Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 7 Exposé des évolutions apportées par la modification n°1 (volume 2)

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 15/12/2022

Partie 4 Les modifications liées à l'évolution des projets dans les communes 12

Acigné 13

1. Ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur au Botrel 14
2. Confirmer la vocation économique d'un terrain de la ZAC du Botrel 1 14
3. Revoir les accès à l'îlot des Charpentiers 15
4. Conforter la vocation économique de la zone d'activités du Chevré 16
5. Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 17
6. Clarifier la gestion des enclaves privatives de stationnement en zone pavillonnaire 18
7. Corriger une erreur sur le plan de détail de la Sicotière 19
8. Corriger une erreur sur le périmètre du projet de renouvellement urbain rue des Verdaudais 20
9. Corriger des erreurs matérielles 21

Bécherel 22

1. Évolution de bâtiments par changement de destination 23
2. Secteurs Hauts-Lieux, Roncette et Croix-Robert 24
3. Secteur de la Sévignière 26
4. Clôtures 27

Betton 28

1. Apaiser la densification de certains secteurs en centralité 29
2. Apaiser la densification de certains secteurs en centralité 30
3. Permettre l'accueil d'une piste d'athlétisme sur le complexe sportif des Omblais 31
4. Mettre en cohérence un coefficient de végétalisation 32
5. Supprimer une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier 33
6. Préserver des espaces agronaturels 34
7. Permettre la réalisation d'une liaison pour les déplacements entre l'Est et l'Ouest de la ville 35
8. Inventaire des Zones Humides 36
9. Adapter la norme de stationnement pour les logements sociaux 37
10. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 38

Bourgbarré 40

1. Mettre en cohérence le périmètre de la ZAC de la Grée 41
2. Adapter le projet urbain communal sur le secteur de la Jacaudais 42
3. Mettre en cohérence les droits à construire du secteur des Placis (Est) avec les secteurs d'habitation à proximité 43
4. Adapter la règle des eaux pluviales en lien avec l'extension du cimetière 44
5. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 45

Brécé 47

1. Favoriser le renouvellement économique des ZA de la Croix Rouge et de la Turbanière 48
2. Étendre la ZA de la Croix Rouge 49
3. Corriger des erreurs à la Turbanière 50

Bruz 51

1. Faciliter l'implantation d'un nouveau groupe scolaire 52
2. Compléter les informations relatives au risque inondation 53
3. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 54
4. Prévoir d'améliorer la visibilité rue du Claray 56
5. Prendre en compte le projet de restructuration du groupe scolaire privé sur le secteur Legault/Providence 57

6. Prendre en compte l'évolution du projet de la ZAC de Ker Lann 58
7. Créer une station d'épuration métropolitaine sur le secteur du Chêne Day 60
8. Clarifier certaines règles sur les plans de détail, plans masse et règles architecturales 60
9. Corriger certaines incohérences ou erreurs 62
10. Préserver la trame verte en centre-ville 63

Cesson-Sévigné 64

1. Prendre en compte l'avancement des études urbaines sur les ZA du Bordage et des Peupliers 65
2. Prendre en compte l'avancement des études urbaines sur le centre-ville 67
3. Adapter la constructibilité du hameau du Chêne Morand 69
4. Développer une offre de restauration sur Dézerseul 70
5. Étendre, dans l'Écopôle Sud-Est, le pôle de service de Bray sur une partie de la rue des Mesliers 71
6. Conforter le pôle économique "La Factory" 72
7. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Cesson-Sévigné et Chantepie 73
8. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Cesson-Sévigné et Noyal sur Vilaine 74
9. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Cesson-Sévigné et Thorigné-Fouillard 75
10. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Cesson-Sévigné et Betton 76
11. Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 77
12. Prendre en compte l'avancement opérationnel d'un projet immobilier – Mail de Bourchevreuil 78
13. Protéger les ouvrages de la ligne b du métro 79
14. Corriger des erreurs matérielles 80
15. Adapter les normes de stationnement automobile sur le secteur Atalante Beaulieu 81

Chantepie 83

1. Adapter le projet urbain de Loges-Logettes 84
2. Adapter le projet urbain de Cézembre 86
3. Permettre une densification mesurée des Villages Sud 87
4. Protéger le paysage des Villages Ouest 89
5. Adapter les normes de stationnement automobile sur certains quartiers 90
6. Corriger des erreurs matérielles 91

Chartres-de-Bretagne 93

1. Implantation d'un projet de service rond-point Croix aux Potiers 94
2. Adapter le projet urbain sur le secteur des Longues Hayes/Chemin du Chat qui Danse 95
3. Densifier le secteur de l'étang de la Marionnais tout en préservant les enjeux écologiques et de mobilité douce 96
4. Augmenter les droits à construire sur les parcelles du projet avenue de Gaulle/rue des Vieux Fours 97
5. Permettre la densification du secteur allée Notre Dame 98
6. Ouvrir à l'urbanisation les phases 3 et 4 de la ZAC des Portes de la Seiche 99
7. Permettre le renouvellement urbain de la place de la Mairie 99
8. Verser au PLUi la Charte Architecturale, Paysagère et Environnementale 100
9. Prendre en compte le projet de valorisation du site de Lormandière 100

Chavagne 102

1. Actualiser le projet ZAC Quartier de La Touche 103

2. Château de la Sillandais classé en Monument Historique 105
3. Revoir certaines dispositions en centre-bourg et en frange de la ZAC Quartier de la Touche 106
4. Revoir la marge de recul sur la RD 34 107
5. Conforter la vocation équipement du cimetière 108
6. Développer des relais de mobilité sur la seconde ceinture 109
7. Élargir les possibilités d'évolution du secteur des Confluences 110
8. Mieux intégrer les objectifs de composition des quartiers des "Clôtures" et de la "Croix Blanche" 111
9. Permettre le développement d'activités liés à la transformation de produits agricoles locaux au lieudit Les Petits Chapelais 111
10. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 112
11. Modification du plan de zonage pour adapter le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRi) 113

Chevaigné 114

1. Permettre l'accueil d'activités de bureaux en centralité 115
2. Modifier une erreur de zonage 116
3. Permettre de densifier un secteur en entrée de ville 117
4. Permettre d'adapter la règle de stationnement pour favoriser les modes doux et transports en commun 118

Cintré 119

1. Apporter une offre complémentaire de logements, secteur du Chêne Piquet 120
2. Gérer les implantations, Le Clos de la Vallée 121
3. Développer l'offre d'habitat dans le centre-bourg, projet rue des Iffs / allée des Peupliers 122
4. Accompagner l'itinéraire du bus, impasse du Cormelet 123
5. Permettre la réalisation d'un cheminement de randonnée le long du Meu 124
6. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 125

Clayes 126

1. Assurer une future connexion rue du Parc 127
2. Protéger le patrimoine végétal en ville 128
3. Mettre à jour les normes de végétalisation sur le secteur 2AU rue du Parc 129

Corps-Nuds 130

1. Permettre l'évolution du site de l'Hébergement, en vue d'un projet de densification en renouvellement urbain 131
2. Prendre en compte l'accueil d'une nouvelle offre de santé sur la Place Kildare ... 132
3. Encadrer la mutation de l'ilot de la Poste en créant un maillage doux structurant 134
4. Permettre la réalisation d'un projet intercommunal de liaison piétonne/cycle entre Corps-Nuds et Bourgbarré 135
5. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de l'aménagement du secteur de la Sauvagère 136
6. Aménager une liaison piétons-cycles de la route de Chanteloup jusqu'au secteur du Planty 137
7. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de la ZAC des Grands Sillons 138
8. Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 139
9. Prendre en compte l'évolution opérationnelle du secteur Chanteloup 140

Gévezé 141

1. Favoriser le renouvellement urbain rue de Rennes 142
2. Encadrer le renouvellement urbain dans des secteurs au tissu urbain peu structuré 143
3. Favoriser le renouvellement urbain en adaptant les normes de stationnement 144
4. Mettre en cohérence le développement urbain sur le secteur rue de Rennes 145

5. Mettre en cohérence le développement urbain sur le secteur de la Vieille Rue 146
6. Mettre en cohérence les hauteurs sur le secteur Bois Briand Placis Bréal 147
7. Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local..... 148

La Chapelle-Chaussée..... 149

1. Les commerces en centre bourg 150
2. De nouveaux équipements 151
3. Les mobilités en centre bourg et à ses abords 152
4. La sécurisation des voies en campagne..... 154
5. Le secteur Montmuran / Tavernerais 155
6. L'ajustement des protections paysagères..... 157

La Chapelle-des-Fougeretz 159

1. Densifier le secteur de la Brosse pour accueillir un équipement public d'intérêt collectif 160
2. Densifier le secteur de la Rue de Pacé, ancienne zone d'activités des Longrais .. 161
3. Permettre la mise en place d'un secteur de réflexion 163
4. Améliorer la liaison douce entre Rennes et La Mézière 164
5. Mettre en cohérence les plans thématiques dans le cadre du projet de renouvellement urbain du centre-bourg..... 165
6. Mettre en cohérence les plans de zonage et thématiques dans le cadre du projet communal 166

La Chapelle-Thourault 167

1. Conforter et restructurer le centre-bourg, ajuster les règles de hauteur 168

Laillé..... 169

1. Préserver et mettre en valeur les qualités patrimoniales et la cohérence architecturale et paysagère du site de La Fordeuzais : ancienne maison de maître et son parc..... 170
2. Préserver et mettre en valeur les qualités patrimoniales et la cohérence architecturale et paysagère du site de l'ancienne ferme La Maison Neuve 172
3. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local..... 174
4. Adapter les normes de stationnement pour faciliter la production de logements .. 176
5. Corriger des incohérences ou erreurs 177
6. Secteur de la Gaudinais 179
7. Entrée de ville – Aménagements modes actifs 180
8. Adapter la ZAC La Touche aux besoins d'accueil et d'optimisation du foncier 181
9. Favoriser le dynamisme commercial du centre-bourg..... 183

Langan.....184

1. Mobilités 185
2. Nouvel équipement communal 187
3. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local..... 188

Le Rheu 190

1. Prendre en compte l'avancée des études sur la ZAC de la Trémelière 191
2. Encadrer le renouvellement urbain des Landes d'Apigné 192
3. Guide de recommandations paysagères, urbaines et architecturales de la cité-jardin Gaston Bardet à Le Rheu 194
4. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local..... 196
5. Organiser l'implantation des constructions sur l'entrée sud-ouest et aux abords du ruisseau du Lindon 197
6. Diversifier les usages au sein de la zone d'activités du Chêne Vert 198
7. Conforter une activité existante en campagne 199
8. Réfléchir à l'évolution du centre administratif 200
9. Corriger une incohérence de zonage à proximité du lycée agricole..... 201

10. Compléter les plans et adapter les typologies de clôtures ... 202
11. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain, liaison Vezin-le-Coquet - Le Rheu - L'Hermitage ... 203
12. Corriger la marge de recul Loi Barnier (erreur matérielle) ... 205
13. STECAL Activité La Janais ... 205

Le Verger ... 206

1. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ... 207

L'Hermitage ... 208

1. Adapter le programme de la ZAC du Lindon ... 209
2. Réaliser un projet de restructuration urbaine, secteur de la Rossignolière ... 210
3. Augmenter les capacités de densification de tissus pavillonnaires, secteur du château d'eau ... 211
4. Anticiper les besoins d'extension du groupe scolaire, rue Théodore Botrel ... 212
5. Conforter la vocation d'équipement public du Parc du Rocher ... 213
6. Reporter la zone de vigilance THT Vezin-L'Hermitage ... 214
7. Repositionner le projet de cheminement piétons, rue du Presbytère - rue de Rennes ... 215
8. Supprimer un emplacement réservé, rue de Mordelles ... 216
9. Rectifier une erreur d'étiquetage de zonage, ZA la Tertrais ... 217
10. Permettre des activités de bureau dans la ZA de la Hautière ... 218
11. Adapter le projet d'aménagement du secteur du Vieux Four ... 219
12. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain, liaison Vezin-le-Coquet - Le Rheu - L'Hermitage ... 220
13. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ... 222

Miniac-sous-Bécherel ... 224

1. La Ville es Champalaune et la Prairie du Presbytère ... 225
2. Le Bénéfice ... 227
3. La Pommardière ... 228

Montgermont ... 229

1. Encadrer l'évolution du bâti rue de Coupigné ... 230
2. Permettre l'évolution de l'habitat sur la Vizeule ... 231
3. Permettre le développement d'une activité existante sur la Thébaudière ... 231
4. Permettre le développement d'un équipement public de distribution d'énergie ... 231
5. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ... 231
6. Faciliter les mobilités sur la rue Pierre Texier ... 233

Mordelles ... 234

1. Préserver le caractère patrimonial et la cohérence du paysage urbain et architectural du centre-ville élargi ... 235
2. Valoriser le parc paysager du cimetière du centre-ville ... 237
3. Adapter l'itinéraire d'un chemin de randonnée le long du Meu au niveau du Château d'Artois ... 238
4. Accompagner le développement de la ZAC d'habitat Val de Sermon, ajuster le zonage près du cimetière ... 239
5. Rectifier des erreurs matérielles d'annotation ... 240
6. Conforter l'évolution du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, secteur de la Haichois ... 241
7. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ... 243

Nouvoitou ... 244

1. Prendre en compte l'évolution du projet d'aménagement du quartier de la Grande Prée ... 245
2. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de la ZAC de la Lande ... 247

3. Anticiper l'évolution urbaine du centre-bourg, dans le cadre du projet de revitalisation 249

4. Intégrer au projet communal de nouveaux sites au potentiel de renouvellement urbain avenue Jean-Langlois et îlot de la Siacrée 251

5. Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 252

Noyal-Châtillon-sur-Seiche 254

1. Adapter le PLUi aux évolutions aux abords de la ZAE du Hil 3 255

2. Rendre possible le développement des activités économiques sur le site de la Bidois 256

3. Accompagner l'intégration du projet AETTR sur la ZA du Hil 256

4. Permettre la réalisation d'un couloir bus sur le secteur de l'Ise 257

5. Adapter le projet urbain communal de renouvellement sur le centre-ville 258

6. Faire perdurer la règle des clôtures sur la ZAC Sud Seiche 259

7. Permettre l'évolution du site d'activité de menuiserie au Coudray 260

8. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 261

Orgères 263

1. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 264

2. Conforter la vocation d'habitation d'un secteur pavillonnaire au sein de la ZAC Orgerblon 267

3. Permettre l'accueil de nouvelles typologies d'entreprises au sein de la ZAC Orgerblon 268

4. Assurer la protection de deux arbres remarquables sur le terrain du centre technique municipal 269

5. Suppression de l'emplacement réservé n°343 270

6. Prendre en compte l'extension du cimetière sur la carte d'infiltration des eaux pluviales 271

Pacé 272

1. Prendre en compte les évolutions programmatiques de la ZAC des Touches 273

2. Limiter les normes de hauteur du centre-ville de Pacé 274

3. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de la ZAC Beausoleil 275

4. Favoriser le renouvellement urbain rue Jean-Marie Tullou 276

5. Mettre en cohérence le développement urbain sur le secteur de la Josserie 278

6. Mettre en cohérence les documents graphiques dans le cadre du projet communal concernant les clôtures 279

7. Adapter les conditions de stationnement sur la ZAC Centre-bourg 280

8. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 281

Parthenay-de-Bretagne 283

1. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 284

Pont-Péan 285

1. Mettre en cohérence les protections paysagères sur le secteur du Luzard 286

2. Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Gibotière 287

3. Mettre en cohérence le périmètre de la ZAC de la Betuaudais avec le zonage et le périmètre des OAP de quartier 287

4. Faire évoluer la ZAE du Pont Mahaud pour accueillir de nouvelles activités 288

5. Permettre l'accueil du nouvel espace enfance 289

6. Mettre en cohérence le zonage sur le périmètre effectif de la station d'épuration 290

7. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 291

Rennes 293

1. Secteur Beauregard – Porte de Saint-Malo 295

2. ZAC EuroRennes 296

3. Secteur Baud Chardonnet 297

4. Opération d'aménagement Adoration 299
5. ZAC Maurepas Gros Chêne 301
6. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 302
7. Guide de recommandations architecturales, urbaines et paysagères des campus de Villejean et Beaulieu 306
8. Guide de recommandations architecturales, urbaines et paysagères des maisons Castors 307
9. Dispositions relatives au patrimoine végétal 308
10. Dispositions réglementaires le long de la rue de Fougères et rue de Châteaugiron 310
11. Secteur Lande de Breil 311
12. Équipement public – Boulevard de Chézy 312
13. Partie est du boulevard de Vitré 313
14. Avenue Pierre Donzelot – Ferme des Gallets 315
15. Square Arthur Quentin 316
16. Adapter les normes de stationnement automobile sur une partie de l'axe est-ouest et sur le campus de Beaulieu 317
17. Opération d'aménagement – Angle Avenue du Général Leclerc et Boulevard de Strasbourg 318
18. ZAC Brasserie Saint-Hélier 320
19. Carrefour Boulevard Léon Bourgeois – Boulevard Villebois Mareuil 321
20. Secteur Francisco Ferrer-Vern - Chemin piétons 322
21. Déplacements actifs au sein du secteur Ecopôle Sud Est 323
22. Secteur Blosne Est 324
23. Secteur Porte de Nantes 326
24. Secteur Champs Manceaux 327
25. Secteur rive ouest de la rue de l'Alma 328
26. Boulevard du Colombier – Groupe scolaire 329
27. ZAC Bernard Duval 330
28. Activités culturelles le long de de la Vilaine 331
29. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteurs 331
30. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Points singuliers 333
31. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Rennes et Saint-Grégoire 334
32. Périmètres de centralité 336
33. Correction d'erreurs graphiques 337
34. Actualiser des dispositions spécifiques 339
35. Protection des ouvrages de la ligne b du métro 341
36. Îlot 146 rue de Lorient 342
37. Angle de la rue de Fougères et du boulevard de Metz 343
38. Restaurant du parc des Gayeulles 344
39. Alphonse Guérin 345
40. Avenue Monseigneur Mouezy 346
41. Évolution centre commercial Cleunay 347
42. Adaptation zonage rue Alexandre Lefas 348

Romillé 349

1. Le Verger 350
2. Perronaye Sud 352
3. Champ Rouatard 353
4. Ilôt Saint-Martin 354
5. La Houltais 355

Saint-Armel 356

1. Prendre en compte l'évolution des intentions programmatiques et d'aménagement sur le secteur de la Gare 357

2. Garantir l'intégration paysagère et limiter les nuisances d'une nouvelle activité au sein de la ZA des Mottais 359

3. Permettre l'aménagement d'un nouveau cimetière pour répondre aux besoins en équipements communaux 361

4. Aménager une liaison douce entre le chemin de la Ry et la rue des Monts d'Arrée 362

5. Mettre à jour le projet communal concernant l'espace vert rue des Bruyères 363

6. Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 364

7. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de la ZAC des Boschaux 366

Saint-Erblon 367

1. Étendre la centralité commerciale de la commune 368

2. Adapter les formes urbaines sur le secteur des Leuzières 369

3. Supprimer l'emplacement réservé n° 598 370

4. Adapter le projet urbain sur le secteur de la Mairie 371

5. Adapter le projet urbain sur le secteur du Champ Mulon 372

6. Ouvrir à l'urbanisation le secteur de Cottereuil 373

7. Adapter le projet urbain sur le secteur des Hauts de l'Ise 373

8. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 374

Saint-Gilles 376

1. Développer une nouvelle opération d'aménagement mixte d'habitat, extension urbaine et renouvellement urbain (La Vigne - Centre-Ouest) 377

2. Conforter le pôle sportif et de loisirs, rue de Rennes 377

3. Identifier des secteurs de constructibilité limitée, centre-ville et abords 378

4. Aménager un relai de mobilité à proximité de l'échangeur de la Croix-Denieul sur la RN 12 379

5. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 380

Saint-Grégoire 381

1. Rectifier un emplacement réservé 382

2. Pérenniser l'activité d'un secteur 383

3. Préserver les espaces agronaturels en secteur urbain 384

4. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 385

Saint-Jacques-de-la-Lande 386

1. Secteur de La Martinière – Ouverture à l'urbanisation et adaptation du zonage 387

2. Prendre en compte l'étude urbaine réalisée sur les secteurs Mermoz et rue de Nantes 387

3. Prendre en compte les dispositifs de clôture existants dans certains secteurs de la ZAC de la Courrouze 389

4. Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain aux Hauts de Maltière 390

5. Prendre en compte les études menées sur le secteur du Haut Bois 391

6. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 392

7. Corriger les limites de zonage aux abords de l'aéroport 393

8. Évolution du site de l'ancienne station-service sur la RD 837 394

9. Assouplir les implantations possibles en limite séparative à la Reuzerais 395

10. Faciliter le renouvellement urbain rue de Nantes 396

11. Compléter le plan thématique "Végétalisation" à la Morinais 397

12. Améliorer la lisibilité des plans de détails 398

13. Protection des ouvrages de la ligne b du métro 399

14. Ajustement de zonage sur le secteur Ouest Martinière pour le projet de la Maison de santé 400

15. Ajustement de zonage aux abords du site de La Janais (Mivoie) 401
16. Rectification d'une incohérence (équipement d'intérêt collectif) 402

Saint-Sulpice-la-Forêt 403

1. Permettre la densification d'un secteur en centralité 404
2. Permettre l'implantation d'activités dans le centre-bourg 405
3. Permettre l'implantation d'équipements de loisirs 406
4. Permettre la requalification du centre-bourg 407

Thorigné-Fouillard 408

1. Adapter le projet urbain du centre-ville 409
2. Proposer une nouvelle offre de logements sur les Molières 411
3. Développer une offre de logement sur le domaine de Tizé 412
4. Prendre en compte l'avancement des études de la zone d'activités de la Porte de Tizé 414
5. Prendre en compte l'avancement des études de la zone d'activités de la Porte de Tizé 416
6. Adapter le projet urbain de l'Omelais 417
7. Diversifier les usages possibles sur le Manoir des Noës 418
8. Préserver le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 419
9. Abandonner le projet de voie de contournement sud 420
10. Améliorer les déplacements piétons/cycles entre la rue Nationale et la Lande de Brain 421
11. Corriger des erreurs matérielles 422

Vern-sur-Seiche 423

1. Permettre l'extension du site du crématorium, équipement d'intérêt métropolitain 424
2. Mettre en œuvre les projets de mobilités autour de la RD 34 424
3. Encadrer le renouvellement urbain et la densification en centre-ville 425
4. Protéger le patrimoine végétal en ville 427
5. Repenser le renouvellement urbain sur le secteur du Boël 428
6. Corriger des erreurs matérielles 429
7. Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 430
8. Conforter la vocation de loisirs du Bois de Soeuvres 431

Vezin-le-Coquet 432

1. Encadrer le renouvellement urbain sur le Petit Caradeuc 433
2. Encadrer la densification urbaine rue de Montfort 434
3. Permettre l'évolution des formes urbaines sur les Champs Bleus 435
4. Encadrer l'évolution des formes urbaines au lieu-dit du Tertre 436
5. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Vezin-le-Coquet et L'Hermitage 437
6. Protéger le patrimoine végétal en ville 438
7. Mettre en cohérence le développement urbain du centre-bourg 439
8. Éclaircir l'écriture de l'OAP de quartier "Haute Rivière" 440
9. Mettre en cohérence les documents graphiques dans le cadre du projet communal concernant les clôtures 442
10. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local 443

Partie 4
Les modifications liées à l'évolution des projets dans les communes

ACIGNÉ

Localisation des modifications

1 _ Ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur au Botrel

2 _ Confirmer la vocation économique d'un terrain de la ZAC du Botrel 1

3 _ Revoir les accès à l'îlot des Charpentiers

4 _ Conforter la vocation économique de la zone d'activités du Chevré

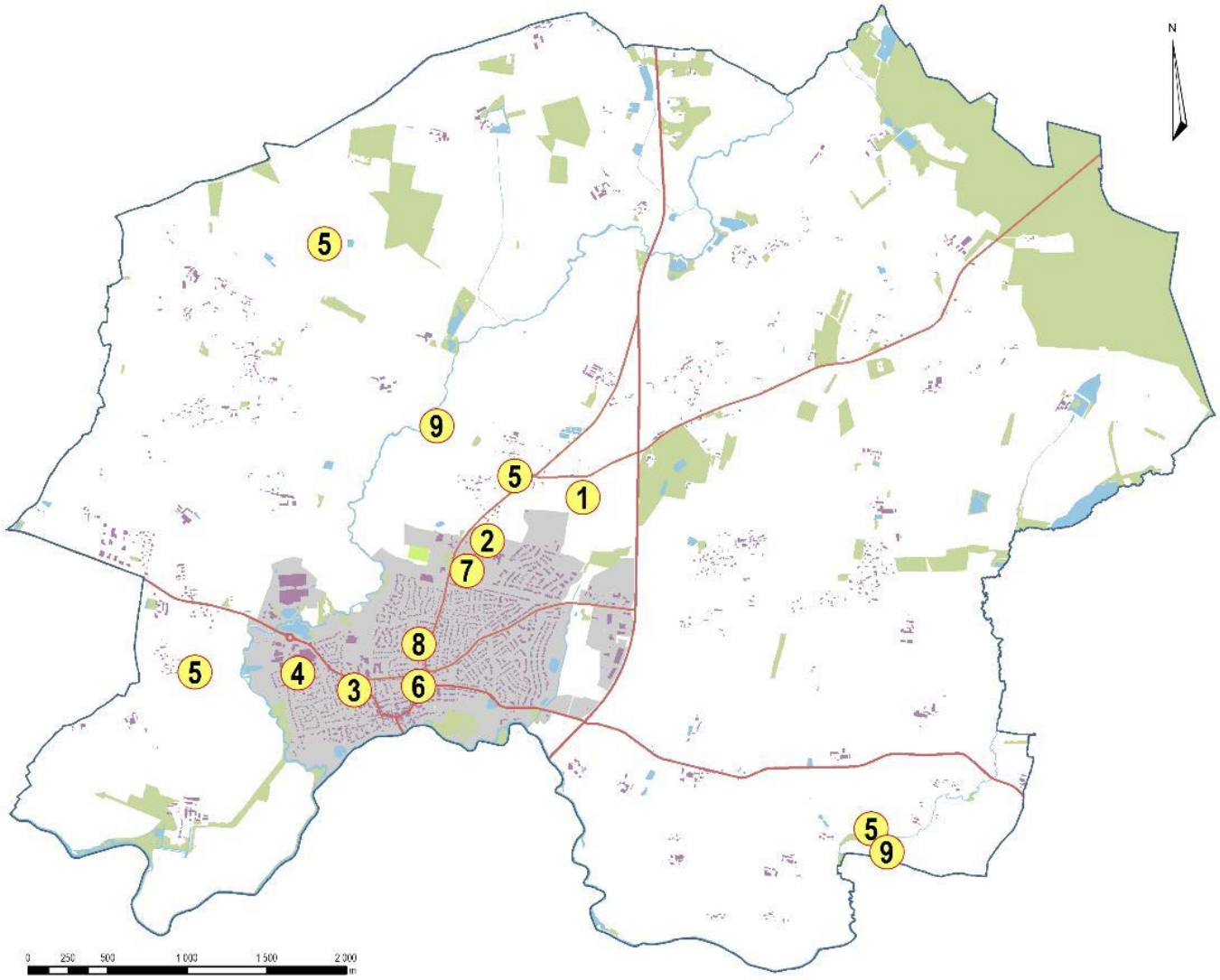
5 _ Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

6 _ Clarifier la gestion des enclaves privatives de stationnement en zone pavillonnaire

7 _ Corriger une erreur sur le plan de détail de la Sicotière

8 _ Corriger une erreur sur le périmètre du projet de renouvellement urbain rue des Verdaudais

9 _ Corriger des erreurs matérielles



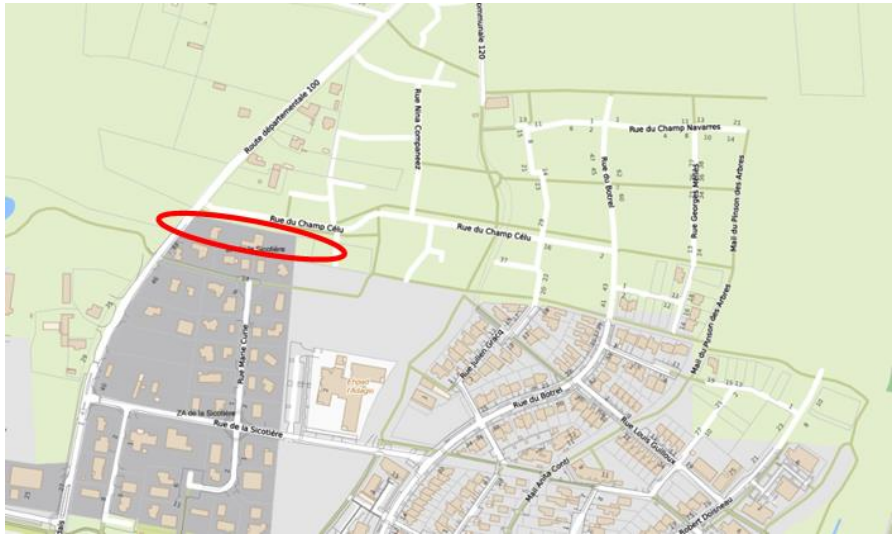
1. Ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur au Botrel

Se reporter au Tome 7 Volume 1 Partie 3 : Les modifications d'enjeux métropolitains / A - Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU.

2. Confirmer la vocation économique d'un terrain de la ZAC du Botrel 1

Localisation

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Botrel 1 est située au nord de la zone agglomérée d'Acigné et couvre une surface de 15 ha. La parcelle concernée (AI 581) représente une surface de 3500 m² et est occupée par une maison et une activité économique.



Présentation de la modification

La modification consiste classer la totalité de la parcelle AI 581 en zone Ui1g (d).

Cette modification s'accompagne également d'un changement de plusieurs règles applicables au terrain :

- Pour les hauteurs, classement en H = 15m.
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 15% (B)
- La parcelle n'est plus concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Le Botrel"
- La parcelle est concernée en totalité par le plan de détail "la Sicotière"

Justification

La parcelle AI 581 est actuellement occupée par une maison d'habitation et un local d'activité et elle est fonctionnellement rattachée à la zone économique de la Sicotière.

Son classement partiel en zone 1AUO1 visait à permettre son découpage et sa mutation vers du logement. Toutefois, cette évolution n'étant plus à l'ordre du jour, son classement intégral en zone Ui1g(d) confirme sa vocation initiale.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier "Le Botrel"
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Périmètres des OAP
- Dispositions spécifiques : Plan de détail

3. Revoir les accès à l'îlot des Charpentiers

Localisation

L'îlot des Charpentiers est situé à proximité du centre-ville. Il est délimité à l'ouest par le Champ Séquart, au sud par la rue des Charpentiers et le chemin des Quatre Saisons, à l'est par la rue du Calvaire et au nord par la rue de Rennes.



Présentation de la modification

La modification consiste à revoir les conditions d'accès et de desserte de cet îlot à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier "Rue des Charpentiers" : l'accès automobile depuis le Champ Séquart est remplacé par un cheminement piétons/cycles et un accès automobile depuis la rue de Rennes est ajouté.

Par ailleurs des adaptations sont apportées à l'emplacement réservé n°3 situé entre la rue de Rennes et le chemin des Quatre Saison : sa destination devient un chemin piétons/cycles (au lieu de voirie), la mention d'une voie partagée est supprimée de ses caractéristiques et le bénéficiaire devient la commune (au lieu de Rennes Métropole).

Justification

L'îlot des Charpentiers est un secteur de renouvellement urbain dont la desserte des futures constructions et logements nécessite la création d'accès et voiries complémentaires par rapport à l'existant. Lors de la révision du PLUi, trois accès ont ainsi été identifiés et indiqués à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier : par le Champ Séquart, par la rue du Calvaire et par la rue des Charpentiers.

L'avancement des études conduit à revoir les hypothèses initialement envisagées : le principe d'un accès par le Champ Séquart apparait en effet trop complexe à mettre en œuvre compte tenu de la largeur disponible entre les bâtiments. À l'inverse, un accès par le nord depuis la rue de Rennes apparait beaucoup plus simple à réaliser. Par ailleurs cet accès permet d'éviter de trop renvoyer les flux de circulations vers les tissus résidentiels.

Concernant l'emplacement réservé n°3, la modification de sa destination, de ses caractéristiques et de son bénéficiaire vise à le mettre en cohérence avec le projet de l'OAP de quartier qui prévoit que l'emprise de l'emplacement réservé soit dédiée à un cheminement doux non ouvert à la circulation automobile.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier "Le Centre-ville et ses abords – rue des Charpentiers"
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

4. Conforter la vocation économique de la zone d'activités du Chevré

Localisation

La zone d'activités du Chevré (ou Pont d'Ohin sud) est en entrée de ville d'Acigné. Elle est située au sud de la rue de Rennes et de part et d'autre de l'avenue du Chevré.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage sur la partie sud de cette zone d'activités.

Les terrains situés aux numéro 1 et 3 rue des Perrets et au numéro 3 de l'avenue du Chevré sont ainsi reclassés en zone UI1b.

Justification

La partie sud de la zone d'activités (ZA) du Chevré, autour de la rue des Perrets, est ancienne et présente des signes d'obsolescence. Elle est par ailleurs située en interface avec un secteur d'habitat individuel.

À ce titre, il est apparu intéressant lors de la révision du PLUi d'étudier une éventuelle mutation de cette partie de la zone vers du logement. Le temps que cette hypothèse soit étudiée, l'évolution des activités présentes y a été gelée par un classement en zone UI5.

Après analyse, il apparait que pour les terrains situés aux numéro 1 et 3 rue des Perrets et au numéro 3 de l'avenue du Chevré, autoriser de nouveaux logements n'est finalement pas pertinent pour deux raisons :

- Cela pourrait accroitre le risque de conflits d'usages avec les activités déjà en place et maintenues sur le reste de la ZA.
- Cela réduirait les possibilités de développement des entreprises existantes, notamment MX.

Or l'un des objectifs du PADD du PLUi est bien de conforter l'emploi et le dynamisme économique du territoire métropolitain. Le reclassement des terrains visés en zonage UI1b permettra donc de confirmer leur vocation et de faciliter le renouvellement économique de la ZA du Chevré.

Les terrains situés au numéro 2 rue des Perrets, au numéro 5 de l'avenue du Chevré et au numéro 14 rue de la Lande restent quant à eux en zone UI5, le temps de poursuivre la réflexion.

Conséquence sur le PLUi

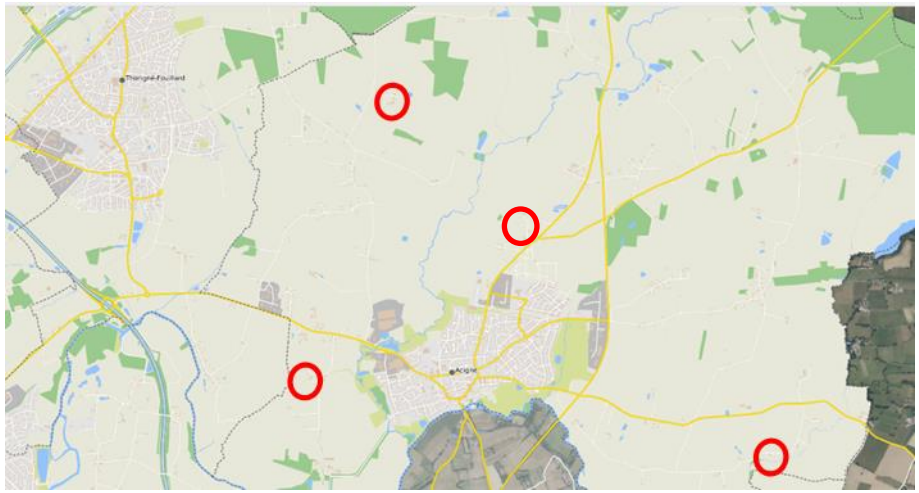
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

5. Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Plusieurs secteurs de la commune sont concernés : lieux-dits Vernay, Brayon, la Jarsais et le Chesnais.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) :

- Lieu-dit Vernay : logis et dépendances évalués en 2 étoiles.
- Lieu-dit Brayon : annexe évaluée en 1 étoile.
- Lieu-dit La Jarsais : cellier évalué en 1 étoile.
- Lieu-dit Le Chesnais : logis mixte et dépendance évalués en 1 étoile et logis mixte évalué en 2 étoiles.

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- Lieu-dit Vernay : suppression hangar n°5148

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les erreurs matérielles :

Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP patrimoine et paysage : cartographie
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

6. Clarifier la gestion des enclaves privatives de stationnement en zone pavillonnaire

Localisation

Tous les secteurs pavillonnaires de la commune, classés en zone UE2b(d) et UE3(d) sont concernés.



Présentation de la modification

La modification consiste à préciser dans le plan de détail relatif aux secteurs pavillonnaires (zone UE2b(d) et UE3(d) de la commune d'Acigné la règle encadrant les enclaves privatives de stationnement des maisons individuelles et à clarifier son application au regard du règlement de voirie métropolitain :

- Le plan de détail du PLUi précise que les aires de stationnement privatives doivent s'inscrire dans un espace libre non clos en façade sur rue de 6 m de large sur 5 m de profondeur. Cet espace doit être agrandi de 3 m de large pour chaque place supplémentaire réalisée.
- Le règlement de voirie métropolitain encadre quant à lui la largeur de l'accès au terrain privé depuis l'espace public. Cette largeur est de 5 m maximum.

Justification

Le plan de détail du PLUi et le règlement de voirie métropolitain ne sont pas contradictoires puisqu'ils traitent deux aspects différents du projet mais peuvent toutefois induire une certaine confusion dans leur application : il faut bien tenir compte des deux règlementations et pas seulement de l'une des deux.

Compte tenu de la problématique d'application des deux règlementations citées plus haut, le plan de détail du PLUi relatif aux secteurs pavillonnaires d'Acigné est complété par un rappel du règlement de voirie et par un schéma explicatif détaillant l'articulation entre la règle du PLUi et celle du règlement de voirie métropolitain.

Conséquence sur le PLUi

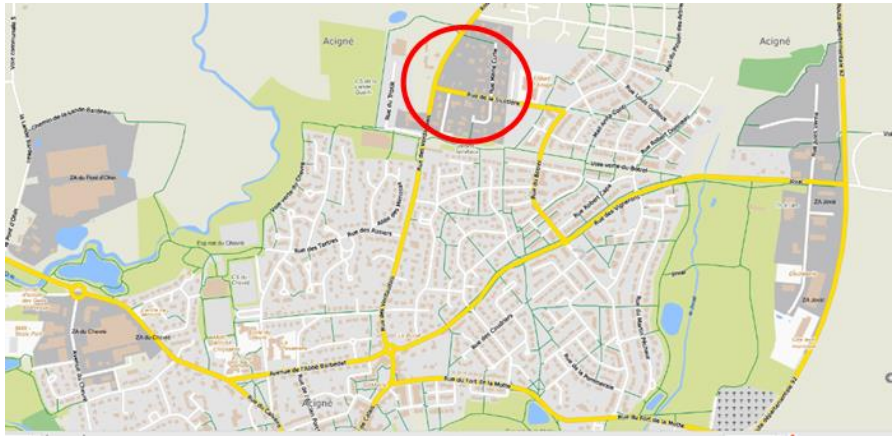
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Dispositions spécifiques : Plan de détail

7. Corriger une erreur sur le plan de détail de la Sicotière

Localisation

La zone d'activités de la Sicotière est située au nord de la zone agglomérée, le long de rue des Verdaudais. Elle accueille plusieurs activités et quelques logements.



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger une erreur dans le plan de détail propre à ce secteur et règlementant les annexes au logement : la mention permettant la construction de nouvelles annexes au logement ou de piscines est supprimée du plan de détail.

Justification

En zone d'activités UI1g, zonage affecté à la ZA de la Sicotière, les constructions nouvelles de logements ou de nouvelles annexes au logement existant sont interdites. Leur extension est par ailleurs encadrée avec une emprise au sol maximale de 150 m².

Le plan de détail de la Sicotière a pour objet, quant à lui, de définir des règles d'emprise au sols maximales différentes (100 m²) de la règle générale afin de limiter les conflits d'usages entre activités et logements de tiers et ainsi conforter la vocation productive de la zone.

Toutefois l'écriture de la règle du plan de détail en vigueur sur la Sicotière laisse entendre que dans le respect du seuil maximal de 100 m² d'emprise au sol, il serait possible de réaliser de nouvelles constructions d'annexe (dont piscine) et non leur seule extension, ce qui va à l'encontre de la règle du UI1g.

Cette contradiction entre le règlement littéral et le plan de détail de la Sicotière est donc corrigée.

Conséquence sur le PLUi

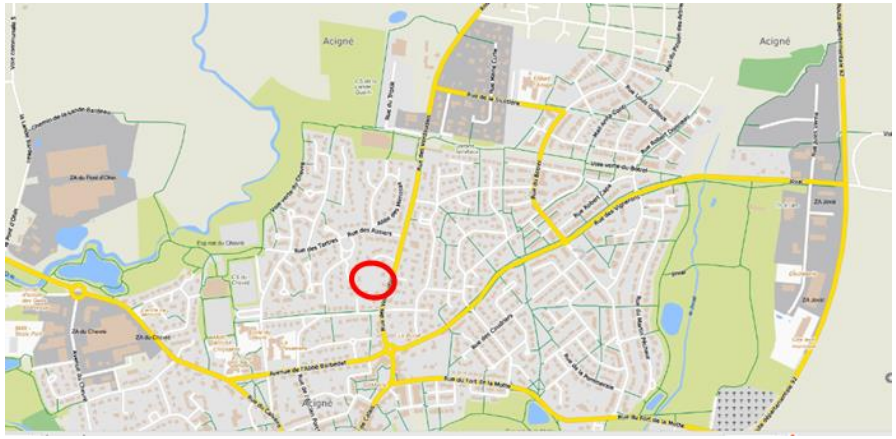
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Dispositions spécifiques : Plan de détail

8. Corriger une erreur sur le périmètre du projet de renouvellement urbain rue des Verdaudais

Localisation

Le terrain concerné est situé impasse du Verger (n°2).



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger une erreur sur le périmètre de l'emplacement réservé pour programme de logement n°1 du PLUi qui couvre les parcelles AE 145, AE 147, AE 148 et AE 149 : la parcelle AE 145 est retirée de ce périmètre.

Cette modification s'accompagne également d'un changement de plusieurs règles applicables à la parcelle AE 145, afin qu'elle bénéficie des mêmes conditions règlementaires que le reste de son unité foncière (n°2 de l'impasse du Verger) :

- Pour le zonage, classement en zone UE2b (d) et dans le plan de détail "Les secteurs pavillonnaires".
- Pour les hauteurs, classement en H = R+1+A/C.
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = T1 (B)

Justification

L'emplacement réservé pour logement n°1 a été institué sur l'unité foncière des n° 17, 17b et 19 de la rue des Verdaudais car cet ensemble d'environ 4 300 m² dispose d'une importante capacité constructive en densification urbaine. L'objectif est d'améliorer la mixité sociale de ce quartier très pavillonnaire en permettant la construction de nouveaux logements collectifs ou intermédiaires à dominante sociale.

Or la parcelle AE 145 ne fait pas partie de l'unité foncière citée plus haut mais de celle du n°2 de l'impasse du Verger dont elle constitue une partie du jardin. Son rattachement à l'emplacement réservé pour logement et au zonage UC1 est donc une erreur qui est corrigée.

Conséquence sur le PLUi

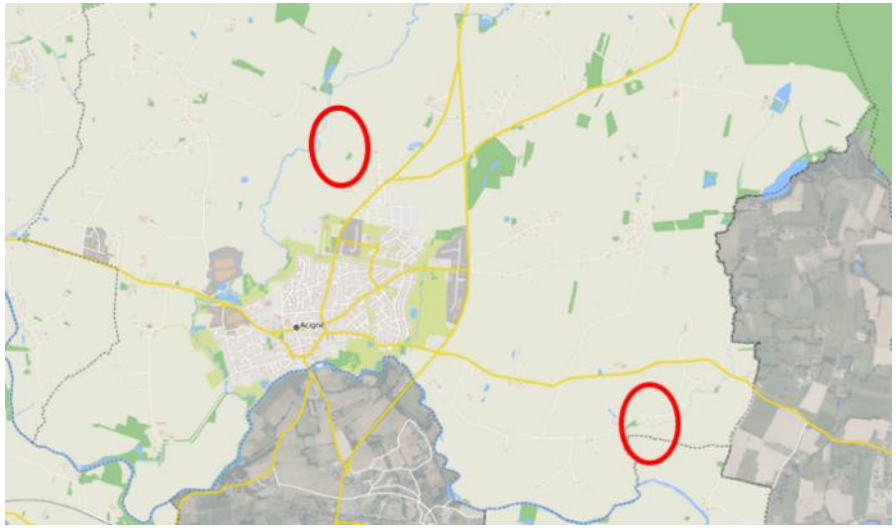
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation
- Dispositions spécifiques : Plan de détail, Liste des emplacements réservés pour mixité sociale

9. Corriger des erreurs matérielles

Localisation

Deux secteurs sont concernés : Au niveau des Cours Hamon au sud-est de la commune et à proximité du Chesnais au nord de la zone agglomérée.



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger deux erreurs matérielles concernant le positionnement d'une annotation de nom de zone et d'un numéro d'emplacement réservé sur certains plans du règlement graphique.

Justification

Au niveau des Cours Hamon, au plan de zonage n°107, deux libellés NP et A du nom de la zone sont indiqués pour la même zone. Il s'agit d'une erreur matérielle. En effet, il s'agit bien d'une zone A comme l'indique le plan de zonage simplifié de la commune et non d'une zone NP.

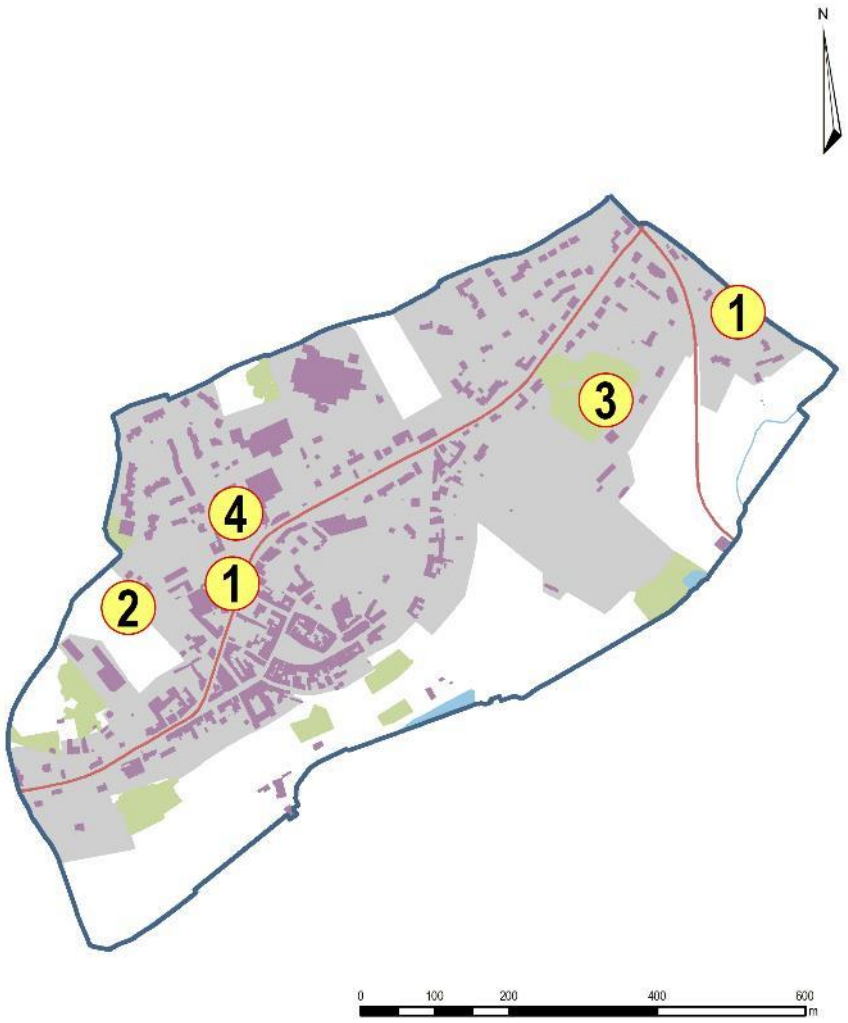
Au niveau du Chesnais, le long de la rivière du Chevré, l'annotation d'un numéro d'Emplacement Réservé (ER) sur le plan de zonage n°93 est une erreur matérielle. En effet, le n°5 d'ER indiqué sur ce plan correspond à l'ER situé sur la planche graphique voisine (plan n°76).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

BÉCHEREL



Localisation des modifications

1 _ Évolution de bâtiments par changement de destination

2 _ Secteurs Hauts-Lieux, Roncette et Croix-Robert

3 _ Secteur de la Sévignière

4 _ Clôtures

1. Évolution de bâtiments par changement de destination

Localisation

Il s'agit des deux bâtiments suivants :

- L'un situé 21 rue de la Libération, à l'Ouest de la place Tanguy de Kernier ;
- L'autre à l'est du bourg, au 38, rue du Prieuré.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les règles graphiques aux changements de destination de ces deux sites, en :

- Intégrant au plan de zonage le 21 rue de la Libération en zone UA1h (aujourd'hui UG2h) ainsi que le 23 rue de la Libération (aujourd'hui en UA1c), et le 38 rue du Prieuré, en UG2b (aujourd'hui UI1a) ;
- Faisant évoluer en conséquence les règles de hauteurs au plan thématique correspondant : règles générales du règlement littéral "RL" au 23 rue de la Libération (contre H = R+1+C au PLUi en vigueur) et au 38 rue du Prieuré (contre H= 12 au PLUI en vigueur) ;
- Ainsi que les règles de végétalisation au plan thématique correspondant : règles générales du règlement littéral "RL" au 23 rue de la Libération (contre V=30% (B) au PLUi en vigueur) et au 38 rue du Prieuré (contre V = 15 % (B) au PLUI en vigueur)
- Rendant le site du 21 rue de la Libération non obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales au plan thématique Gestion des eaux pluviales.

Cette procédure présente aussi l'occasion de mettre à jour la mention des équipements communaux ainsi que des propriétés communales au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale.

Justification

Site rue de la Libération :

Le bâtiment sis 21 rue de la Libération accueillait auparavant la maison des associations qui a été transférée au sein des locaux de la Maison du Livre. Aujourd'hui inoccupé et sans affectation, ce bâtiment est voué à évoluer : logement, activité artisanale, commerciale, ateliers d'artistes, équipement, autre. Classé en zone UG2b, zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, il convient au plan de zonage d'intégrer ce site à la vaste zone UA1h mitoyenne, dont la destination est plus large et en permettra l'évolution.

De plus, afin de garantir la cohérence architecturale de l'ensemble du bâtiment historique, comprenant aussi la partie adressée au 23 rue de la Libération ; celle-ci sera également intégrée à la zone UA1h au plan de zonage. Aux plans thématiques Hauteurs et Coefficient de végétalisation, toujours dans la même volonté de cohérence, le règlement littéral y sera appliqué (mention "RL" et aplat mauve).

Enfin, le 21 rue de la Libération n'ayant plus de fonction d'équipements, il convient d'adapter le plan thématique Gestion des eaux pluviales, en intégrant ce site au secteur non obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales.

Site rue du Prieuré :

L'atelier communal a été transféré dans le bâtiment sis 38 rue du Prieuré, qui avait antérieurement une fonction artisanale. À ce jour classé en zone UI1a, zone dédiée à l'activité, il convient :

- Au plan de zonage, d'intégrer ce site en zone UG2b, zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Appliquer le règlement littéral (mention "RL" et aplat mauve) aux plans thématiques Hauteurs et Coefficient de végétalisation.

L'OAP communale mentionne des projets à ce jour réalisés (axes 2 et 3 : ancienne gendarmerie et transfert d'une partie des activités associatives) ou qui ont évolués (axe 3 : création d'une nouvelle salle des fêtes et non plus réhabilitation de la salle polyvalente) ; par ailleurs d'autres ont émergé (axe 1 : classement des remparts et de l'église). Il convient de mettre à jour ce document des présents éléments.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Gestion des eaux pluviales

2. Secteurs Hauts-Lieux, Roncette et Croix-Robert

Localisation

Ces secteurs se situent au Sud-Ouest du bourg, de part et d'autres du Chemin de la Roncette et du théâtre.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Intégrer le site des Hauts-Lieux à la zone UO (aujourd'hui en UG2b) et élargir l'emprise de la servitude de localisation EG1 au plan de zonage ;
- Redéfinir les caractéristiques de la servitude de localisation EG1 à la liste des servitudes de localisation ;
- Supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier dite secteur "Roncette Croix-Robert" et en créer une nouvelle sur le secteur "Hauts-Lieux-Roncette" et le secteur "Croix-Robert" ;
- Ajuster l'OAP communale de ces éléments.

Justification

En grande partie propriété de la commune, le site des Hauts-Lieux, dédié jusque récemment aux équipements, comprend la salle des fêtes et plusieurs bâtiments désaffectés, dont l'ancien atelier communal. Une réflexion y a été engagée afin d'anticiper l'évolution des usages. Il y est projeté l'accueil d'un nouveau quartier d'habitation défini communément avec le site mitoyen de la Roncette.

Aujourd'hui intégré en zone UG2b, zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, il convient tout d'abord d'acter, au plan de zonage, le changement de destination de ce site en l'intégrant à la zone UO1, opérationnelle, dont la destination est plus large et en permettra l'évolution.

De plus, la servitude de localisation EG1 sera ajustée au plan de zonage et à la liste des servitudes de localisation afin de permettre la réalisation d'une nouvelle salle des fêtes aux abords du théâtre.

Dans le but de garantir la cohérence urbaine de ce secteur ouest de la commune, un seul et même projet d'aménagement d'ensemble est dessiné sur le site des Hauts-Lieux et de la Roncette. C'est pourquoi une nouvelle OAP de quartier est créée, incluant ces deux sites et définissant notamment des principes communs de programmation, de composition urbaine et de conditions de réalisation.

La partie Croix-Robert de l'ancienne OAP de quartier dite "Roncette / Croix-Robert" est intégrée à une OAP de quartier distincte, dont les principes d'aménagement demeurent inchangés.

L'OAP communale reprend ces évolutions en plan et en partie littérale.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- OAP de quartier
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Périmètre des OAP
- Dispositions spécifiques : Liste des servitudes de localisation

3. Secteur de la Sévignière

Localisation

Le secteur de la Sévignière se situe à l'est du bourg, à l'angle de la rue de la Quintaine et du chemin de la Ferronière. Il comprend un vaste parc arboré.



Présentation de la modification

La modification consiste à assouplir, au plan de zonage, le tracé de la servitude de localisation de création de Chemin piétons-cycles C3, et à retirer ce chemin du plan de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier.

La correction d'une erreur graphique de l'OAP de quartier est également réalisée.

Justification

Un projet de loisirs/tourisme a été défini au sein de l'OAP de quartier dite de "la Sévignière".

La création d'un cheminement piétons-cycles y est prévu dans le but de relier la future zone d'habitat, située à l'est, au Chemin de la Ferronière.

Cependant il convient de ne pas contraindre inutilement la réalisation d'un projet sur ce site par un tracé trop rigide du futur cheminement doux.

C'est pourquoi :

- La servitude de localisation pour création de Chemin piétons-cycles C3 est modifiée au plan de zonage : son tracé est dévié vers le sud et le terrain concerné plus largement défini ;
- Le cheminement piéton central est retiré du plan de l'OAP de quartier "la Sévignière", celui défini au sud suffisant à assurer la fonction de liaison entre la future zone d'habitat, à l'est, et le Chemin de la Ferronière, à l'ouest.

Dans la partie graphique de l'OAP de quartier, est également ajouté un bâti qui avait été oublié.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier
- Plans de zonage

4. Clôtures

Localisation

Cette modification vise l'ensemble du territoire communal.



Présentation de la modification

Elle consiste à créer un plan de détail définissant des règles spécifiques relatives aux clôtures.

La mention de ces règles spécifiques est faite au plan de zonage, ainsi qu'aux plans thématiques Hauteurs et Coefficient de végétalisation par l'ajout d'un "d" ou "(d)" dans chaque zone.

Justification

La commune de Bécherel est classée Site Patrimonial Remarquable (SPR) et l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) vient notamment y édicter des règles en matière de clôtures, murs existants et nouveaux.

Ces règles ont été définies au regard des particularités de Bécherel tant en terme de qualité architecturale et paysagère que de topographie.

En parallèle, des règles générales relatives aux clôtures ont été définies à l'article 6.2 Titre IV du règlement littéral du PLUi. Or elles présentent des incohérences avec celles de l'AVAP et tout particulièrement en matière de matériaux et hauteurs.

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de tenir compte des spécificités de Bécherel, il convient donc d'ajuster le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en créant un plan de détail à l'échelle de l'ensemble du territoire de cette commune. Cette nouvelle pièce du PLUi renvoie aux règles de l'AVAP en matière de clôtures.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation
- Dispositions spécifiques : Plan de détail

BETTON

Localisation des modifications

1 _ Apaiser la densification de certains secteurs en centralité

2 _ Apaiser la densification de certains secteurs en centralité

3 _ Permettre l'accueil d'une piste d'athlétisme sur le complexe sportif des Omblais

4 _ Mettre en cohérence un coefficient de végétalisation

5 _ Supprimer une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier

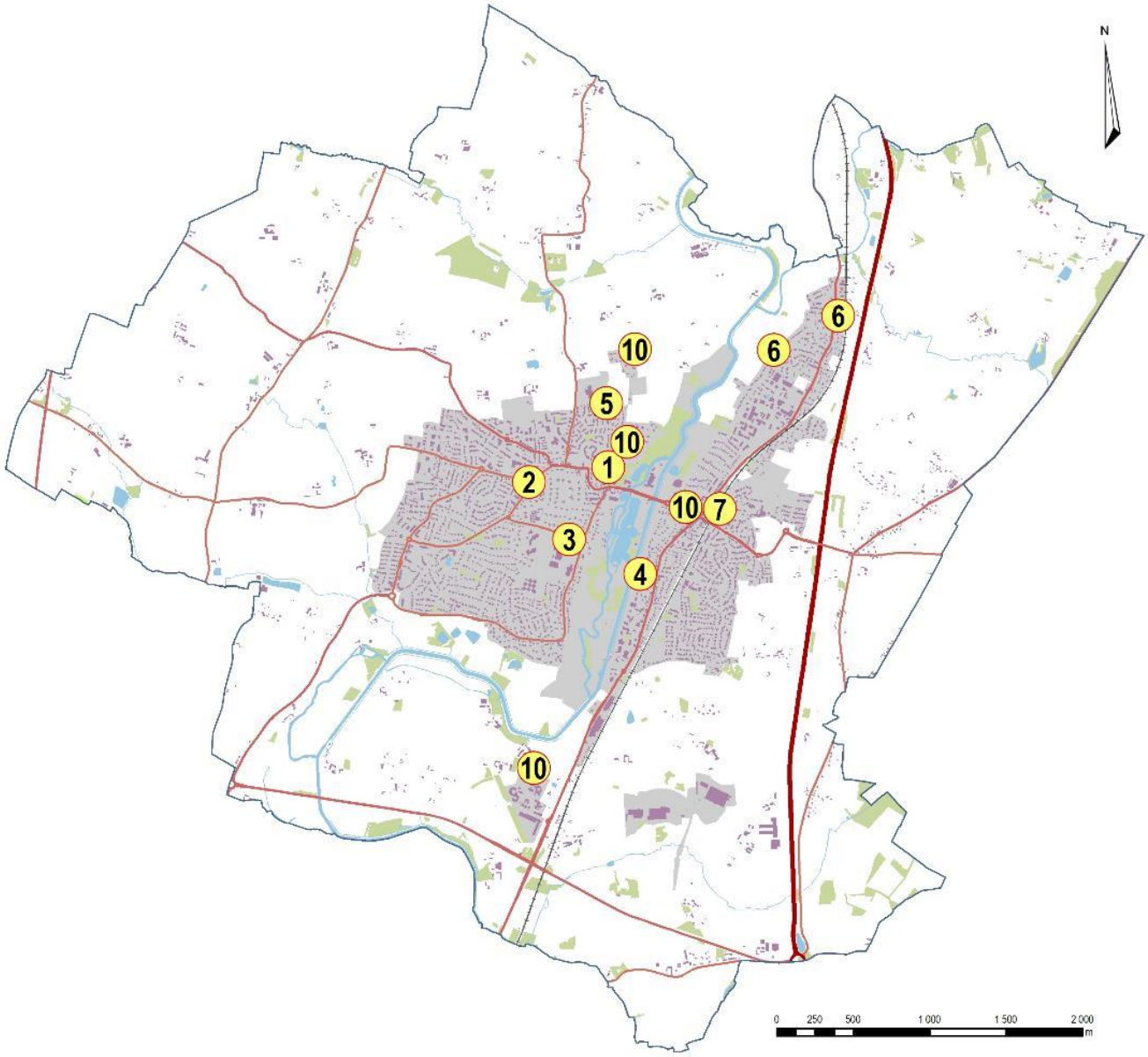
6 _ Préserver des espaces agronaturels

7 _ Permettre la réalisation d'une liaison pour les déplacements entre l'Est et l'Ouest de la ville

8 _ Inventaire des Zones Humides

9 _ Adapter la norme de stationnement pour les logements sociaux

10 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local



1. Apaiser la densification de certains secteurs en centralité

Localisation

Les terrains se situent majoritairement dans l'impasse de l'Allée de la Peupleraie.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le zonage en vigueur du règlement graphique.

Pour le zonage, classement en zone UE2a et modification automatique du plan de gestion des Eaux Pluviales, qui touche une ancienne zone UA.

Justification

Le secteur "allée de la Peupleraie" présente un tissu pavillonnaire aussi dense que les rues contiguës et la centralité à l'ouest. Étant repéré majoritairement en Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, le zonage UA est inadapté à la morphologie du site. Il convient de mettre en harmonie le quartier avec le lotissement pavillonnaire alentour.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plan de zonage
- Plans thématiques : Gestion des Eaux Pluviales

2. Apaiser la densification de certains secteurs en centralité

Localisation

Les terrains se situent rue de Brocéliande et rue de l'Argoat.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le zonage en vigueur du règlement graphique.

Pour le zonage, classement en zone UE2b et modification automatique du plan de gestion des Eaux Pluviales de l'ancienne zone UA et ajout d'un espace boisé classé.

Justification

Le secteur Rue de Brocéliande présente un tissu pavillonnaire aussi dense que les rues contiguës et la centralité au nord. Compte tenu des difficultés d'accès et de circulation du site, et étant repéré en Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, le zonage UA est inadapté à la morphologie du site à la morphologie du site en lotissements pavillonnaires et aux opérations d'habitat groupé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plan de zonage
- Plans thématiques : Gestion des Eaux Pluviales

3. Permettre l'accueil d'une piste d'athlétisme sur le complexe sportif des Omblais

Localisation

Les terrains se situent sur le site du complexe sportif des Omblais, le long de la rue Moretonhampstead.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles afin de permettre l'accueil d'un équipement collectif de type piste d'athlétisme sur la parcelle AH61 en inscrivant les mêmes conditions règlementaires que le reste de son unité foncière :

- Pour le zonage, classement en zone UGI,
- Pour les hauteurs, classement en H = 12m,
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = Règlement Littéral.

Justification

La commune connait une croissance démographique, ce qui induit un besoin important en équipements collectifs. Le projet en cours de piste d'athlétisme dans le complexe sportif des Omblais nécessite d'adapter le règlement graphique pour permettre la réalisation de l'infrastructure. Le zonage actuel destiné principalement à la réalisation de logements est inadapté.

Conséquence sur le PLUi

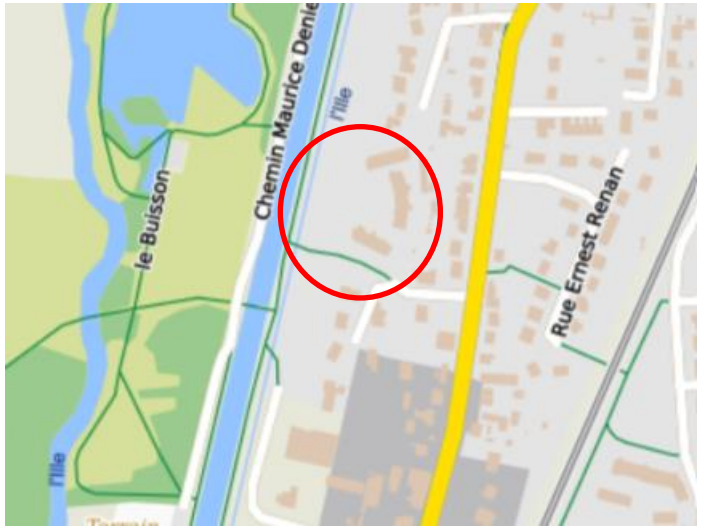
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plan de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

4. Mettre en cohérence un coefficient de végétalisation

Localisation

Les terrains se situent au bord du Canal Ille-et-Rance, allée du Pigeon Blanc.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le coefficient de végétalisation des terrains identifiés.

- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 30%.

Justification

Un secteur en tissu urbain ne fait pas l'objet d'un coefficient de végétalisation, il s'agit de mettre en cohérence le coefficient de cette zone identifiée au même titre que le quartier dont elle dépend et inscrire un coefficient lié aux logements collectifs.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Coefficient de végétalisation

5. Supprimer une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier

Localisation

Les terrains se situent dans le secteur de la Touche rue des Macareux, allée des Sternes et allée des Aigrettes



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Touche. Cette modification s'accompagne également d'un changement de plusieurs règles applicables des parcelles de l'ancienne OAP, afin qu'elle bénéficie des mêmes conditions règlementaires que le reste du secteur :

- Pour le zonage, maintien en zone UE2a,
- Pour les hauteurs, maintien du classement en H = R+1+A/C,
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = T1,
- Pour le stationnement, maintien du classement en 2AL 1LLS.

Justification

L'opération de la Touche étant achevée, il convient de supprimer l'OAP de quartier de la Touche qui n'a plus lieu d'être.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Périmètres des OAP

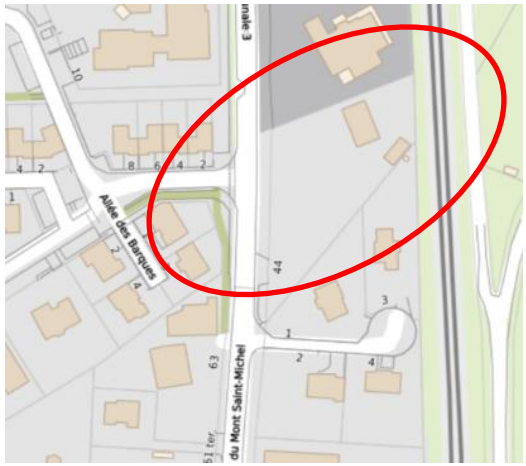
6. Préserver des espaces agronaturels

Localisation

Le terrain se situe 69 rue de la Forge.



Le terrain se situe Rue du Mont-Sain-Michel



Présentation de la modification

La modification consiste à ajouter des protections paysagères sur les sites évoqués en localisation.

Cette modification s'accompagne par une modification du règlement graphique de zonage avec :

- Pour la rue de la Forge, parcelle AN142, classement de certaines essences d'arbres en EBC (Espaces Boisés Classés),
- Pour la rue du Mont-Saint-Michel, parcelle AO45, classement de linéaire bocager en EIPE (Espaces d'Intérêts Paysagers et Écologiques).

Justification

Certains chênes emblématiques de la Rue de la Forge n'ont pas été recensés au moment de l'élaboration du PLUi et doivent faire l'objet de protections. Ils seront donc inscrits comme espaces boisés classés afin d'en assurer la protection.

Certains essences d'arbres de la Rue du Mont-Saint-Michel n'ont pas été recensées au moment de l'élaboration du PLUi et doivent faire l'objet de préservation tout en laissant la possibilité de faire évoluer le secteur. Ils seront donc inscrits comme espaces d'intérêt paysager et écologique afin d'en assurer la préservation.

Conséquence sur le PLUi

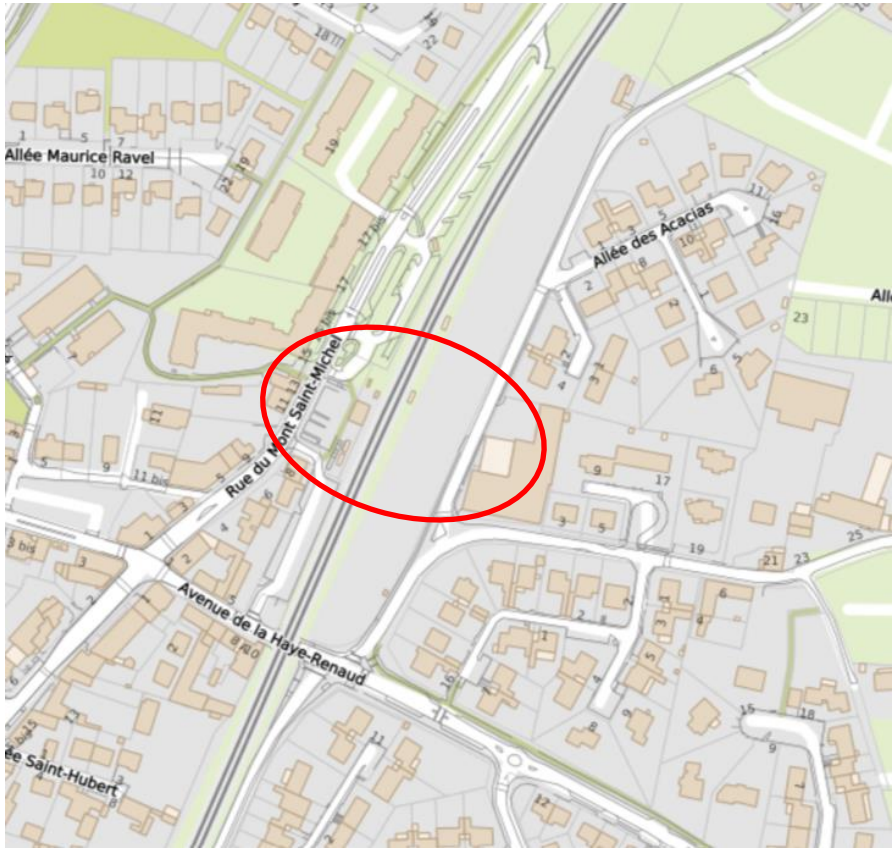
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

7. Permettre la réalisation d'une liaison pour les déplacements entre l'Est et l'Ouest de la ville

Localisation

Le terrain se situe au niveau du site de la Gare de Betton



Présentation de la modification

La modification consiste à déplacer un principe de localisation sur le site de la Gare pour se mettre en cohérence avec le projet de liaison entre le secteur Est de la ville et l'Ouest de Betton, et les ouvrages existants.

Justification

Le dossier de ZAC de la Plesse prévoit une localisation des voies plus précise au sein de son périmètre qu'il convient de mettre en cohérence sur le plan de zonage.

De même, le secteur de la gare, au carrefour de la centralité de Betton et du nouveau quartier d'habitat de la Plesse devra permettre, au-delà d'être une plateforme multimodale pour la commune, d'assurer une liaison entre les quartiers est et ouest définie par la création d'une liaison douce intégrée à la gare.

Il convient de la repositionner sur la base des ouvrages existants du passage souterrain sous la voie ferrée.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- OAP de quartier La Plesse-La Chauffeterie

8. Inventaire des Zones Humides

Localisation



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer le nouvel inventaire des zones humides validé par la commune et approuvé par la Commission Locale de l'Eau en date du 10/09/2021.

Justification

La commune a engagé une mise à jour de l'inventaire des zones humides en cours de procédure qui doit désormais être intégré au PLUi.

La préservation de la trame verte et bleue et l'homogénéisation de la prise en compte des zones humides sont des enjeux prioritaires du PLUi modifié. L'inventaire des zones humides ayant été validé par la commune, il convient de mettre à jour les pièces graphiques du PLUi pour ce nouvel inventaire.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Annexes : Inventaire des zones humides et cours d'eau

9. Adapter la norme de stationnement pour les logements sociaux

Localisation



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter la norme de stationnement concernant le logement locatif social afin de répondre au renouvellement dans la centralité urbaine en cours sur la commune par un passage de 1 à 0.8 place de stationnement par logement.

Justification

La modification de la norme de stationnement pour le logement locatif social en centralité urbain répond en premier lieu à l'évolution des besoins sur le territoire communal.

À ce sujet, la norme de stationnement évolue afin de permettre la réalisation des programmes de logements locatifs sociaux.

Le centre de la commune faisant également l'objet d'un objectif de renouvellement urbain dans les années à venir, il est proposé de porter la norme de 0,8 pour le LLS à tout le secteur 4 en centralité.

L'émergence de nouvelles pratiques et d'aménagements métropolitains pour développer les déplacements alternatifs à la voiture justifie une évolution des règles de stationnement applicables aux projets en centralité.

Conséquence sur le PLUi

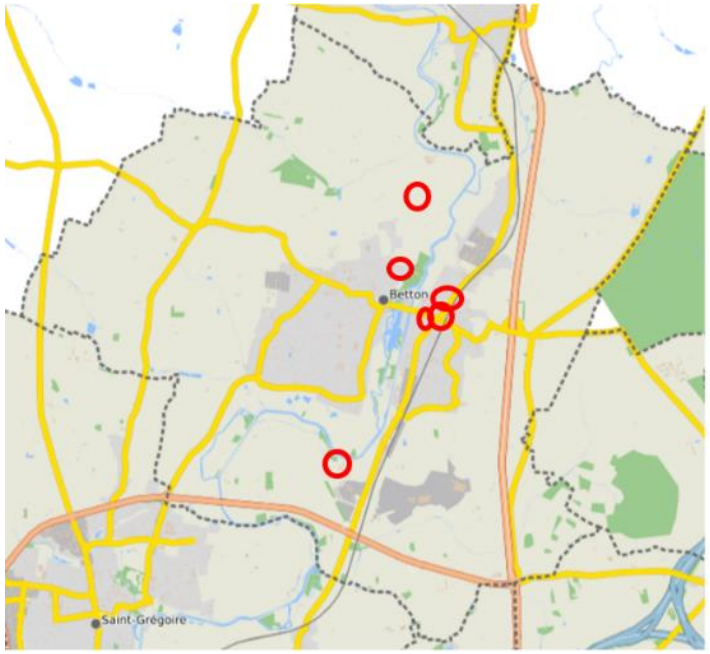
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Stationnement

10. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial dans les secteurs agglomérés avenue d'Armorique, allée du Clavaire, rue de Cornouailles et lieu-dit La Touche et en campagne aux lieux-dits La Primelais.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- Lieu-dit La Touche : au n°16, logis mixte et puit évalués en 2 étoiles et au n°14, logis mixte et dépendance évalués en 1 étoile.
- 8 avenue d'Armorique : maison évaluée en 1 étoile.
- 2bis-4 avenue d'Armorique : Hôtel de la Levée évalué en 3 étoiles.
- 1 allée du Calvaire : dépendance évaluée en 2 étoiles.
- 12 rue de Cornouailles : logis bas au nord évalués en 2 étoiles et mur de clôture évalué en 3 étoiles.

La modification consiste à faire évoluer le classement PBIL à la hausse suite à la réévaluation du niveau d'intérêt patrimonial des éléments suivants :

- Lieu-dit La Primelais : logis mixte PBIL n°23740 et dépendance PBIL n°23739 réévalués de 2 à 3 étoiles.
- 12 rue de Cornouailles : logis 17e PBIL n°20894 et dépendance PBIL n°20840 réévalué de 2 à 3 étoiles.

En outre, la modification consiste à proposer les protections complémentaires suivantes :

- Lieu-dit La Touche : évolution du zonage UE3 en UE2h afin que cet ensemble bâti soit préservé et mis en valeur.
- 12 rue de Cornouailles et abords : évolution du zonage UA1a en UE2a afin que la morphologie urbaine de l'ensemble bâti soit préservé et protections paysagères complémentaires au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (ancienne haie bocagère).

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été

établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5).

Concernant les modifications de classement à la hausse :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

En outre, les protections paysagères complémentaires au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique permettront une meilleure valorisation de la composition patrimoniale paysagère du site.

En outre, l'évolution vers des zonages UE2h et UE2a (12 rue de Cornouailles et abords, La Touche) et les protections paysagères complémentaires au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (abords 12 rue de Cornouailles) s'inscrivent dans une volonté de mieux encadrer la constructibilité et l'évolution des sites des anciennes fermes et/ou anciens habitats ruraux en secteur urbain dans le respect du contexte patrimonial en terme de composition bâtie et paysagère.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP patrimoine et paysage : cartographie
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexe : Fiches PBIL

BOURGBARRÉ

Localisation des modifications

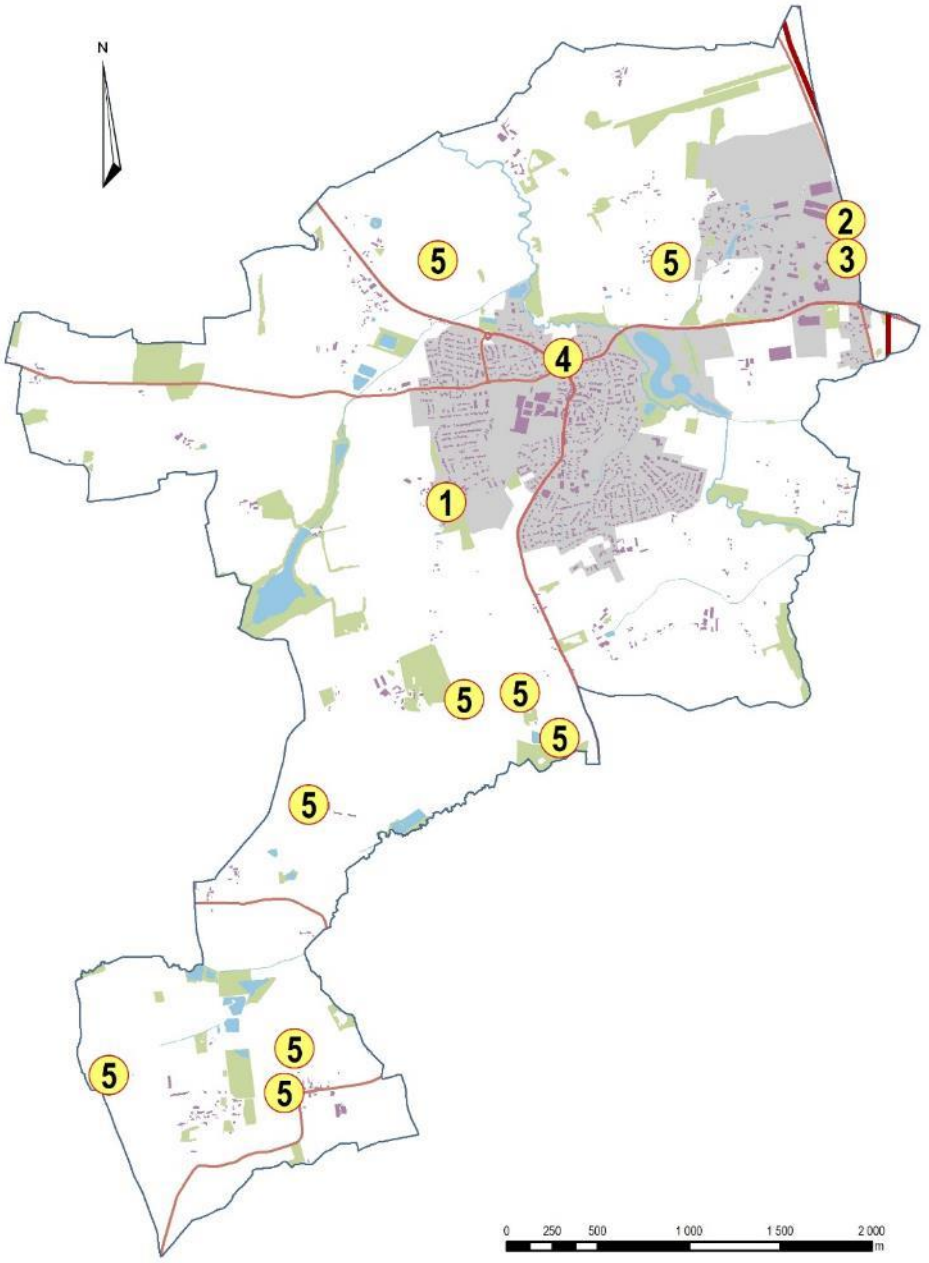
1 _ Mettre en cohérence le périmètre de la ZAC de la Grée

2 _ Adapter le projet urbain communal sur le secteur de la Jacaudais

3 _ Mettre en cohérence les droits à construire du secteur des Placis (Est) avec les secteurs d'habitation à proximité

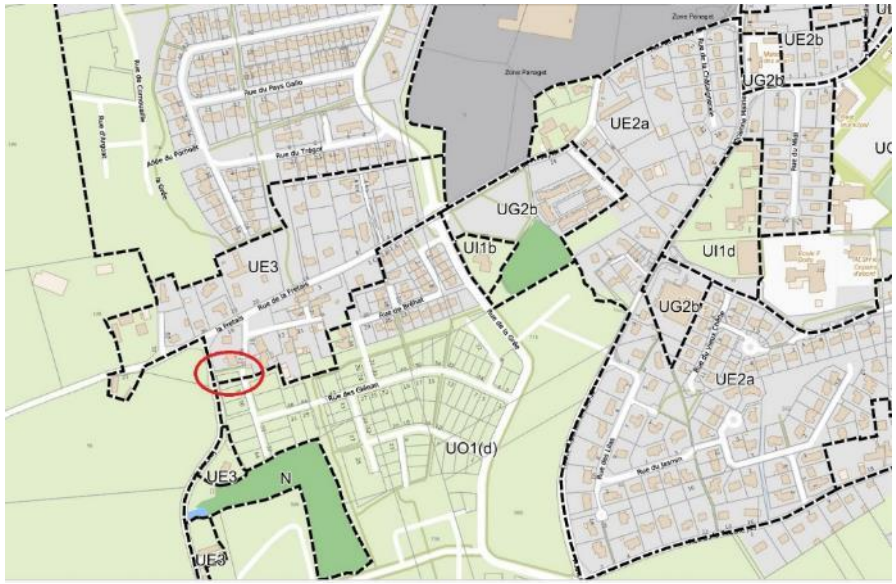
4 _ Adapter la règle des eaux pluviales en lien avec l'extension du cimetière

5 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local



1. Mettre en cohérence le périmètre de la ZAC de la Grée

Localisation



Présentation de la modification

La modification consiste à recaler la limite du zonage dévolu à la ZAC de la Grée (UO1(d)) et mettre en cohérence avec le tissu urbain pavillonnaire existant sur le secteur de la Fretay.

Justification

Le périmètre de la ZAC sur ce secteur est erroné et nécessite une adaptation du zonage entre la limite zonée en UE3, correspondant au tissu pavillonnaire au nord, et le zonage UO1(d), correspondant au périmètre de la ZAC au sud.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

2. Adapter le projet urbain communal sur le secteur de la Jacaudais

Localisation



Présentation de la modification

Pour les parcelles ZE19, 20, 21 et 231 : la modification consiste à faire évoluer le zonage UI1a en UE3 avec un coefficient de végétalisation de 80% et hauteurs en R+1+A/C.

Justification

Il s'agit de mettre en cohérence le zonage sur le secteur de la Jacaudais avec la réalité effective de l'occupation actuelle des terrains, à savoir de l'habitat. Les droits à construire alloués au travers d'un nouveau zonage doivent permettre aux habitations existantes des extensions limitées, sans pour autant permettre au secteur de se développer fortement. L'éloignement important de ce groupement d'habitations du centre bourg de la commune, ainsi que la proximité immédiate des activités industrielles et logistiques plaident pour une limitation importante de l'évolution du site. La parcelle ZE 179 néanmoins restera à vocation d'activités économiques car elle sert au groupe Legendre à étendre son emprise pour le fonctionnement de son site.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

3. Mettre en cohérence les droits à construire du secteur des Placis (Est) avec les secteurs d'habitation à proximité

Localisation



Présentation de la modification

La modification consiste à faire passer le coefficient de végétalisation, de 60% à 80% sur les parcelles ZE165, 405, 406, 407, 408, 409 et 410, afin d'uniformiser ce secteur avec le secteur de la Douettée situé à proximité.

Justification

La modification porte sur la mise en cohérence du secteur des Placis (Est) avec les espaces d'habitation en zone urbaine à proximité, à savoir la Douettée et la Jacaudais. De la même façon que pour ces deux autres secteurs, les évolutions règlementaires doivent permettre aux habitations existantes des extensions limitées sans pour autant permettre au secteur de se développer fortement. L'éloignement important de ce groupement d'habitation du centre bourg de la commune ainsi que la proximité immédiate des activités industrielles et logistiques plaident pour une limitation importante de l'urbanisation du secteur. Il s'agit donc d'affirmer la destination d'habitat sans pour autant permettre la réalisation de divisions parcellaires importantes via la création de lotissements.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Coefficient de végétalisation

4. Adapter la règle des eaux pluviales en lien avec l'extension du cimetière

Localisation



Présentation de la modification

La modification porte sur l'extension de la zone d'infiltration interdite des eaux pluviales sur le périmètre du cimetière.

Justification

L'extension du cimetière est prise en compte dans la carte d'infiltration des eaux pluviales.

Conséquence sur le PLUi

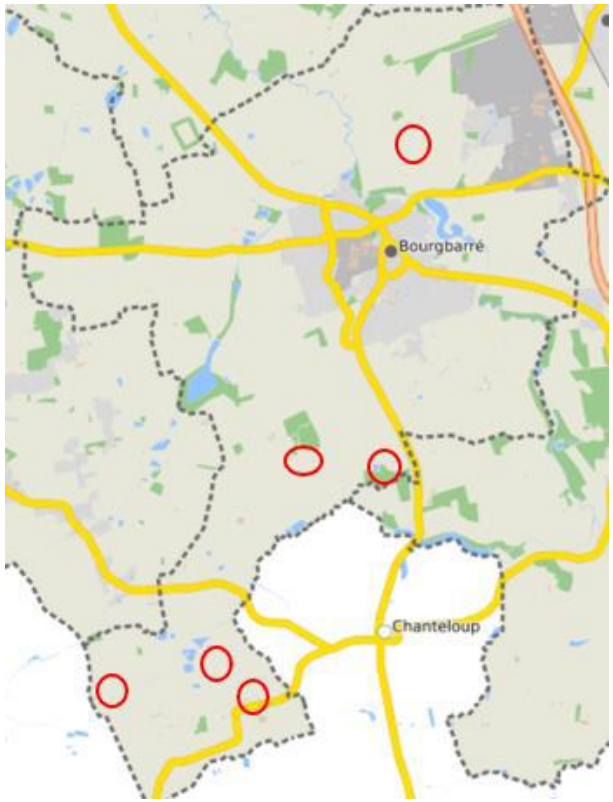
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Gestion des Eaux Pluviales

5. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial dans les secteurs ruraux aux lieux-dits La Monnaire, Le Rocher, La Rochechaude, La Jumelle, La Houssais, Moc-Souris, Le Cormier, La Croix des Sept Fours, La Guinaudais.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- Lieu-dit La Monnaire : étable et logis évalués en 2 étoiles, remise évaluée en 1 étoile
- Lieu-dit La Rochechaude : soue évaluée en 2 étoiles
- 28 lieu-dit La Jumelle : étable évaluée en 2 étoiles
- Lieu-dit La Houssais : alignement de celliers, étable et écurie, grange, soue et fournil évalués en 3 étoiles
- Lieu-dit Moc-Souris : écurie-cellier, four à pain, soue évalués en 2 étoiles
- 24, 30-32 et 34 lieu-dit La Croix des Sept Fours : 3 four à pain évalués en 3 étoiles
- Lieu-dit La Guinaudais : grange évaluée en 2 étoiles.
- 4 lieu-dit Le Cormier : fournil évalué en 3 étoiles

La modification consiste à faire évoluer le classement PBIL à la hausse suite à la réévaluation du niveau d'intérêt patrimonial des éléments suivants :

- 7 lieu-dit Le Rocher : dépendance n°25210 réévaluée de 1 à 2 étoiles,
- 6 lieu-dit Le Rocher : dépendance n°25234 réévaluée de 1 à 3 étoiles,
- 12 lieu-dit Le Rocher : dépendance n°25209 réévaluée de 1 à 3 étoiles,
- 28 lieu-dit La Jumelle : logis mixte n°25260 réévalué de 1 à 2 étoiles,
- Lieu-dit La Rochechaude : alignement de logis n°25205, 25206, 25207 réévalués de 1 à 2 étoiles,
- 18 lieu-dit Le Cormier : logis mixte n°22632 réévalué de 1 à 2 étoiles,
- 12-14 lieu-dit Le Cormier : logis mixte n°26367 réévalué de 1 à 2 étoiles et étable n°22631 réévaluée de 1 à 3 étoiles.

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- 7 lieu-dit Le Rocher : dépendance n°25210 modification de la dénomination et identification,
- Lieu-dit Moc-Souris : logis mixte n°22625 (2*) identification précisée.

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrées au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5).

Concernant les modifications de classement à la hausse PBIL :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5).

Concernant les erreurs matérielles PBIL :

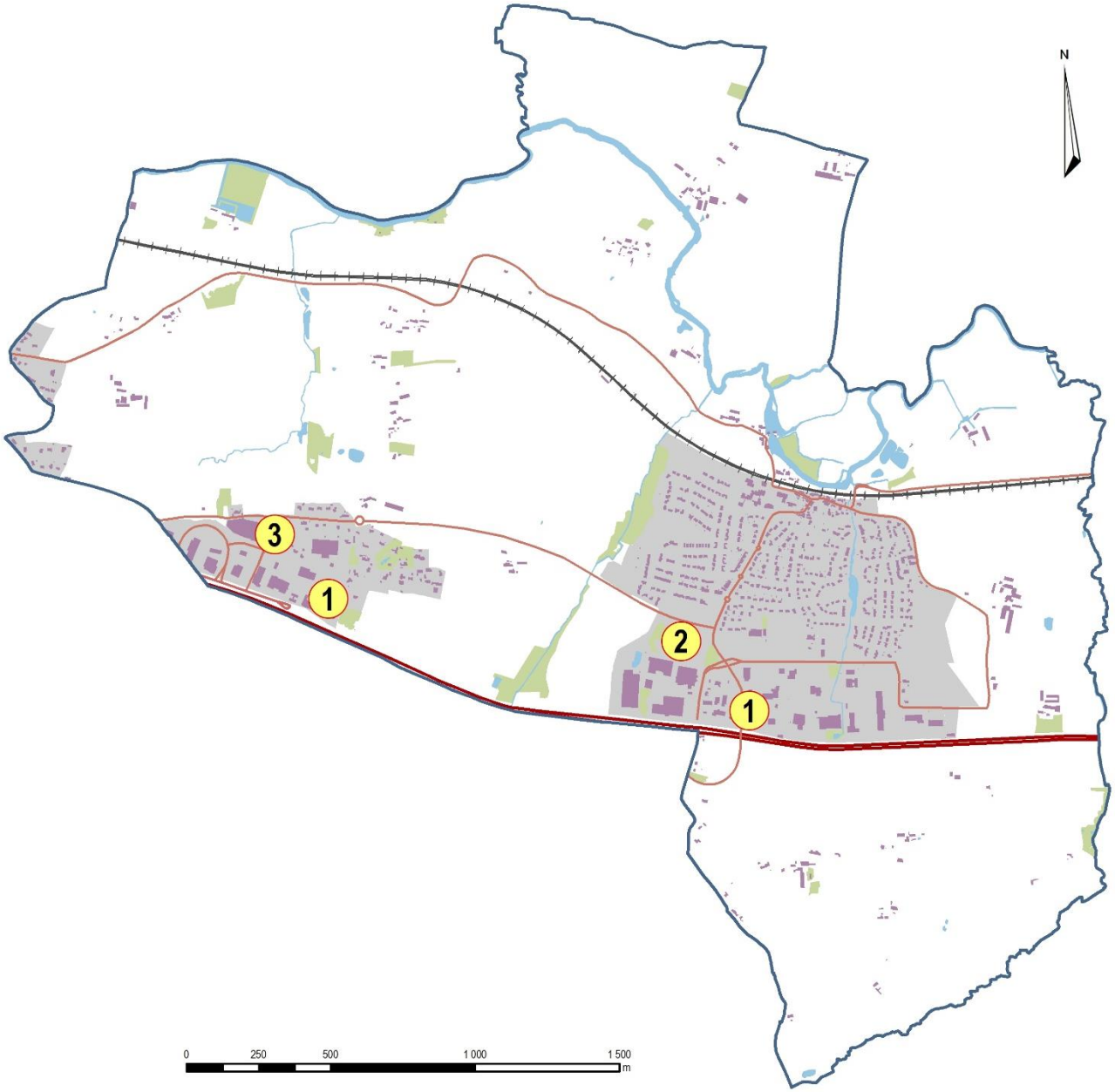
Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et Les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

BRÉCÉ



Localisation des modifications

1 _ Favoriser le renouvellement économique des ZA de la Croix Rouge et de la Turbanière

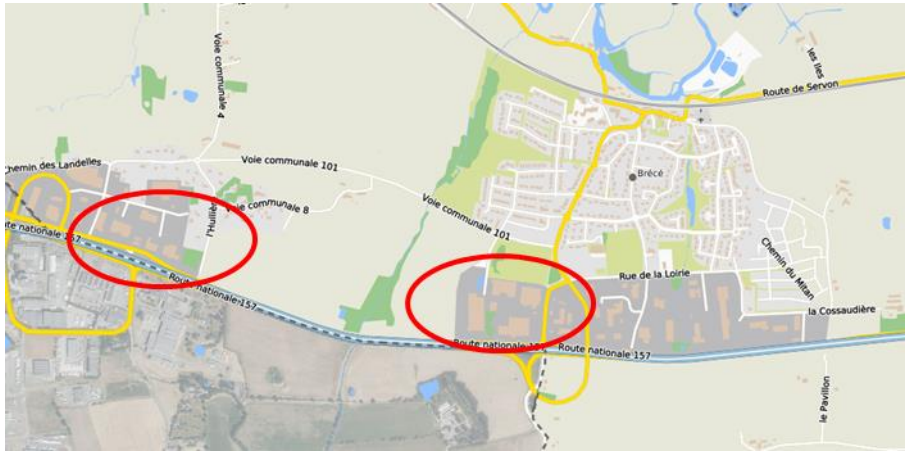
2 _ Étendre la ZA de la Croix Rouge

3 _ Corriger des erreurs à la Turbanière

1. Favoriser le renouvellement économique des ZA de la Croix Rouge et de la Turbanière

Localisation

Les zones d'activités de la Croix Rouge et de la Turbanière sont situées le long de la route de Paris (RN 157).



Présentation de la modification

Sur la Zone d'Activités (ZA) de la Croix Rouge, la modification consiste à supprimer les "emprises de plantations ou espaces libres paysagers" sur certaines limites séparatives des lots.

Sur la ZA de la Turbanière, la modification consiste à supprimer les "emprises de plantations ou espaces libres paysagers" sur l'accès à la parcelle A 1464.

Justification

Pour garantir un traitement paysager de qualité sur ces zones d'activités, des emprises de plantations ou espaces libres paysagers ont été définies au PLUi en vigueur.

Ces emprises se trouvent matérialisées :

- Sur les limites extérieures de la zone afin d'améliorer le traitement paysager des lisières le long de la route de Paris.
- Dans le cœur de la zone, sur certaines limites séparatives des différentes activités.

Ce deuxième cas de figure limite les possibilités de recomposition et d'extension des entreprises existantes et va à l'encontre de l'objectif de renouvellement économique et de densification des ZA pourtant affirmé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale de Brécé.

Par ailleurs, en matière de végétalisation, les zones d'activités restent soumises aux règles du coefficient de végétalisation défini. L'évolution est donc sans conséquence sur la part de végétal imposé.

Conséquence sur le PLUi

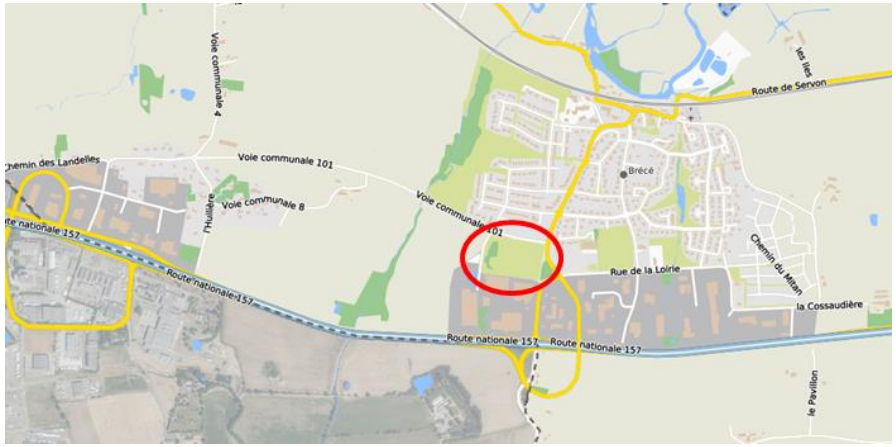
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

2. Étendre la ZA de la Croix Rouge

Localisation

La zone d'activités (ZA) de la Croix Rouge est située le long de la route de Paris (RN 157), en entrée du bourg de Brécé. Le terrain concerné pour le projet d'extension est situé au nord de la ZA et correspond à l'actuel espace de loisirs (parcelles AD 36 et AD 2).



Présentation de la modification

La modification consiste à classer la totalité des parcelles AD 36 et AD 2 en zone Ui1d.

Cette modification s'accompagne également d'un changement de plusieurs règles applicables aux terrains :

- Pour les hauteurs, classement en H = 15 m.
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 15% (B)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale est également modifiée pour affecter aux terrains concernés une vocation d'activités.

Justification

Le développement économique de la métropole est un des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi. Cette orientation est inscrite dans la Partie A "Renforcer la dynamique métropolitaine au bénéfice de son territoire et de la Bretagne".

Sur Brécé, la ZA de la Croix Rouge, classée en zone UI1d, ne dispose plus de terrains libres. Aussi, il est nécessaire de proposer de nouveaux terrains pour assurer, à minima, l'extension d'activités existantes. C'est par exemple le cas de l'entreprise DEL qui a fait part de besoins de développement et d'une volonté de maintien de l'activité sur Brécé.

Afin de respecter les objectifs de limitation de la consommation d'espaces, le choix pour l'extension de la ZA se porte sur l'espace de loisirs de la Basse Croix Rouge plutôt que sur des terres agricoles exploitées. Ce choix est aussi motivé par l'usage très ponctuel de cet espace qui accueille une fois par an seulement une manifestation du comité des fêtes de la commune. Au regard de sa surface (environ 3 ha), il semble en effet possible d'optimiser son usage.

Pour conserver un espace vert entre la future extension de la ZA et les zones d'habitat de la ZAC du Vallon au nord, une bande végétalisée à préserver reste ainsi matérialisée à l'OAP communale. Cette bande verte à préserver s'appuie notamment sur les merlons plantés existants de l'espace de loisirs.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et Les axes de développement de la ville archipel
- OAP intercommunale "Vilaine Amont"
- OAP communale
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

3. Corriger des erreurs à la Turbanière

Localisation

Le secteur de la Turbanière est situé à l'ouest de la commune de Brécé.



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger plusieurs erreurs au lieu-dit la Turbanière :

- Adapter la règle de hauteur de la zone résidentielle en la portant à H = R+1+A/C.
- Adapter le zonage de la parcelle A 1621 en la classant en zone UE3
- Adapter la règle de hauteur de la parcelle A 1621 en la portant à h = R+1+A/C
- Adapter la règle du coefficient de végétalisation de la parcelle A 1621 en le portant à V = 60 % (B)

Justification

Concernant la règle de hauteur de la zone résidentielle de la Turbanière, deux règles sont indiquées sur le règlement thématique des hauteurs en vigueur (H1= R+1+A/C et H2= R+A/C), laissant supposer que la constructibilité diffère selon l'implantation des constructions sur le terrain : H1 pour la construction de premier rang et H2 pour la construction de second rang. Or le zonage résidentiel en vigueur (UE3) sur la Turbanière ne définit qu'une seule bande de constructibilité, à laquelle ne doit normalement correspondre qu'une seule hauteur. La hauteur retenue (H = R+1+A/C) est celle qui permet de conserver les gabarits déjà existants sur la zone tout en favorisant une nouvelle constructibilité encadrée.

Concernant la parcelle A 1621, la modification vise à affecter des règles identiques à l'ensemble de l'unité foncière. La parcelle A 1621 correspond ainsi au jardin de la maison située au n°65 La Turbanière (parcelle A 1221). Or si la maison est intégrée à la zone UE3, le jardin est lui situé en zone d'activités UI1d. Le plan de zonage est donc modifié sur la parcelle A 1221 (classement en UE3) de même que les plans thématiques coefficient de végétalisation (classement en V= 60 % (B) et hauteurs (classement en R+1+A/C) pour attribuer les mêmes valeurs à l'ensemble de l'unité foncière.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

BRUZ

Localisation des modifications

1 _ Faciliter l'implantation d'un nouveau groupe scolaire

2 _ Compléter les informations relatives au risque inondation

3 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

4 _ Prévoir d'améliorer la visibilité rue du Claray

5 _ Prendre en compte le projet de restructuration du groupe scolaire privé sur le secteur Legault/Providence

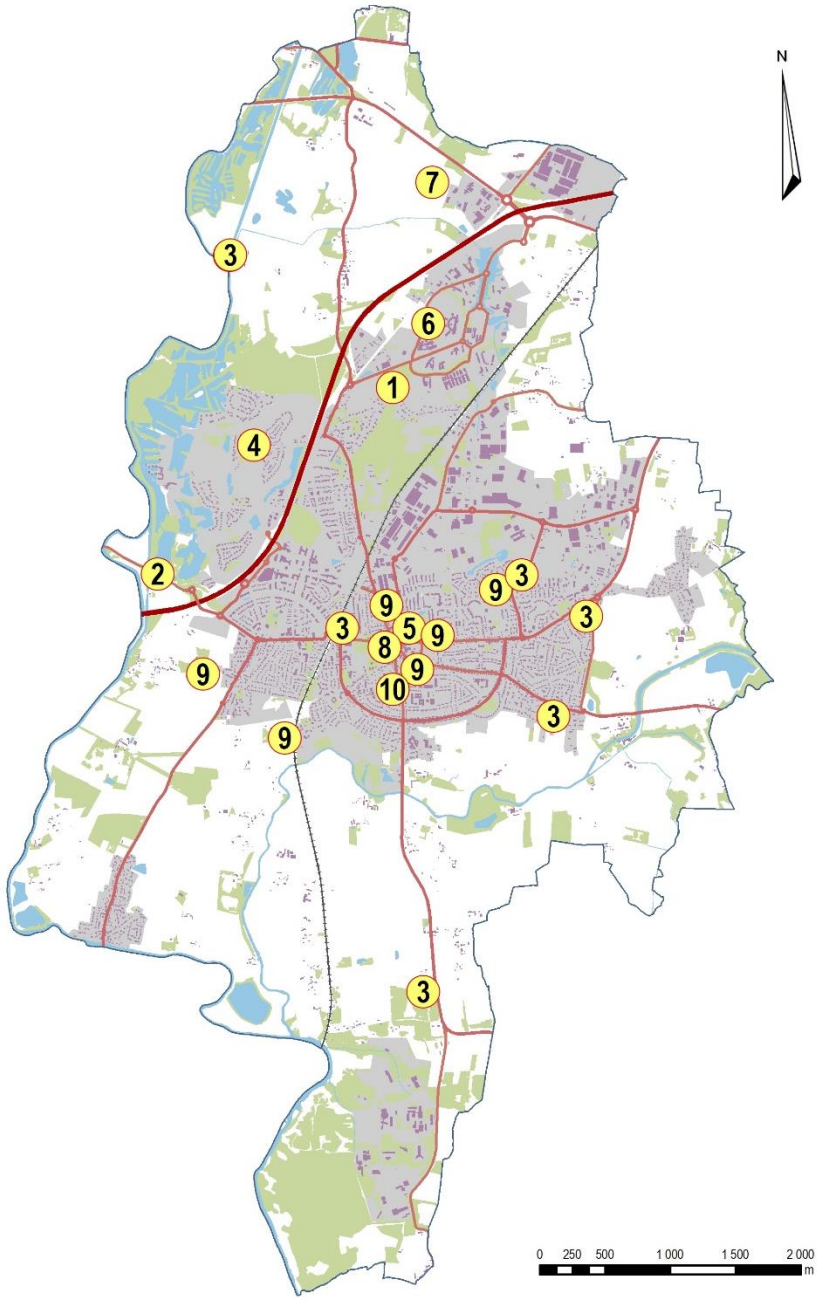
6 _ Prendre en compte l'évolution du projet de la ZAC de Ker Lann

7 _ Créer une station d'épuration métropolitaine sur le secteur du Chêne Day

8 _ Clarifier certaines règles sur les plans de détail, plans masse et règles architecturales

9 _ Corriger certaines incohérences ou erreurs

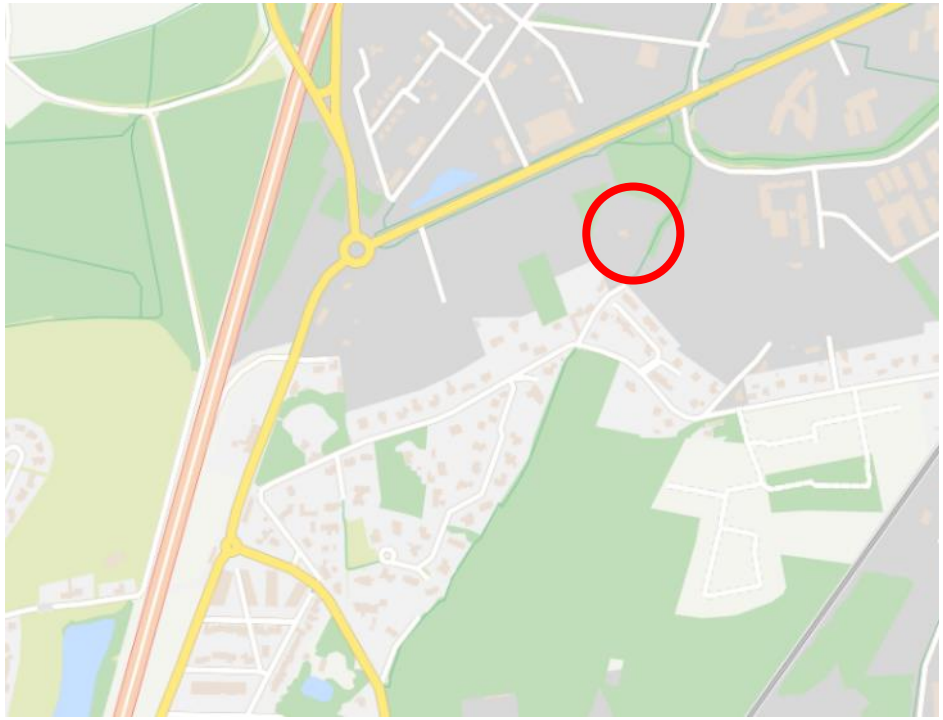
10 _ Préserver la trame verte en centre-ville



1. Faciliter l'implantation d'un nouveau groupe scolaire

Localisation

Le site envisagé pour l'implantation du nouveau groupe scolaire se situe au sud de la ZAC de Ker Lann (avenue Robert Schuman).



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de quartier "ZAC Ker Lann" (texte) afin d'affirmer la réalisation de ce projet.

Justification

L'implantation d'un futur groupe scolaire était envisagée sur plusieurs sites : Mons, Avenue Joseph Jan/rue de la Rabine, Avenue Schuman et Plaine Yann-Fanch Kemener.

Une réflexion a été menée afin de définir quel site serait le plus approprié, en lien avec le développement urbain de la Ville à l'Ouest, afin d'accueillir un équipement public de type groupe scolaire.

Des analyses environnementales, foncières, démographiques et de mobilité ont été menées par les bureaux d'études et les services municipaux et métropolitains.

Suite à ces analyses, le site de Ker Lann – à proximité de l'avenue Robert Schuman a reçu la validation, impliquant une adaptation du texte de l'OAP de quartier Ker Lann.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier "ZAC Ker Lann"

2. Compléter les informations relatives au risque inondation

Localisation

Des terrains concernés par le risque inondation sont localisés à l'ouest de la zone agglomérée de la commune, au niveau du Golf de Cicé-Blossac, de l'Écluse de Mons, du lieu-dit Mons et de l'avenue de la Chaise.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les plans de zonages afin de les mettre en cohérence avec les zones inondables PPRI et de prendre en compte la réalisation de relevés topographiques.

Justification

Le plan de zonage du PLUi figure l'enveloppe de la zone inondable du PPRI. L'annexe PPRI figure la zone inondable avec des couleurs différentes selon le niveau d'aléa.

Or, certaines zones du PPRI classées en aléa faible n'ont pas été reportées dans la zone inondable du plan de zonage. Il convient donc de corriger cette erreur en adaptant le plan de zonage. Cela concerne les secteurs de Mons, l'écluse de Mons et le Golf de Cicé-Blossac.

D'autre part, sur l'avenue de la Chaise, la rive ouest apparait hors zone inondable au plan de zonage, or elle est bien concernée par le risque inondation au PPRI. Toutefois suite à des relevés topographiques validés par les services de l'État en 2016 et 2017, une partie des parcelles, de part et d'autres de l'extrémité nord de l'avenue, est située au-dessus de la cote de référence et est donc à exclure du périmètre inondable du plan de zonage.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Annexes : Plan de prévention du risque inondation Bassin de la Vilaine en région rennaise, Ille et Illet

3. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial dans les secteurs ruraux aux lieux-dits Cicé, Champcors et Les Landelles et en secteurs agglomérés rue du Boissousel, La Haye de Pan, Champ Niguel et l'Orguenais,



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- Secteur de Cicé : maison éclusière évaluée en 2 étoiles
- Secteur de Champcors : dépendances en 1 étoile
- Secteur de Champcors : maison d'angle évaluée en 2 étoiles
- 23-29 Rue du Boissousel : logis mixte ancienne ferme évalué en 1 étoile
- Ancien manoir de la Haye de Pan : four à pain et puit évalué en 3 étoiles
- 11 Champ Niguel : logis mixte et dépendance évalués en 2 étoiles

La modification consiste à faire évoluer le classement PBIL à la hausse suite à la réévaluation du niveau d'intérêt patrimonial des éléments suivants :

- 23-29 rue du Boissousel : logis n°27856 de l'ancienne ferme réévalué de 1 à 2 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- Ferme de Cicé : hangars n°24740 et n°24741 sans valeur patrimoniale supprimé du PBIL
- 122-124 Les Landelles : bâtiment en parpaing n°24613 et hangar n°24618 sans valeur patrimoniale supprimés du PBIL, logis réévalué de 2 à 1*
- Ancien manoir de la Haye de Pan : remise n°4342 d'intérêt patrimonial limité réévalué en 1*, adresse modifiée 37 rue de la Girolle => 2 rue des Pommiers
- 42-42b rue de l'Orguenais : repérage du PBIL n°21511 repositionné sur la maison (et non sur le garage récent sans valeur patrimoniale)

En outre, la modification consiste à proposer les protections complémentaires suivantes :

- 23-29 Rue du Boissousel : évolution du zonage UE3 en UE2h afin que cet ensemble bâti soit préservé et mis en valeur.

Justification

Concernant les nouvelles protections PBIL :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les modifications de classement à la hausse PBIL :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les erreurs matérielles PBIL :

Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

En outre, l'évolution vers un zonage UE2h (rue du Boissousel) s'inscrit dans une volonté de mieux encadrer la constructibilité et l'évolution des sites des anciennes fermes et/ou anciens habitats ruraux en secteur urbain dans le respect du contexte patrimonial en terme de composition bâtie et paysagère.

Conséquence sur le PLUi

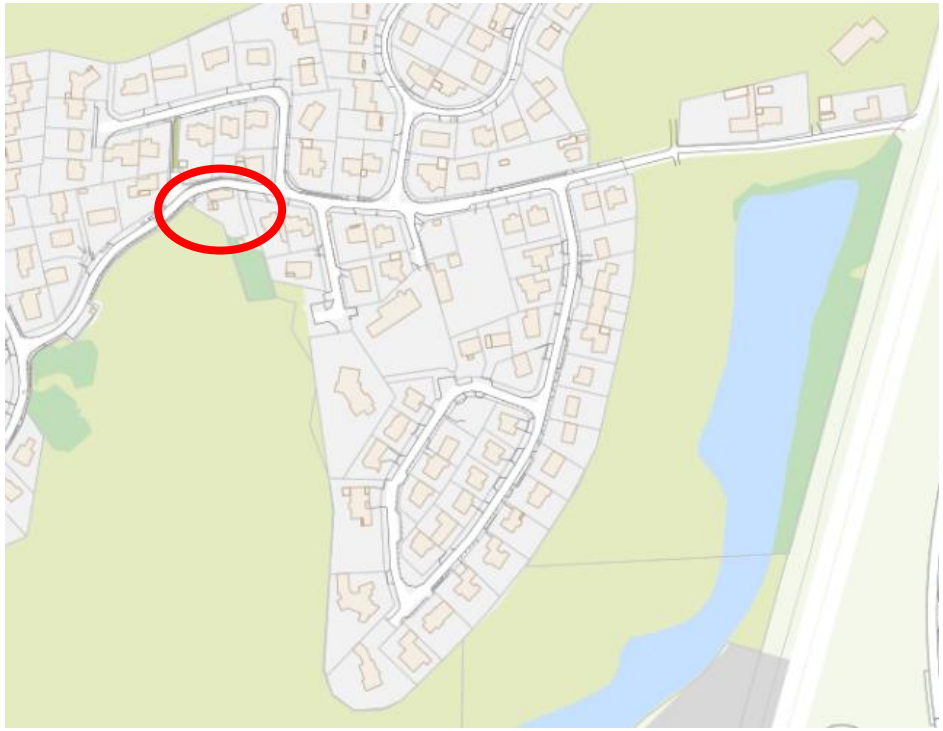
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : listes du PBIL et ensembles urbains
- Annexes : Fiche PBIL et ensembles urbains

4. Prévoir d'améliorer la visibilité rue du Claray

Localisation

La rue du Claray dessert le quartier de Cicé Blossac.



Présentation de la modification

La modification consiste à améliorer la visibilité sur un secteur de la rue du Claray, en définissant une marge de recul.

Justification

Le n°17 de la rue du Claray se situe dans un virage de la rue du Claray. La constructibilité autorisée par le PLUi permet une implantation du bâti entre 0 et 10 m par rapport à la voie.

Or la configuration de la voie au n°17 (tracé en angle) rend la circulation dangereuse du fait du manque de visibilité.

Aussi, afin de garantir l'amélioration de la visibilité sur ce secteur et de sécuriser les circulations, il est proposé d'inscrire une marge de recul imposant un recul du bâti par rapport à la voie est créée.

Cette marge de recul permettra en outre de poursuivre l'ordonnancement constaté aux abords de la parcelle.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

5. Prendre en compte le projet de restructuration du groupe scolaire privé sur le secteur Legault/Providence

Localisation

Le groupe scolaire Providence est situé rue Alphonse Legault.



Présentation de la modification

La modification consiste à prendre en compte le projet de restructuration du groupe scolaire privé sur le secteur Legault/Providence en : adaptant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Avenue Legault / Providence", ainsi qu'en supprimant le plan de détail "D–2-3-1.047.04 – Avenue Legault-Providence". Le plan de zonage, le plan de périmètre des OAP ainsi que le plan de détail (livret, plan de situation, plan réglementaire) sont également adaptés afin d'intégrer la suppression du plan de détail précédemment mentionné. Le zonage est également adapté (extension de la zone UO3).

Justification

Le groupe scolaire privé sur le secteur Legault/Providence étudie un projet de restructuration sur site. Ces perspectives avaient été intégrées dans le cadre de l'élaboration du PLUi, ayant engendré la rédaction d'une OAP de quartier ainsi que d'un plan de détail.

La nouvelle équipe municipale souhaite que le projet soit réétudié afin d'y intégrer les éléments suivants :

- Insertion d'une station de bus scolaires,
- Maintien ou reconstruction d'un équipement sportif nécessaire à l'établissement scolaire,
- Gestion des stationnements (enseignants, salariés, etc.) sur les parcelles privatives pour éviter le report sur le domaine public,
- Prise en compte des problématiques de sécurité et des modes actifs dans le projet d'ensemble, en lien avec l'environnement immédiat.

Afin de tenir compte de ces objectifs et de l'avancement des réflexions, il convient d'adapter l'OAP. De même, le plan de détail qui accompagnait l'ancienne OAP n'a plus lieu d'être car les conditions d'aménagement sont définies dans l'OAP actualisée. Le plan de zonage est actualisé afin de permettre une évolution du site sur l'ensemble de la partie sud (extension de la zone UO3) en laissant de la souplesse dans la composition urbaine (mixité logements / équipements).

Conséquence sur le PLUi

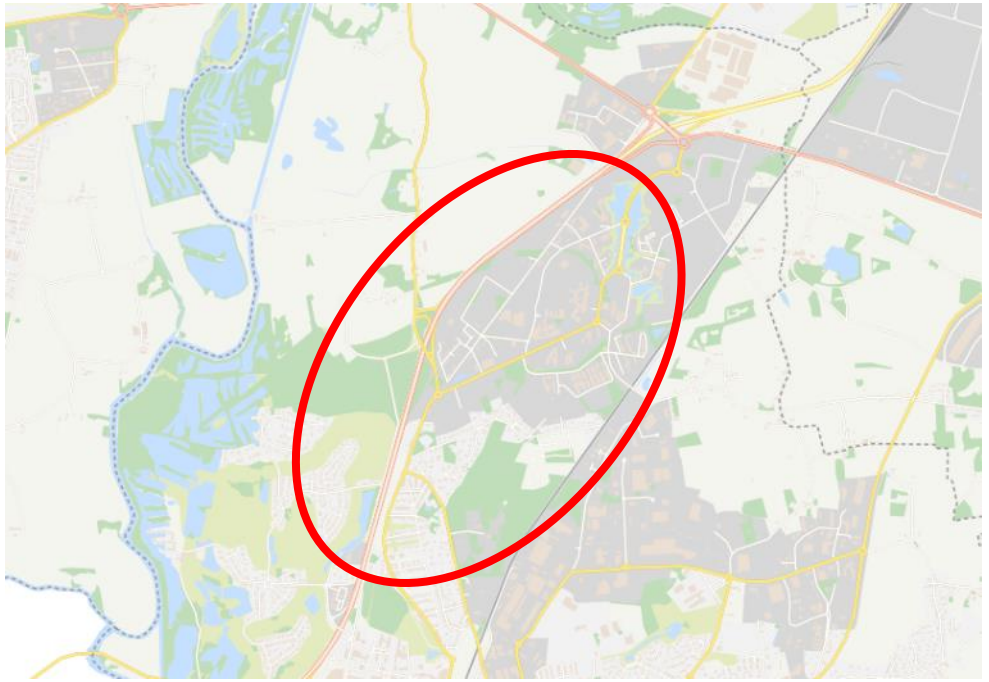
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier (texte et schéma)
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Périmètre des OAP
- Dispositions spécifiques : Plan de détail (plan de situation, livret, plan) – supprimé

6. Prendre en compte l'évolution du projet de la ZAC de Ker Lann

Localisation

La ZAC de Ker Lann est située au nord de la commune au sud de la RD 34 et RD 177.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage, les hauteurs, les implantations (marges de recul), les règles paysagères et les normes de stationnement, intégrer un plan de détail concernant les clôtures.

Justification

Implanté dans un cadre naturel exceptionnel, le campus de Ker Lann (165 ha) accueille des écoles d'enseignement supérieur, la Faculté des Métiers et autres écoles de formation professionnelle, ainsi que des entreprises de haute technologie. Plus de 5 000 étudiants ou apprenants s'y côtoient tous les jours, dans 17 écoles et organismes de formation et 2 000 salariés.

Créé il y a 30 ans, Rennes Métropole poursuit le développement de ce campus impulsé par le département d'Ille-et-Vilaine. De nouvelles implantations, de nouveaux projets concrétisent cette ambition. La rencontre entre le monde de l'entreprise et de celui de la formation fait du campus un lieu où l'innovation est permanente. De même, le renforcement des relations entre le campus et la ville est recherchée, avec un travail particulier sur la frange sud du campus (renforcement de la mixité fonctionnelle).

Pour inscrire ce campus dans les préoccupations environnementales actuelles, une attention particulière est portée aux capacités d'optimisation du foncier et d'intensification de l'usage du site. C'est pourquoi il est proposé d'adapter les règles suivantes :

- Supprimer les marges de recul identifiées au sud du campus (avenue Robert Schumann, rue des Frères Montgolfier, résidence Les Jardins de Ker Lann) afin de faciliter l'évolution du bâti existant et l'optimisation du foncier.
- Corriger la marge de recul Loi Barnier appliquée aux abords de la RD 177 car le point de départ (axe des voies) a été positionné de manière erronée.
- Réduire les linéaires de "plantations à réaliser" aux abords de la rue Hélène Boucher afin de prendre en compte les aménagements réalisés sur le site, ayant intégré les objectifs de paysagement souhaités pour ce secteur.
- Favoriser des projets permettant de limiter les emprises au sol des constructions en laissant plus de souplesse en hauteur. Or il existe une incohérence entre les hauteurs indiquées dans l'OAP de quartier et celles identifiées au règlement graphique. Ainsi, il est proposé de rétablir la cohérence en indiquant des hauteurs de l'ordre de R+1 à R+4 (et non R+3) sur les secteurs ouest et sud (page 15 des OAP communales). De plus, afin de permettre plus de variété architecturale, il est proposé d'introduire la possibilité de réaliser un "étage partiel" (cf. définition au règlement littéral) entraînant une adaptation des plans thématiques hauteur n°28 et 30.
- Adapter les normes de stationnement pour éviter une imperméabilisation et une consommation de foncier excessives : le cœur de campus a fait l'objet d'aménagements conséquents dédiés au stationnement (plus de 300 places), en capacité de gérer la demande des projets réalisés et à venir sur ce secteur de polarité à l'échelle du campus. Aussi, afin de faciliter la réalisation de ces projets d'intérêt général, il est proposé d'adapter les plans de stationnement n°28 et 30 afin d'inscrire un périmètre "hors réglementation" blanc (sans norme de stationnement).
- Actualiser quelques données de l'OAP (surface campus, projet, statut voies primaires / secondaires, etc.).
- Intégrer au PLUi les spécificités des règles de la ZAC (clôtures) en créant un plan de détail (report indice (d) sur le plan de zonage, complément au plan de détail – plan de localisation et livret).
- Corriger le zonage au sud de la ZAC car une partie d'une parcelle non intégrée au périmètre de la ZAC a été incluse dans le zonage opérationnel 1AUO1. Il s'agit donc de reclasser cette partie de parcelle (CN41) dans le zonage urbain du secteur pavillonnaire limitrophe (UE2b), tel que celui appliqué sur le reste de la parcelle.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- OAP de quartier
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Stationnement
- Dispositions spécifiques : Plan de détail

7. Créer une station d'épuration métropolitaine sur le secteur du Chêne Day

Se reporter au Tome 7 Volume 1 Partie 3 : Les modifications d'enjeux métropolitains/ A- Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU.

8. Clarifier certaines règles sur les plans de détail, plans masse et règles architecturales

Localisation

Ces dispositions concernent :

- la place du docteur Joly bordée de commerces, se situant en centre-ville face à la Mairie,
- les secteurs urbains centraux concernés par un plan de détail ou un plan-masse (quartier du Champ l'Evêque, avenue de Gaulle, rues et avenue Legault, Jan, Rabine, Tricault).



Présentation de la modification

La modification consiste à clarifier, préciser ou actualiser la rédaction des règles architecturales concernant la place du Dr Joly et ses abords, des plans et livrets des plans de détail et plans masses et à étendre l'emprise des règles architecturales.

Justification

La rédaction des pièces écrites des règles architecturales des constructions ainsi que celles des plans masse et des plans de détail doit être revue car elles intègrent des termes redondants ou différents de ceux du règlement littéral et qu'il convient de renforcer la cohérence entre les deux documents.

Justifications des modifications apportées aux règles architecturales

Les règles architecturales sont applicables aux abords de la place du Dr Joly afin de garantir l'unité architecturale de cette place reconstruite. Pour une meilleure intégration globale, les règles architecturales sont prolongées le long des rues Tricault (2 rives), avenue Jan (2 rives), avenue Legault (rive sud).

Justification des modifications apportées aux livrets des plans masse et livret du plan de détail Champ l'Evêque

- Harmoniser la rédaction avec le règlement littéral du PLUi

Les plans masse et plans de détail sont tirés de l'ancien PLU de Bruz. Ils ont été repris tels quels sans avoir été modifiés. Il apparait nécessaire d'harmoniser les rédactions et intitulés avec celles du règlement littéral du PLUi.
Il s'agit par exemple des intitulés suivants : "les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées", "les éléments architecturaux en saillie de façades ou sommet", "ornements en saillie de façades ou sommet".

- Corriger les incohérences

Il est en effet fait référence à la "hauteur" alors que celle-ci est gérée dans les plans spécifiques (masse ou détail).

- Mettre en cohérence les informations littérales avec celles des plans

Le livret fait mention d'alignement obligatoire ou de marge de recul qui n'existent pas sur les plans. Il convient donc de supprimer cette mention.

- Clarifier les rédactions

Certaines formulations rendaient difficile l'application lors de l'instruction de dossiers d'autorisation. Cela nécessite donc des reformulations.

- Ajout de définitions

Les plans masse et plans de détail sont tirés de l'ancien PLU. Certaines notions telle que "espaces libres" ou "zone non aedificandi" n'existent plus au PLUi. Des définitions sont donc précisées pour pouvoir les appliquer lors de l'instruction.

- Sous-destinations

Les sous-destinations sont précisées afin d'être cohérentes avec les projets souhaités sur ces secteurs.

- Emprises constructibles

Les emprises constructibles sont étendues aux emprises bâties actuelles qui avaient été oubliées et afin de clarifier la possibilité de conserver le caractère bâti de cette emprise en cas de démolition-reconstruction par exemple.

Justification des modifications apportées au plan de détail avenue de Gaulle

Seules les règles littérales du plan de détail avenue de Gaulle sont modifiées (le plan est conservé).

Les modifications permettent "d'adapter" la rédaction au projet :

- L'ensemble des bâtiments existants seront démolis à terme, donc la règle portant sur les activités existantes n'a plus d'intérêt.
- Les sous-destinations possibles en RDC sont réduites en supprimant "hébergement hôtelier et touristique, cinéma ou équipement d'intérêt collectif". Ces sous-destinations ne correspondaient pas au projet d'une part, ni à ce qui est souhaité à proximité de la place du Dr Joly d'autre part.

Ces adaptations relèvent de clarifications / précisions / compléments et visent à faciliter l'application des règles et leur cohérence d'ensemble. Ces adaptations ne modifient pas les principes réglementaires actuels, lesquels conservent l'objectif de gestion qualitative de l'aspect extérieur des constructions dans ces secteurs urbains centraux.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Règlement littéral, annexe "Règles architecturales"
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Plans de détail (secteur Champ l'Evêque (livret et plan) et avenue de Gaulle), Plans masses Avenue Alphonse Legault, Avenue Joseph Jan, rue Jules Tricault, rue de la Rabine (livret)

9. Corriger certaines incohérences ou erreurs

Localisation

Ces corrections concernent différents secteurs de la ville.

Présentation de la modification

La modification consiste à corriger certaines incohérences ou erreurs entre les différentes pièces du PLUi :

- Plans de zonage n°158 et 159
- Plan thématique hauteurs n°30
- Plan thématique de coefficient de végétalisation n°30
- Plan-masse 047-02 (Bruz)
- Liste des emplacements réservés

Justification

Il convient de corriger les erreurs ou incohérences suivantes :

- Mettre en cohérence le périmètre de coefficient de végétalisation (plan n°30) en le calant sur les limites de zonage : Chemin de Châtillon et lieu-dit Mons.
- Corriger des incohérences entre les plans de zonages (158 / 159) et le plan masse n°02 dans la délimitation de certains emplacements réservés avenue Legault.
- Toiletter le fond de plan de certaines annotations inutiles : rue Jules Tricault avec l'annotation "ADMR" (plan de zonage n°158).
- Corriger une incohérence entre 2 pièces du PLUi sur l'emprise au sol complémentaire possible dans le périmètre du STECAL Village équestre Fénicat. En effet, le Règlement Littéral (cf. zone A), indique que l'emprise au sol autorisée est de 300 m², or le rapport de présentation Tome 5 indique une emprise au sol autorisée de 400 m², qu'il convient de diminuer à 300 m².
- Rectifier le zonage afin qu'il soit en adéquation avec la morphologie d'habitat individuel existant entre les n°51 à 91 de l'avenue des Romains. Un zonage UC2, correspondant à du collectif, avait été inscrit dans le PLUi approuvé, alors que secteur accueille de l'individuel groupé. Il convient donc d'y appliquer un zonage UE2b tel que l'on trouve à proximité et d'adapter les plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de végétalisation".
- Rectifier le zonage pour qu'il soit plus adapté au projet récemment réalisé dans la continuité du Grand Logis, rue Duguesclin (maison médicale) : il convient de faire évoluer la zone UI1c vers un zonage correspondant à la morphologie urbaine du site (UE2c – plan 172), et d'adapter le plan thématique "Hauteurs" (n°30).

Conséquence sur le PLUi

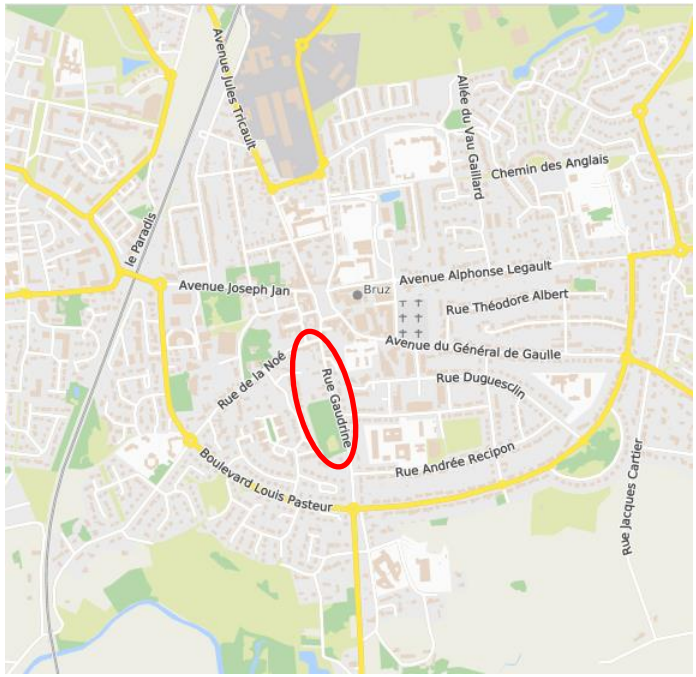
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation
- Dispositions spécifiques : Plan-masse, Liste des autres emplacements réservés

10. Préserver la trame verte en centre-ville

Localisation

Le site se trouve au centre-ville, au sud de la place du Docteur Joly.



Présentation de la modification

La modification consiste à identifier les arbres remarquables aux abords de la rue Gaudrine au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologiques.

Justification

Le centre-ville dispose d'un maillage relativement important en termes d'espaces verts publics mais la densification nécessaire dans ce secteur se fait parfois au détriment de la trame verte. Dans le but de maintenir la qualité paysagère du centre, il s'agit de donc de repérer les essences et paysages à valoriser sur les terrains présentant une surface importante, afin de leur apporter une protection réglementaire.

C'est pourquoi des essences remarquables sur les terrains de la rue Gaudrine, présentant des spécimens intéressants (au titre des Éléments d'Intérêt Paysager et Écologique), sont identifiés.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

CESSON-SÉVIGNÉ

Localisation des modifications

1 _ Prendre en compte l'avancement des études urbaines sur les ZA du Bordage et des Peupliers

2 _ Prendre en compte l'avancement des études urbaines sur le Centre-ville

3 _ Adapter la constructibilité du hameau du Chêne Morand

4 _ Développer une offre de restauration sur Dézerseul

5 _ Étendre, dans l'Écopôle Sud-Est, le pôle de service de Bray sur une partie de la rue des Mesliers

6 _ Conforter le pôle économique "La Factory"

7 _ Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Cesson-Sévigné et Chantepie

8 _ Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Cesson-Sévigné et Noyal sur Vilaine

9 _ Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Cesson-Sévigné et Thorigné-Fouillard

10 _ Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Cesson-Sévigné et Betton

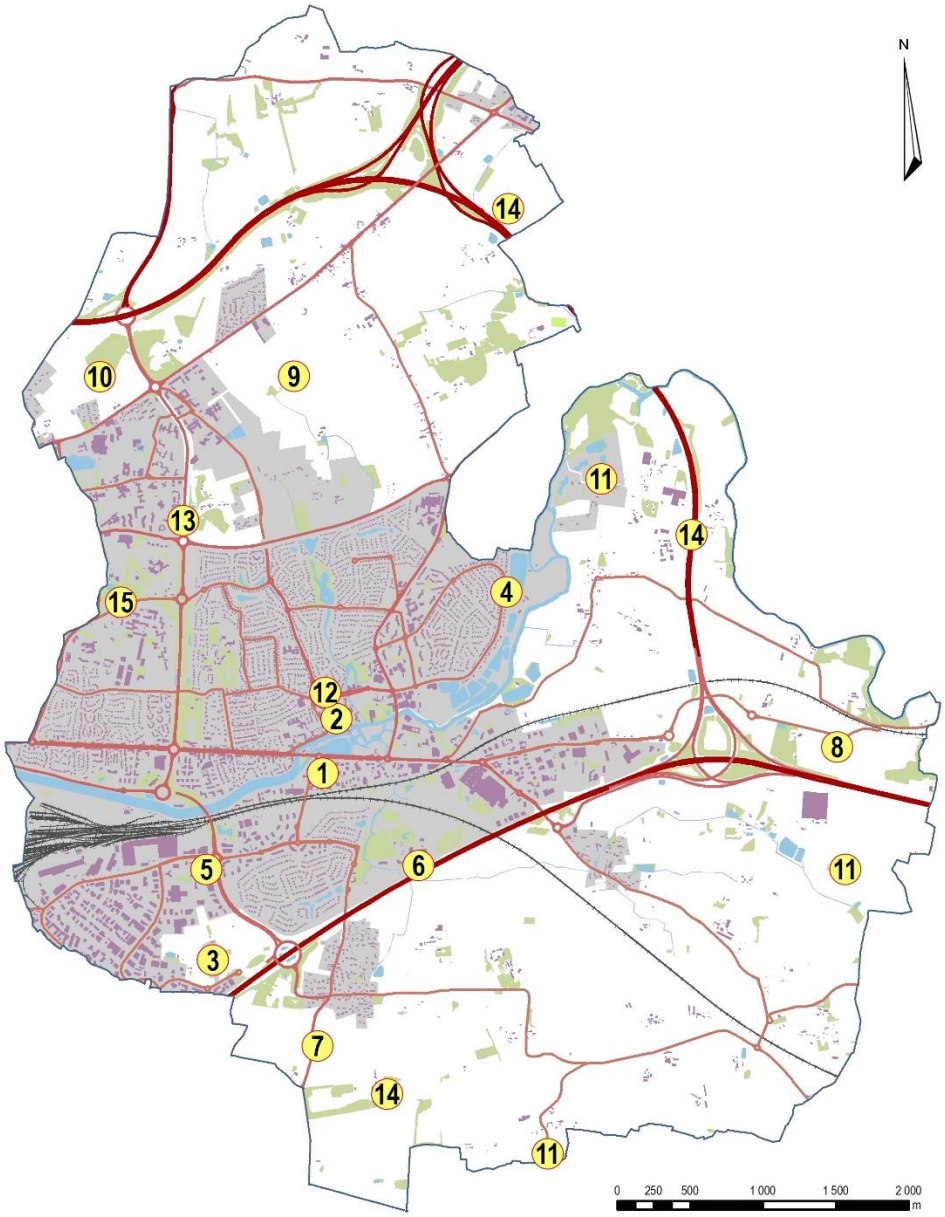
11 _ Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

12 _ Prendre en compte l'avancement opérationnel d'un projet immobilier – Mail de Bourchevreuil

13 _ Protéger les ouvrages de la ligne b du métro

14 _ Corriger des erreurs matérielles

15 _ Adapter les normes de stationnement automobile sur le secteur Atalante Beaulieu

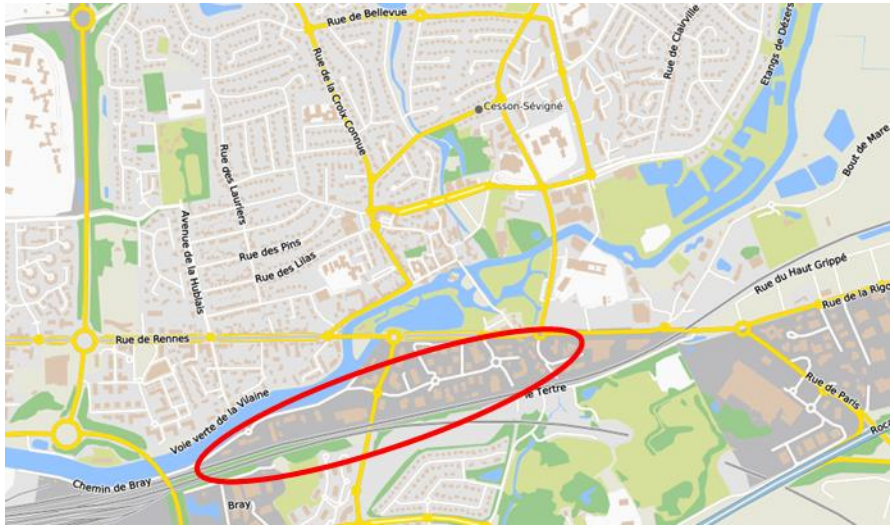


1. Prendre en compte l'avancement des études urbaines sur les ZA du Bordage et des Peupliers

Localisation

Les zones d'activités (ZA) du Bordage et des Peupliers sont situées au sud du Centre-ville de Cesson-Sévigné, entre la rue de Paris, la voie ferrée Rennes-Paris et la Vilaine. La ZA des Peupliers correspond à la partie à l'ouest de la rue menant à la halte SNCF et la ZA du Bordage à la partie Est.

Ce secteur correspond à un des îlots étudiés depuis 2018 par la commune pour la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Suppression du périmètre de constructibilité limitée sur l'ensemble de la zone, à l'exception de l'îlot compris entre la rue de la Fontaine, l'avenue des Peupliers et la Vilaine.
- Pour le zonage, classement en zone UI1b de l'ensemble des terrains bordant la voie ferrée et classement en zone UO1 de la parcelle AZ n°5 au 2 avenue des Peupliers (ancienne téléphonie centrale).
- Pour les hauteurs, classement en H = R+1 de l'ensemble de la ZA des Peupliers à l'exception de la parcelle AZ n°5 au 2 avenue des Peupliers (ancienne téléphonie centrale) qui est classée en H = R+4+A/C.
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 30% (B) des terrains situés entre la rue de la Fontaine et la Vilaine et de la parcelle AZ n°3 au 4 avenue des Peupliers (Technoparc).
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier sur la parcelle AZ n°5 au 2 avenue des Peupliers (ancienne téléphonie centrale).

Justification

Par délibération du 20 février 2018, le conseil municipal de Cesson-Sévigné a arrêté un périmètre d'étude pour la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites.

Le secteur de "Technoparc/Bordage/les Vieux Ponts" représente une emprise globale d'environ 11,3 ha et ne couvrait pas la totalité des ZA du Bordage et des Peupliers.

Les principaux objectifs de l'étude étaient :

- Déployer le centre-ville sur la rive Sud de la Vilaine ;
- Mettre en valeur les atouts du site et notamment la proximité avec la Vilaine et le parc de Champagné ;

- Développer un centre-ville adapté à l'échelle du Cesson-Sévigné actuel et en devenir ;

Une concertation réalisée en 2018 et 2019 au titre de l'article L300-2 du code de l'urbanisme a permis d'ouvrir le dialogue avec le public et l'ensemble des parties prenantes s'estimant impliquées et concernées par la vie du secteur.



À l'issue de cette démarche, des scénarii d'aménagement ont été proposés et il convient désormais de faire des choix d'aménagement.

Il est notamment apparu que les enjeux de restructuration à court et moyen terme se concentrent surtout sur deux fonciers : l'ex téléphonie centrale et l'îlot compris entre la rue de la Fontaine, l'avenue des Peupliers et la Vilaine. Ces deux secteurs présentent en effet des signes d'obsolescence ou de vacance tout en étant particulièrement stratégiques compte tenu de leur localisation en entrée de zone :

- Pour le terrain de l'ex téléphonie centrale, le projet consiste en la construction d'un ensemble de trois bâtiments d'une hauteur maximale de 4 étages avec attique ou comble. Cet ensemble accueillera notamment des activités sportives, des espaces de coliving et de coworking et participera ainsi à la diversification de l'offre de la ZA. Les modifications proposées sur ce foncier (zonage, hauteur, orientation d'aménagement et de programmation) permettront la mise en œuvre de ce projet.
- Pour le second secteur, les études se poursuivent et il est donc nécessaire d'attendre avant de modifier les droits à construire. À ce titre, le périmètre de constructibilité est maintenu.

Concernant les autres secteurs des ZA des Peupliers et du Bordage, l'opportunité d'un renouvellement urbain global, notamment via la création d'une ZAC, n'a pas été retenue.

À ce titre, il n'apparait plus nécessaire de conserver des zonages ou outils limitant la constructibilité de ces terrains : la suppression du périmètre de constructibilité et l'évolution du zonage UI5 vers du UI1b permettra ainsi aux bâtis des terrains concernés de pouvoir évoluer par action de réhabilitation/extension.

Toutefois, compte tenu du caractère stratégique du secteur mis en avant lors des études préalables, il est souhaité que le processus de renouvellement économique et de densification y soit limité et encadré afin de ménager l'avenir. Les modifications des règles de hauteur et du coefficient de végétalisation s'appuient ainsi sur la morphologie existante.

Conséquence sur le PLUi

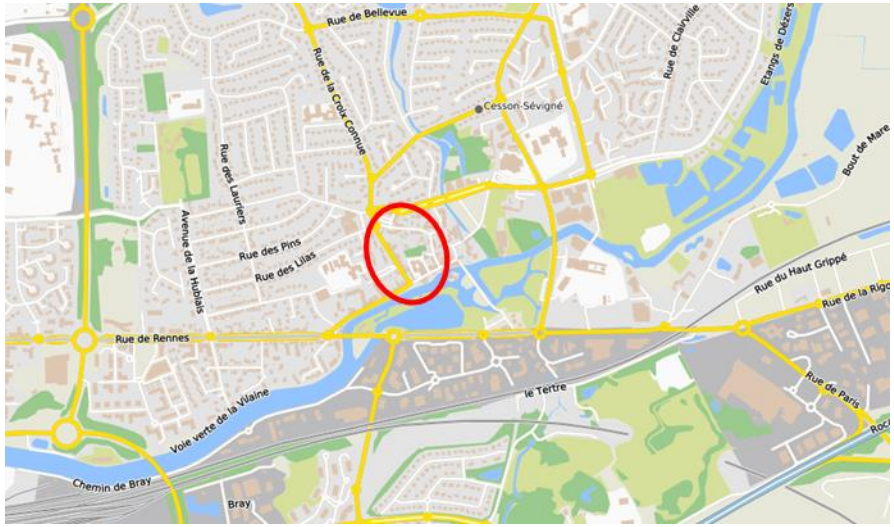
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- OAP communale
- OAP de quartier
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

2. Prendre en compte l'avancement des études urbaines sur le centre-ville

Localisation

Le secteur est situé dans le centre historique de Cesson-Sévigné, à l'angle des rues du Calvaire et de la Fresnerie. Il correspond à un des îlots étudiés depuis 2018 par la commune pour la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer la servitude de gel de constructibilité sur les terrains adressés aux numéros 5bis à 21 de la rue du Calvaire (rive sud) ainsi que sur les numéros 5, 5bis, 7 et 9 de la rue de la Fresnerie.

Cette modification s'accompagne également d'un changement de plusieurs règles applicables aux terrains :

- Pour le zonage, classement en zone UE1a
- Pour les hauteurs, classement en H = R+1+A/C
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 40% (B)

Justification

Par délibération du 20 février 2018, le conseil municipal de Cesson-Sévigné a arrêté un périmètre d'étude pour la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites.

Sur le centre-ville, le secteur étudié couvre un périmètre d'environ 3 ha. Il est bordé à l'Ouest par la rue de la Croix Connue et la rue des Lilas, à l'Est par la rue de la Fresnerie, au Nord par la rue du Muguet et le mail de Bourgchevreuil.



Il est notamment apparu que les enjeux de restructuration se concentrent surtout autour du centre commercial Beausoleil d'une part et sur la partie sud du parc de la Fresnerie d'autre part. Sur ces secteurs, la réflexion doit se poursuivre.

En revanche, la rive sud de la rue du Calvaire ne présente quant à elle pas d'enjeux particuliers de renouvellement urbain d'ensemble. La modification des règles d'implantation, de hauteur et de végétalisation vise donc à préserver sa morphologie existante, essentiellement composée de maisons de ville. La servitude de gel de constructibilité y est

également supprimée puisque la poursuite des réflexions urbaines ne concernera pas ce secteur.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Gestion des eaux pluviales

3. Adapter la constructibilité du hameau du Chêne Morand

Localisation

Le hameau du Chêne Morand est situé au sud-ouest de la commune de Cesson-Sévigné. Il correspond à un ilot d'habitation isolé au sein de la future zone d'aménagement concertée à vocation économique du Chêne Morand.



Présentation de la modification

La modification consiste à revoir plusieurs règles encadrant la constructibilité de tout ou partie du hameau du Chêne Morand.

Sur l'ensemble du hameau : le plan de détail définissant une emprise au sol maximale des constructions de 10 % de la surface du terrain est supprimé.

Sur la parcelle AY 32 et une partie de la parcelle AY 45 : ces terrains situés dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Chêne Morand sont intégrés au hameau avec classement en zone UE2h. Cette modification s'accompagne également d'un changement de plusieurs règles applicables aux terrains :

- Pour les hauteurs, classement en H = R+1+C
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 70% (B)
- Pour le stationnement, classement en secteur 5 : Autre Logement (AL) = 2 et Logement Locatif Social (LLS) =1

Justification

Afin de préserver son cadre patrimonial et paysager de très grande qualité le hameau du Chêne Morand dispose de droits à construire limités dans le PLUi en vigueur.

Toutefois, si la concertation préalable avec les habitants a confirmé ces objectifs de préservation et protection, elle a également mis en avant le besoin de davantage de souplesse opérationnelle pour permettre la construction de plus grands logements. Or, l'emprise au sol maximale de 10 % en vigueur à travers le plan de détail oblige à avoir des terrains d'assiette conséquents (environ 1000 m²). Règle qui apparait trop contraignante voire même contre-productive en matière de consommation d'espace et d'optimisation foncière.

Le maintien du coefficient de végétalisation à 70 % offre par ailleurs une garantie suffisante pour éviter une densification trop importante du hameau.

Concernant l'extension du périmètre du hameau à une partie des parcelles AY 32 et AY 45, il s'agit d'inclure des terrains qui après étude n'ont finalement pas vocation à être intégrés aux aménagements de la ZAC et demeurent donc rattachés aux usages et fonctions du hameau du Chêne Morand.

Conséquence sur le PLUi

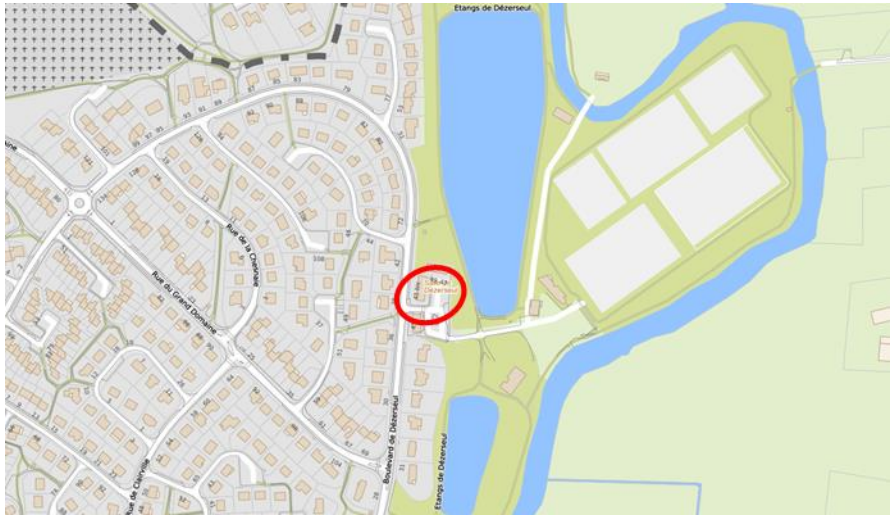
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Stationnement
- Dispositions spécifiques : Plan de détail

4. Développer une offre de restauration sur Dézerseul

Localisation

Le secteur de Dézerseul est situé à l'est de la zone agglomérée, le long de la Vilaine. Il s'agit d'un espace de loisir majeur pour les Cessonnais et certains métropolitains avec la présence de plusieurs équipements sportifs et récréatifs (golf, stade, étangs) importants.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer le bâtiment des numéros 47 et 49 boulevard de Dézerseul et ses abords en zone UGl.

Justification

La création d'une offre nouvelle de restauration à l'entrée de la plaine sportive de Dézerseul permettra de conforter le rôle d'espace de loisirs et de ressourcement des étangs. Cette offre permettra par ailleurs aux personnes fréquentant le secteur et ses équipements (golf, promenade, terrains de sport) de bénéficier d'un service actuellement inexistant.

Cette nouvelle offre de restauration est envisagée dans les bâtiments de l'ancienne ferme de Dézerseul (n°47 et 49) et nécessitera un changement de destination de cette construction actuellement affectée à du logement.

Le zonage UGl permettra la réalisation de ce projet tout en confirmant la vocation d'équipements d'intérêt collectif du secteur de Dézerseul.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

5. Étendre, dans l'Écopôle Sud-Est, le pôle de service de Bray sur une partie de la rue des Mesliers

Localisation

L'Écopôle Sud-Est est la principale zone d'activités économique du cœur de Métropole. Elle est située sur les communes de Rennes, de Chantepie et, pour sa plus grande partie, de Cesson-Sévigné. La rue des Mesliers est quant à elle sur la partie est de cette vaste zone, à proximité de l'intersection des rues de Bray et du boulevard des Alliés.

Les parcelles concernées sont aux numéros 1, 3 et 7 de la rue des Mesliers.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer ces trois terrains en zone UI1c et de les soumettre au plan de détail (d) "Les entrées de villes".

Justification

Ces trois terrains sont actuellement en zone UI1e dédiée aux seules concessions automobiles. L'objectif était notamment de conforter la façade de l'autopôle qui s'étire le long du boulevard des Alliés.

Toutefois et contrairement aux autres terrains concernés, les activités présentes sur les n°1 à 5 ne sont pas des concessions automobiles mais des activités de services avec accueil d'une clientèle ainsi qu'un drive. Cet ensemble a été récemment rénové et les futurs projets de concessions automobiles sont prévus sur la nouvelle zone d'activités du Chêne Morand. Il est donc préférable de conforter la vocation de service de cet ensemble, voire d'y permettre de la restauration, ce que permet la zone UI1c.

En application des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en matière de commerce et de captation des flux, l'intégration de ces trois terrains au plan de détail "les entrées de ville" garantie que les possibilités d'extensions des surfaces du commerce de détail (drive) soient limitées.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation
- Dispositions spécifiques : Plan de détail

6. Conforter le pôle économique "La Factory"

Localisation

La Factory est située rue des Buttes, entre le parc de la Monniais au nord et la rocade au sud. Le terrain objet de la présente modification correspond au parking public du centre technique municipal de Cesson-Sévigné.



Présentation de la modification

La modification consiste à étendre le zonage UI1b sur l'ensemble du parking du centre technique municipal.

Cette modification s'accompagne également d'un changement de la règle de coefficient de végétalisation applicable au terrain : classement en V = 15% (B).

Justification

La Factory est un pôle économique tertiaire dynamique de trois bâtiments et qui bénéficie d'une excellente visibilité depuis la rocade. Son extension répond aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi qui visent d'une part à accueillir de nouveaux emplois sur le territoire et d'autre part à privilégier le renouvellement économique et la densification des espaces déjà urbanisés.

Le classement du parking actuel du centre technique municipal en zone UI1b permet ainsi le développement de surfaces de bureau supplémentaires. Quant aux places de stationnement supprimées, l'optimisation de l'espace disponible aux abords du centre technique permettra d'en reconstituer l'offre en parallèle.

Conséquence sur le PLUi

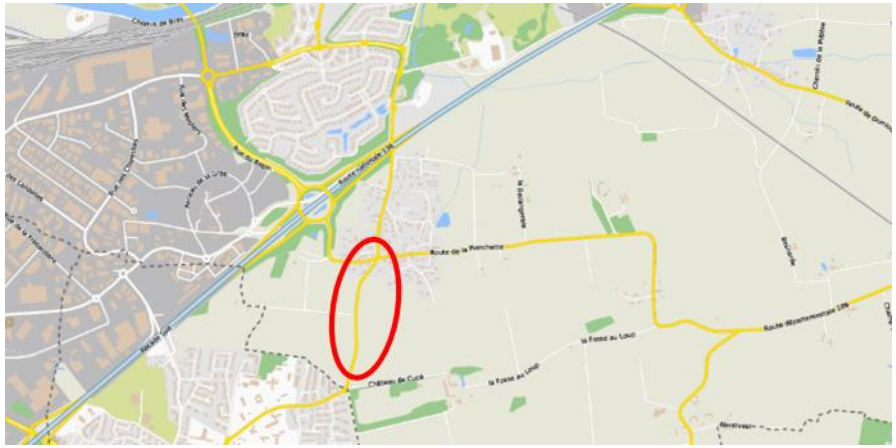
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Coefficient de végétalisation

7. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Cesson-Sévigné et Chantepie

Localisation

Le projet est situé au sud de la commune de Cesson-Sévigné, en limite de Chantepie. Les terrains concernés sont les parcelles situées en rive Est de la route départementale n°86, entre le quartier de la Ménouriais et l'entrée de ville de Chantepie.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un nouvel emplacement réservé n° 714 pour liaison vélo. La largeur de la réserve est de 5 m et son bénéficiaire est Rennes Métropole.

Justification

Le Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole a été approuvé le 31 janvier 2020. Le développement de la pratique du vélo comme alternative à la voiture solo en est un axe important, avec un objectif d'atteindre une part modale du vélo de 9 % dans les déplacements métropolitains à l'horizon 2030 contre seulement 3,7 % en 2018.

Pour ce faire, un Schéma Directeur Vélo (SDV) métropolitain a été défini et vise à faire du vélo un mode de déplacement urbain à part entière partout où il constitue une alternative crédible et efficace face aux modes motorisés. C'est notamment le cas pour les déplacements effectués à l'intérieur de la rocade mais également pour des liaisons entre Rennes et les communes de première et deuxième couronne, où le vélo, et plus encore le vélo à assistance électrique, constituent une alternative à développer en réponse à la problématique de la congestion routière aux heures de pointe.

C'est ainsi près de 500 km de liaisons vélos qui ont été retenues sur la métropole et dont l'aménagement nécessite parfois l'acquisition d'emprises foncières privées = la liaison Cesson-Sévigné/Chantepie est l'une d'entre elles et permettra de relier de manière directe et sécurisée deux bassins d'emplois importants du cœur de Métropole.

L'avancement des études sur cette liaison permet aujourd'hui de retenir le tracé et l'emprise nécessaire pour sécuriser au mieux les déplacements vélos entre la Ménouriais et Chantepie.

La création d'un emplacement réservé sur les fonciers identifiés et en attendant la réalisation du projet, permet de limiter la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Conséquence sur le PLUi

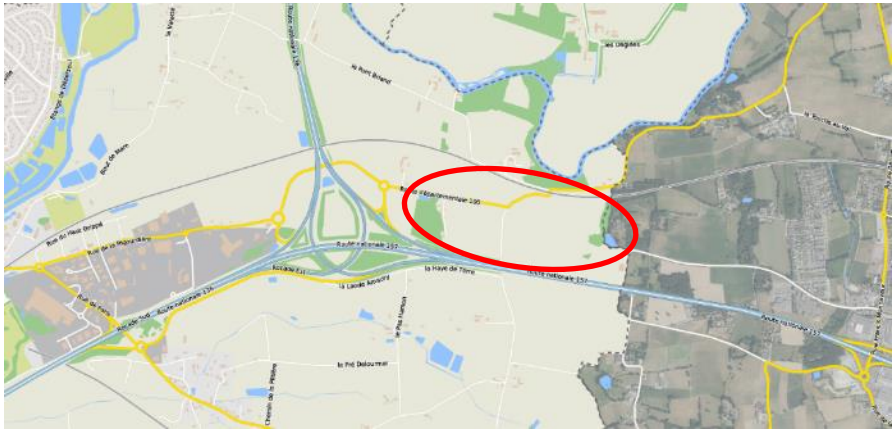
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

8. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Cesson-Sévigné et Noyal sur Vilaine

Localisation

Le projet est situé à l'est de la commune de Cesson-Sévigné entre l'échangeur de la rocade de Rennes avec la RN 157 et la limite communale avec Noyal-sur-Vilaine.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Supprimer l'emplacement réservé n°125.
- Inscrire un principe de cheminement piétons/cycles à créer le long de la RN 157 entre l'échangeur de la Rocade et la limite communale avec Noyal-sur-Vilaine.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale est également complétée pour matérialiser le principe de cette liaison.

Justification

Le Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole a été approuvé le 31 janvier 2020. Le développement de la pratique du vélo comme alternative à la voiture solo en est un axe important, avec un objectif d'atteindre une part modale du vélo de 9 % dans les déplacements métropolitains à l'horizon 2030 contre seulement 3,7 % en 2018.

Pour ce faire, un Schéma Directeur Vélo (SDV) métropolitain a été défini et vise à faire du vélo un mode de déplacement urbain à part entière partout où il constitue une alternative crédible et efficace face aux modes motorisés. C'est notamment le cas pour les déplacements effectués à l'intérieur de la rocade mais également pour des liaisons entre Rennes et les communes de première et deuxième couronne, où le vélo, et plus encore le vélo à assistance électrique, constituent une alternative à développer en réponse à la problématique de la congestion routière aux heures de pointe.

C'est ainsi près de 500 km de liaisons vélos qui ont été retenues sur la métropole et dont l'aménagement nécessite parfois l'acquisition d'emprises foncières privées = la liaison Cesson-Sévigné/Noyal-sur-Vilaine est l'une d'entre elles.

Les échanges avec la commune de Noyal-sur-Vilaine, le département et des acteurs du vélo conduisent à privilégier une liaison en site propre le long de la RN 157. Ce tracé présente en effet l'avantage d'être entièrement sécurisé et d'avoir un impact plus réduit sur la consommation de terres agricoles que le tracé en vigueur le long de la voie ferrée. Des études techniques devront toutefois en préciser la faisabilité et le tracé précis d'où la création d'un simple principe de cheminement à créer à ce stade. Le maintien de l'Emplacement Réservé n° 125 le long de la voie ferrée n'apparait quant à lui plus nécessaire

Conséquence sur le PLUi

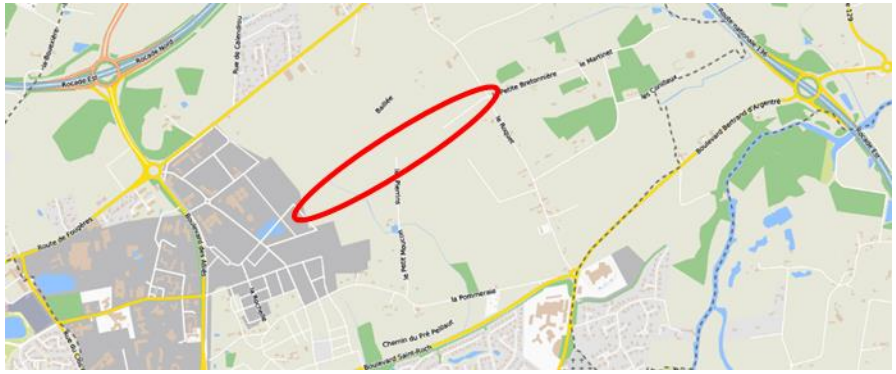
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

9. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Cesson-Sévigné et Thorigné-Fouillard

Localisation

Les terrains concernés sont situés entre la route de Champoury à l'Est et le secteur des Champs Blancs à l'ouest au niveau du chemin de la Baillée.



Présentation de la modification

La modification consiste à transformer une partie du "principe de cheminement à créer" existant au PLUi en vigueur en emplacement réservé n°715 pour liaison vélo et à le prolonger en rive nord du chemin de la Baillée, jusqu'à l'intersection avec la route de Champoury.

La largeur de la réserve est de 5 m minimum et son bénéficiaire est Rennes Métropole.

Justification

Le Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole a été approuvé le 31 janvier 2020. Le développement de la pratique du vélo comme alternative à la voiture solo en est un axe important, avec un objectif d'atteindre une part modale du vélo de 9 % dans les déplacements métropolitains à l'horizon 2030 contre seulement 3,7 % en 2018.

Pour ce faire, un Schéma Directeur Vélo (SDV) métropolitain a été défini et vise à faire du vélo un mode de déplacement urbain à part entière partout où il constitue une alternative crédible et efficace face aux modes motorisés. C'est notamment le cas pour les déplacements effectués à l'intérieur de la rocade mais également pour des liaisons entre Rennes et les communes de première et deuxième couronne, où le vélo, et plus encore le vélo à assistance électrique, constituent une alternative à développer en réponse à la problématique de la congestion routière aux heures de pointe.

C'est ainsi près de 500 km de liaisons vélos qui ont été retenues sur la métropole et dont l'aménagement nécessite parfois l'acquisition d'emprises foncières privées = la liaison Cesson-Sévigné/Thorigné-Fouillard est l'une d'entre elles et permettra un accès direct et sécurisé vers le terminus du métro.

L'avancement des études sur cette liaison permet aujourd'hui de retenir un tracé et une emprise plus précise que le seul principe de cheminement jusqu'alors indiqué au PLUi.

La création d'un emplacement réservé sur les fonciers identifiés et en attendant la réalisation du projet, permet de limiter la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

10. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Cesson-Sévigné et Betton

Localisation

Les terrains concernés sont situés au nord de la commune de Cesson-Sévigné, entre la rue du Pâtis Tatelin et la route de Fougères. Il s'agit de parcelles agricoles qui bordent pour partie le bois de Vaux Ouest.



Présentation de la modification

La modification consiste à transformer une partie du "principe de cheminement à créer" existant au PLUi en vigueur en emplacement réservé n°709 pour liaison vélo. La largeur de la réserve est de 5 m et son bénéficiaire est Rennes Métropole.

Le reste du tracé du "principe de cheminement à créer" est également adapté.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale est également complétée pour matérialiser le principe de cette liaison.

Justification

Le Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole a été approuvé le 31 janvier 2020. Le développement de la pratique du vélo comme alternative à la voiture solo en est un axe important, avec un objectif d'atteindre une part modale du vélo de 9 % dans les déplacements métropolitains à l'horizon 2030 contre seulement 3,7 % en 2018.

Pour ce faire, un Schéma Directeur Vélo (SDV) métropolitain a été défini et vise à faire du vélo un mode de déplacement urbain à part entière partout où il constitue une alternative crédible et efficace face aux modes motorisés. C'est notamment le cas pour les déplacements effectués à l'intérieur de la rocade mais également pour des liaisons entre Rennes et les communes de première et deuxième couronne, où le vélo, et plus encore le vélo à assistance électrique, constituent une alternative à développer en réponse à la problématique de la congestion routière aux heures de pointe.

C'est ainsi près de 500 km de liaisons vélos qui ont été retenues sur la métropole et dont l'aménagement nécessite parfois l'acquisition d'emprises foncières privées = la liaison Cesson-Sévigné/Betton par le Pâtis Tatelin est l'une d'entre elles.

L'avancement des études sur cette liaison permet aujourd'hui de retenir un tracé et une emprise plus précise que le seul principe de cheminement jusqu'alors indiqué au PLUi.

La création d'un emplacement réservé sur les fonciers identifiés et en attendant la réalisation du projet, permet de limiter la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

11. Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ou des sites à caractère patrimonial en campagne aux lieux-dits Bas-Jussé, Nantiveul au sud du territoire communal et au lieu-dit de la Lande de Tizé au nord-est de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- Lieu-dit Bas-Jussé : fournil et four à pain (ouest), étable (nord), logis mixte (est), étable et cellier-porcherie (est et sud) évalués en 3 étoiles
- 16, Lieu-dit Nantiveul : logis mixte évalué en 1 étoile et dépendance évaluée en 2 étoiles
- 15, Lieu-dit La Lande de Tizé : logis et étable accolée évalués en 1 étoile et grange évaluée en 2 étoiles

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrées au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal (Voir RP tome 5).

Conséquence sur le PLUi

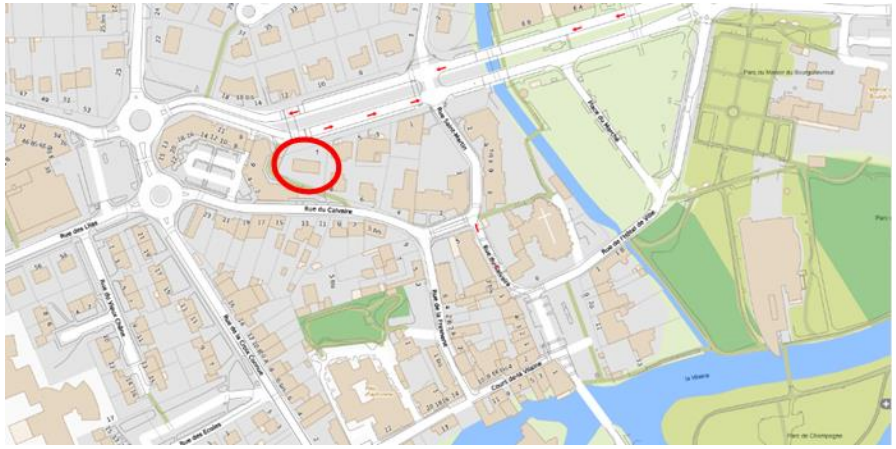
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et Les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

12. Prendre en compte l'avancement opérationnel d'un projet immobilier – Mail de Bourchevreuil

Localisation

Le projet est situé au n°7 du Mail de Bourgchevreuil, dans le centre-ville de Cesson-Sévigné.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer le terrain du n°7 du Mail de Bourgchevreuil en zone UA1a comme la majeure partie du centre-ville.

Cette modification s'accompagne également d'un changement de plusieurs règles applicables au terrain :

- Pour les hauteurs, classement en H = R+2+A/C.
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 10% (B)
- Pour la gestion des eaux pluviales, classement en secteur d'infiltration non obligatoire

Justification

Le n°7 du Mail de Bourgchevreuil est classé au PLUi en vigueur en zone UE2c qui correspond notamment aux lotissements pavillonnaires.

Or un petit collectif autorisé avant l'approbation du PLUi est en cours de construction sur ce terrain. Son implantation à l'alignement, son gabarit et sa hauteur (R+2+Attique) correspondent davantage à ce que l'on retrouve en zone UA1a qui couvre les parties de centre-ville marquées par une imbrication forte du bâti et des constructions implantées en bordure de rue. Ce zonage est d'ailleurs celui affectés aux terrains voisins Place des Arcades par exemple.

Les nouvelles règles de hauteur et de coefficient de végétalisation définies sont adaptées au projet de construction en cours.

Conséquence sur le PLUi

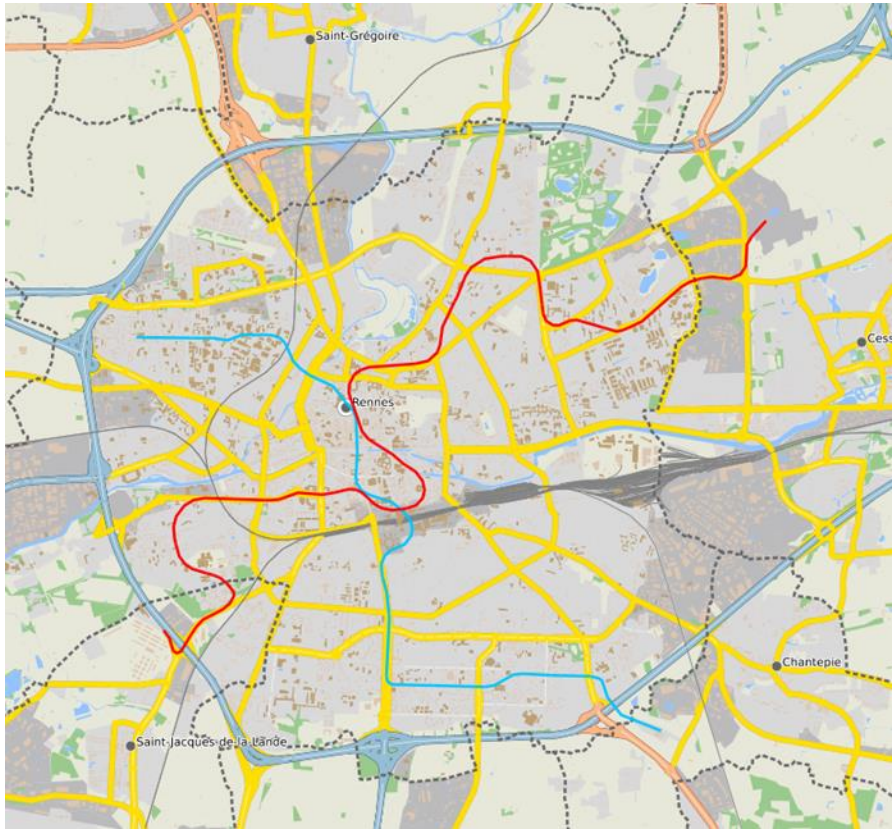
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Gestion des eaux pluviales

13. Protéger les ouvrages de la ligne b du métro

Localisation

Ligne b du métro entre les stations Saint-Jacques-Gaîté et Cesson-ViaSilva.



Présentation de la modification

La modification consiste à appliquer le secteur de nécessité de service sur la ligne b du métro et ses abords.

Justification

Les ouvrages de la ligne b reliant la station Saint-Jacques - Gaîté jusqu'à la station Cesson-ViaSilva sont achevés. À l'instar de la ligne a, il est nécessaire d'appliquer un secteur de nécessité de service sur la ligne b. Celle-ci permet de préserver les ouvrages et le tunnel tant pour des travaux de construction à l'aplomb ou à proximité, mais aussi pour des travaux sur les espaces publics dans un but de sécurité des usagers et de l'infrastructure.

Conséquence sur le PLUi

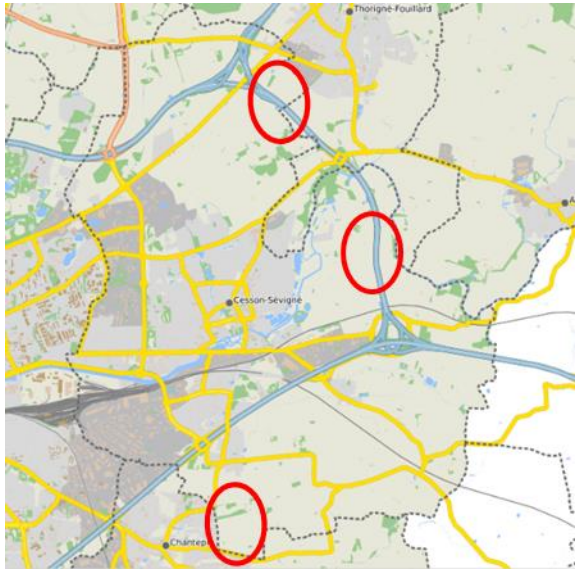
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Règlement littéral
- Plans de zonage

14. Corriger des erreurs matérielles

Localisation

Trois secteurs sont concernés : à proximité du Château de Cucé au sud de la commune, au niveau du Pont Briand à l'est de la commune et au niveau du Grand Gué nord.



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger trois erreurs matérielles concernant le positionnement des annotations des noms de zone sur certains plans du règlement graphique.

Justification

Au niveau du Château de Cucé, le libellé de la zone NP sur le plan de zonage n°138 est mal positionné comme l'indique le plan de zonage n°130. Il convient d'ajouter une flèche pour améliorer la lecture du plan.

Au niveau du Pont Briand, au plan de zonage n°105, la zone située sur l'emprise de la rocade Est ne comporte pas de nom de zone. Il s'agit d'une erreur matérielle. En effet, il s'agit de la zone N comme l'indique le plan de zonage simplifié de la commune.

Au niveau du Grand Gué, au plan de zonage n°74, deux libellés N et A du nom de la zone sont indiqués pour la même zone située l'emprise de la rocade Est. Il s'agit d'une erreur matérielle. En effet, il s'agit bien d'une zone N comme l'indique le plan de zonage simplifié de la commune et non d'une zone A.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

15. Adapter les normes de stationnement automobile sur le secteur Atalante Beaulieu

Localisation

Le secteur concerné correspond aux abords de l'avenue de la Boulais sur la commune de Cesson-Sévigné et à la rive ouest de l'avenue de la Touraudais sur la commune de Rennes.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer ce quartier en secteur 2 (S2) de stationnement au lieu du secteur 3 (S3)

Justification

Le PLUi définit cinq secteurs de stationnement où des normes de stationnement différentes s'appliquent. Leur délimitation prend en compte la qualité de la desserte en transports en commun et le niveau de l'offre en équipements et commerces de proximité.

Cesson-Sévigné est concernée par 4 des 5 secteurs de stationnement :

- Le secteur 2 de stationnement (S2) dispose d'une offre très performante en transport en commun = abords du métro ligne b
- Le secteur 3 de stationnement (S3) dispose d'une offre performante en transport en commun, parfois cumulée à une offre en commerces et équipements élevée = centre-ville de Cesson-Sévigné.
- Le secteur 4 de stationnement (S4) dispose d'une offre performante en transport en commun, parfois cumulée à une offre en commerces et services de proximité = abords du centre-ville et axe Est-Ouest.
- Le secteur 5 de stationnement (S5) correspond à celui où l'usage de la voiture est jugé le plus nécessaire au regard des offres existantes en transport en commun, en commerces et services de proximité = tous les autres secteurs urbains.

Compte tenu de la performance du métro tout proche et des perspectives d'amélioration de la ligne C4 du bus, les normes de stationnement du secteur 2 apparaissent suffisantes pour répondre aux besoins des usagers et habitants du quartier.

Cette adaptation s'inscrit par ailleurs dans un objectif plus global de lutte contre les dérèglements climatiques et de baisse de la motorisation des ménages. Ces objectifs européens et nationaux sont également retraduits dans les documents cadres métropolitains que sont le Plan de Déplacements Urbains et le Plan Climat Air Énergie Territorial.

Enfin, le classement en secteur 2 de stationnement permet de clarifier les règles applicables aux terrains, dont plusieurs étaient à cheval sur le secteur 2 et 3 de stationnement.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plans thématiques : Stationnement

CHANTEPIE

Localisation des modifications

1 _ Adapter le projet urbain de Loges-Logettes

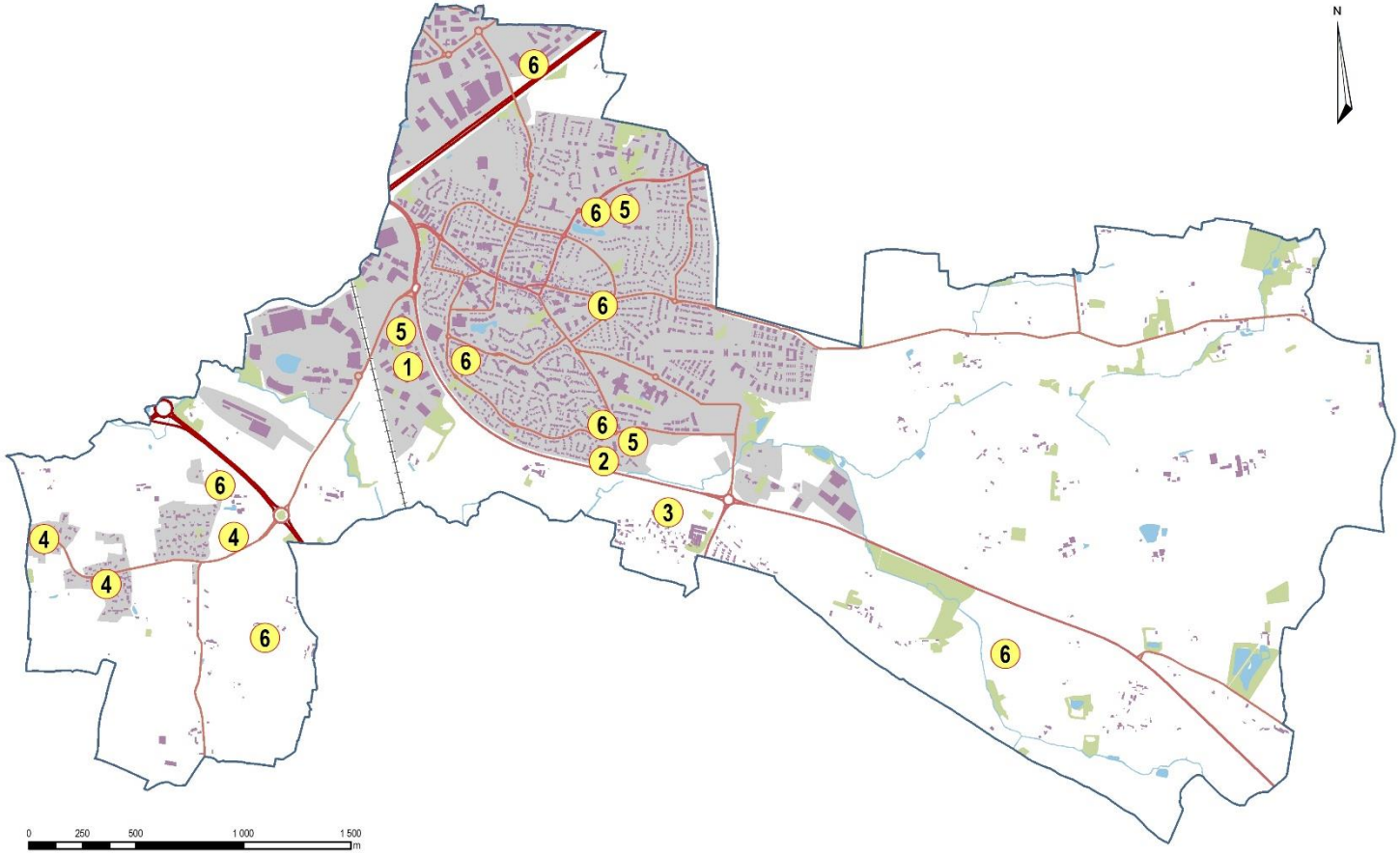
2 _ Adapter le projet urbain de Cézembre

3 _ Permettre une densification mesurée des Villages Sud

4 _ Protéger le paysage des Villages Ouest

5 _ Adapter les normes de stationnement automobile sur certains quartiers

6 _ Corriger des erreurs matérielles



1. Adapter le projet urbain de Loges-Logettes

Localisation

Le secteur Loges-Logettes est situé à l'ouest de la zone agglomérée de Chantepie. Ce site d'un peu moins de 30 ha est délimité par la route de Chateaugiron à l'est et par la voie ferrée Rennes-Châteaubriant à l'ouest.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un périmètre de constructibilité limitée sur 3 îlots au cœur du secteur des Logettes et de compléter le projet de maillage viaire : ajout d'un principe de voie de circulation à créer entre la rue des Logettes à l'Ouest et la route de Chateaugiron à l'Est et prolongement de la rue du Courtil vers le sud.

La règle des hauteurs est également adaptée sur le secteur : elle n'est plus règlementée au plan thématique des hauteurs. En contrepartie, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "De la Porte des Loges au Logettes" est complétée sur le volet des hauteurs sous la forme d'objectifs qualitatifs :

- Principe de dégressivité des hauteurs entre le nord (R+6+Attique/comble/étage partiel) et le sud (R+1+Attique/comble/étage partiel) du secteur Loges-Logettes.
- Principe de variété des épannelages et des formes urbaines sur le secteur Loges-Logettes

Justification

Le secteur des Loges et des Logettes est un secteur stratégique pour le développement urbain de Chantepie avec un potentiel à terme d'au moins 1000 nouveaux logements et des surfaces tertiaires et commerciales complémentaires.

Les études réalisées précédemment ont permis de définir un cadre programmatique et d'aménagement global qui s'est traduit par une ouverture des droits à construire au PLUi. Depuis deux premiers projets immobiliers sont en étude (ancienne emprise STEF) ou en phase opérationnelle (projet Kerloges).

En parallèle, de nouveaux enjeux doivent être pris en compte :

- L'accessibilité au secteur qui reste problématique = de nouvelles études sont en cours par Rennes Métropole, notamment concernant les transports en commun.
- L'articulation du secteur Loges-Logettes avec le secteur Val Blanc à l'ouest et le tissu urbain cantepien à l'est = un projet plus global et plus cohérent est en cours de réflexion à travers le classement d'intérêt métropolitain du site de la Porte du Bois de Soeuvre en conseil métropolitain du 27/01/2022.

Afin de répondre à ses enjeux, il est nécessaire de reprendre les études urbaines sur le secteur.

L'instauration d'un périmètre de constructibilité limitée sur les terrains n'ayant pas encore fait l'objet de mutations et présentant des enjeux forts de maillage et de recomposition foncière, permettra ainsi de temporiser leur évolution le temps que les conclusions des études complémentaires soient connues.

D'une durée maximum de 5 ans, la disposition limite les droits à construire, mais des extensions limitées des constructions existantes sont toutefois possibles dans le respect des règles de la zone concernée et dans la limite de certains seuils :

- Emprise au sol maxi 10 % de la surface du terrain

- et surface de plancher autorisée inférieure ou égale à 30 m² pour les constructions à destination d'habitation et 50 m² pour les autres destinations,

Les travaux ayant pour objet la réhabilitation ou la restructuration des constructions existantes (*) sont autorisés.

Par ailleurs, au regard des deux premiers projets immobiliers en cours, il apparait qu'en matière de hauteur et de gabarit, l'approche règlementaire et normative démontre ses limites et peut se traduire par une tendance à l'uniformisation de la ville. Le recours à l'OAP de quartier, qui s'instruit dans un rapport de compatibilité, permet de lever ce biais.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- OAP de quartier "De la porte des Loges aux Logettes"
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs

2. Adapter le projet urbain de Cézembre

Localisation

La zone d'activités de Cézembre est située au sud de la zone agglomérée de Chantepie, en bordure de la route de Chateaugiron.



Présentation de la modification

La modification consiste adapter le plan des hauteurs :

- H = R+1+C/P sur les n° 4, 6 et 8 rue de Cézembre.
- H = R+1+A/C sur les n°32, 34 et 36 rue du Bois et le numéro 20 rue de Cézembre.
- H = R+2+A/C/P sur le reste de la zone de Cézembre

Par ailleurs, les règles applicables aux terrains des n°32, 34 et 36 rue du Bois et le numéro 20 rue de Cézembre sont modifiés :

- Zonage : classement en zone UE3
- Coefficient de végétalisation : V = T1 (B)
- Exclusion du périmètre de l'OAP de quartier "Cézembre"

Enfin, à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Cézembre", le principe de desserte est modifié au niveau de l'aire de retournement de la rue de Cézembre.

Justification

Le secteur de Cézembre est une ancienne zone d'activités en cours de renouvellement urbain et de mutation vers du logement. Son aménagement est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier.

Le parti pris d'aménagement prévoit des hauteurs des nouvelles constructions plus basses à l'ouest, en transition avec le quartier des Deux Ruisseaux. Cet objectif est actuellement indiqué à l'OAP sans délimitation précise. Les évolutions des hauteurs au plan graphique permettront de mieux formaliser l'objectif de transition. Par ailleurs, l'ajout de l'étage partiel dans la liste des sommets possibles des futures constructions permet d'apporter une souplesse architecturale et de mieux travailler les principes de failles et percées visuelles déjà indiqués à l'OAP de quartier.

Concernant les n°32, 34 et 36 rue du Bois et le numéro 20 rue de Cézembre, la modification permet de mettre des règles plus adaptées à la réalité du projet (maisons individuelles).

Concernant le principe de desserte modifié, il permettra un aménagement moins routier que l'existant.

Conséquence sur le PLUi

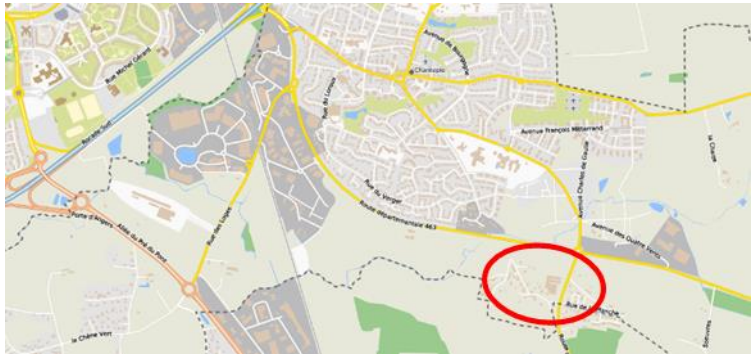
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier "Cézembre"
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Périmètres des OAP

3. Permettre une densification mesurée des Villages Sud

Localisation

Les Villages Sud sont situés au sud de la zone agglomérée de Chantepie, en limite de la commune de Vern-sur-Seiche. Ils comprennent les secteurs de la Heuzanne, du Haut et Bas Pâtis, de la Maingretais et de la Planche.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer une nouvelle servitude de localisation de voirie (v25) sur les terrains situés en rive nord de la rue de la Maingretais et à l'ouest des anciennes serres horticoles. Sa description est la suivante :

- Destination = voirie secondaire
- Caractéristiques = création d'une voie de desserte de 6 m de large
- Localisation = depuis la rue de la Maingretais

Par ailleurs le coefficient de végétalisation des secteurs de la Heuzanne et de la Maingretais est modifié : V = 70 % (B)

Justification

Par délibération du 18 septembre 2020, la commune de Chantepie a pris en considération le projet d'aménagement des Villages Sud-Est. Cet outil lui permet ainsi de sursoir à statuer sur des projets de constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement et ce le temps que les conclusions des études soient connues.

Les objectifs portés sur les Villages Sud sont notamment de mettre en œuvre un renouvellement urbain et une densification respectueuse du contexte paysager et patrimonial du secteur.

L'abaissement du coefficient de végétalisation à 70 % contre 80% actuellement permet de répondre à cet objectif de densification mesurée et respectueuse du caractère paysager du quartier.

Il s'agit également de proposer un maillage viaire permettant une desserte cohérente du secteur et sécurisée.

À ce titre, les terrains situés au nord de la rue de la Maingretais et actuellement classés en zone UE3 présentent des potentiels de division importants en fond de terrains qu'il convient d'organiser. En effet, en l'absence de voirie de desserte collective, le risque est d'avoir des divisions de terrain spontanées avec comme corollaire une multiplication des accès individuels sur la voirie existante.

La mise en place d'une servitude de voirie dans cet îlot permettra d'avoir une voie de desserte commune sur laquelle pourront être mutualisés les futurs accès. Le recours à la servitude de localisation plutôt qu'à l'emplacement réservé permet de conserver une souplesse dans le tracé précis de cette future voie de desserte. Cette disposition ouvre un droit de délaissement aux propriétaires impactés.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Coefficient de végétalisation
- Dispositions spécifiques : Liste des servitudes de localisation

4. Protéger le paysage des Villages Ouest

Localisation

Les Villages Ouest de Chantepie sont situés à l'ouest de la commune. Il s'agit des hameaux de la Martinière, du Hill et de la Noé des Chassiers.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer au plan de zonage de nouvelles protections en Espace Boisé Classé (EBC) et Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) :

- Trois EBC ponctuels sur des arbres (chênes et tilleul) situés aux numéros 39 Le Tertre et 38 La Noë des Chassiers.
- Des EIPE surfaciques sur une partie des jardins et boisements situés au numéro 41 Le Tertre, 34, 36, 38, 47 et 53 La Noë des Chassiers.
- Des EIPE linéaires sur les haies situées sur les parcelle C 492, C 901, C 961, C 962, C 963, C 964 au niveau de la Martinière et des Faroulais.

Justification

Les protections paysagères créées visent à préserver l'ambiance végétalisée des villages ouest. En effet, la constructibilité offerte sur ces secteurs peut, en l'absence de protections des sujets ou espaces paysagers les plus intéressants, se traduire par leur suppression et la perte du caractère vert et paysager des villages. Les protections ajoutées concernent ainsi des arbres isolés de grande qualité ainsi que des parties de jardins, parcs ou boisements dont l'ensemble participent à la qualité paysagère des villages ouest.

Sur la Martinière et les Faroulais, les haies protégées participe du paysage bocager typique du bassin rennais.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

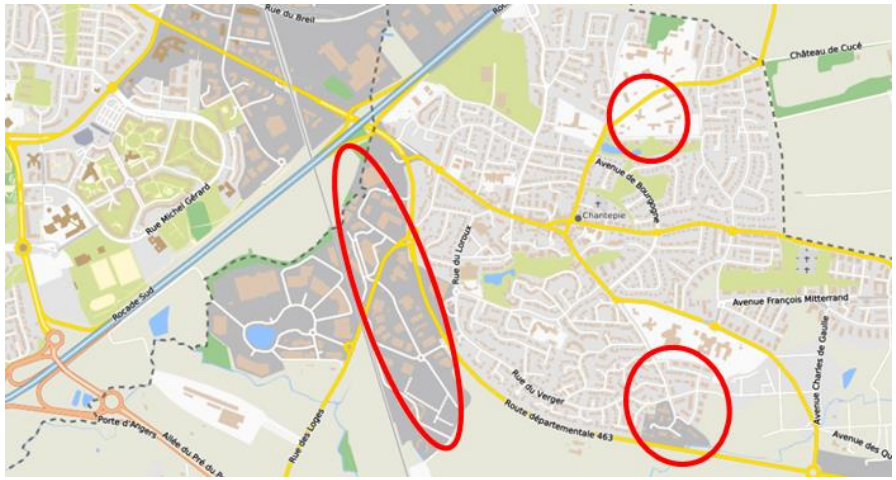
- Plans de zonage

5. Adapter les normes de stationnement automobile sur certains quartiers

Localisation

Les secteurs concernés sont :

- La zone de Loges Logettes située à l'ouest de la zone agglomérée de Chantepie et comprise entre la route de Chateaugiron à l'est et la voie ferrée Rennes-Châteaubriant à l'ouest.
- Le secteur d'Hallouvry est situé dans la partie nord de la zone agglomérée cantepienne, à environ 700 m du centre-ville, entre la rue d'Hallouvry au Nord, le parc Dolto au Sud et l'allée de la Chapellenie à l'Est.
- Le quartier du Chêne Roux et la zone de Cézembre situés au Sud de la zone agglomérée.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer ces trois quartiers en secteur 4 (S4) de stationnement avec les normes logement suivantes :

- 1,7 Autre Logement (AL) et 1 Logement Locatif Social (LLS) pour Cézembre et Hallouvry
- 1,5 Autre Logement (AL) et 1 logement Locatif Social (LLS) pour Loges Logettes

Justification

Le PLUi définit cinq secteurs de stationnement où des normes de stationnement différentes s'appliquent. Leur délimitation prend en compte la qualité de la desserte en transports en commun et le niveau de l'offre en équipements et commerces de proximité.

Chantepie est concernée par 3 des 5 secteurs de stationnement :

- Le secteur 3 de stationnement (S3) dispose d'une offre performante en transport en commun, parfois cumulée à une offre en commerces et équipements élevée = centre-ville de Chantepie.
- Le secteur 4 de stationnement (S4) dispose d'une offre performante en transport en commun, parfois cumulée à une offre en commerces et services de proximité = abords du centre-ville et la ligne C1 jusqu'au Bocage Citadin.
- Le secteur 5 de stationnement (S5) correspond à celui où l'usage de la voiture est jugé le plus nécessaire au regard des offres existantes en transport en commun, en commerces et services de proximité = tous les autres secteurs urbains.

Compte tenu de la performance de la ligne de bus 13 et des perspectives d'amélioration, le périmètre du secteur 4 (S4) de stationnement est élargi aux quartiers Hallouvry et Loges Logettes. Ces deux quartiers sont en effet traversés par la ligne 13 et suffisamment proches du cœur de ville pour justifier d'y abaisser la norme de stationnement automobile. De nombreux logements étant prévus dans ces secteurs à l'horizon 2035, cette évolution de la norme permettra d'accompagner le changement en matière de déplacements alternatifs à la voiture solo.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Stationnement

6. Corriger des erreurs matérielles

Localisation

Huit secteurs sont concernés :

- Au niveau de la rocade de Rennes Métropole
- Au nord du hameau de la Martinière
- Au niveau de l'allée de la Jaunais
- Au niveau de l'allée Françoise Dolto
- Au niveau de l'avenue d'Auvergne
- À proximité du secteur Cézembre
- À l'ouest du lieu-dit du Portail
- À l'ouest du lieu-dit de la Chevalerais



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger plusieurs erreurs matérielles concernant le positionnement des annotations sur certains plans du règlement graphique.

Justification

Au niveau de la rocade sud de Rennes, au plan de zonage n°129, l'emprise de la rocade ne comporte pas de nom de zone. Or, il s'agit de la zone N comme l'indique le plan de zonage simplifié de la commune.

Au nord du hameau de la Martinière, au plan de zonage n°137, un secteur ne comporte pas de nom de zone. Or il s'agit d'une zone Ah comme l'indique le plan de zonage simplifié de la commune.

Au niveau de l'allée de la Jaunais, au plan de zonage n°137, deux libellés Ne et UE2c sont indiqués pour la même zone. Il s'agit d'une erreur matérielle. En effet, il s'agit bien d'une zone UE2c comme l'indique le plan de zonage simplifié de la commune et non d'une zone Ne.

Au niveau de l'allée Françoise Dolto, le libellé de la zone UC2 sur le plan de zonage n°138 est mal positionné comme l'indique le plan de zonage simplifié de la commune. Il convient d'ajouter une flèche pour améliorer la lecture du plan.

Au niveau de l'avenue d'Auvergne, le libellé de la zone Ne sur le plan de zonage n°138 est mal positionné comme l'indique le plan de zonage simplifié de la commune. Il convient d'ajouter une flèche pour améliorer la lecture du plan.

Au niveau du secteur Cézembre, le libellé de la zone Ne sur le plan de zonage n°138 est mal positionné comme l'indique le plan de zonage simplifié de la commune. Il convient d'ajouter une flèche pour améliorer la lecture du plan. Par ailleurs, deux libellés UO1 et UE2c sont indiqués pour la même zone sur le plan n°147. Or, il s'agit bien d'une zone UO1 comme l'indique le plan de zonage simplifié de la commune et non d'une zone UE2c.

À l'ouest du lieu-dit le Portail, l'annotation d'un numéro d'Emplacement Réservé (ER) sur le plan de zonage n°147 est une erreur matérielle. En effet, le n°138 d'ER indiqué sur ce plan correspond à l'ER situé sur la planche graphique voisine (plan n°146).

À l'ouest du lieu-dit de la Chevalerais, au plan de zonage n°148, un secteur ne comporte pas de nom de zone. Il s'agit d'une erreur matérielle. En effet, il s'agit de la zone N comme l'indique le plan de zonage simplifié de la commune.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

CHARTRES-DE-BRETAGNE

Localisation des modifications

1 _ Implantation d'un projet de service rond-point Croix aux Potiers

2 _ Adapter le projet urbain sur le secteur des Longues Hayes/Chemin du Chat qui Danse

3 _ Densifier le secteur de l'étang de la Marionnais tout en préservant les enjeux écologiques et de mobilité douce

4 _ Augmenter les droits à construire sur les parcelles du projet avenue de Gaulle/rue des Vieux Fours

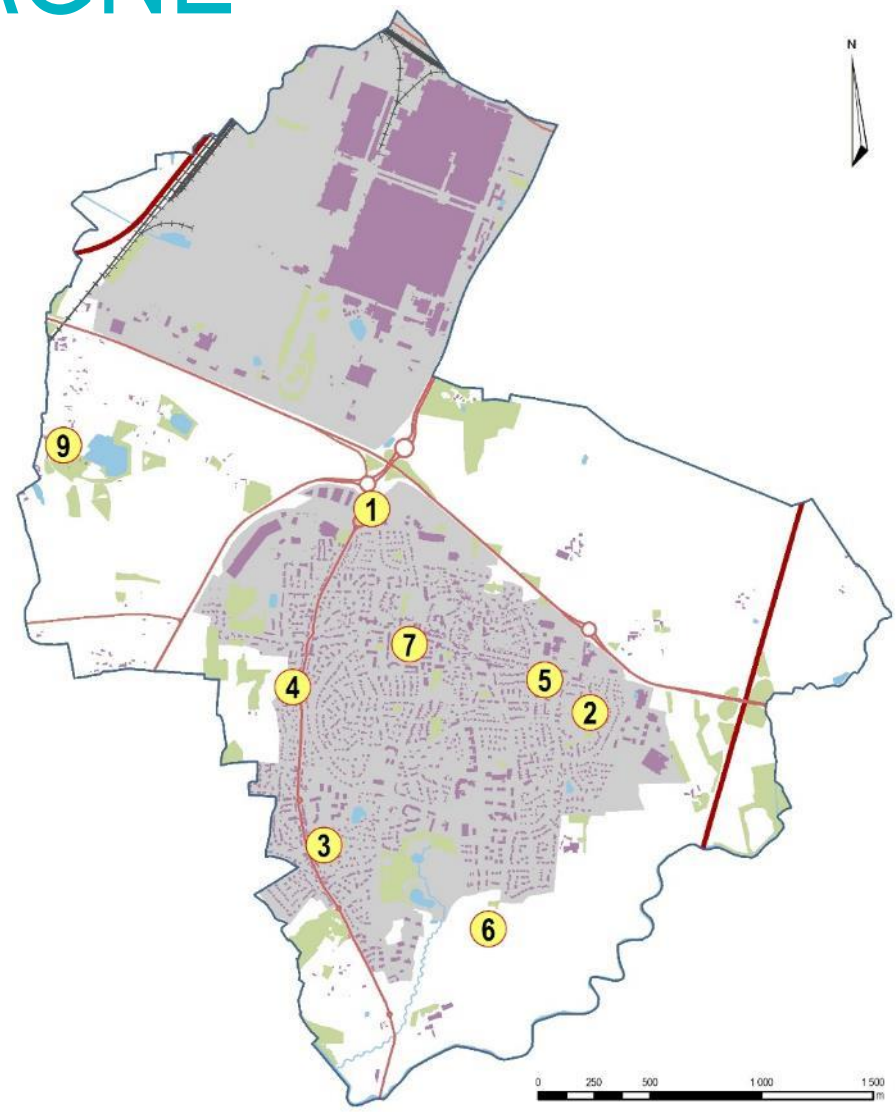
5 _ Permettre la densification du secteur allée Notre Dame

6 _ Ouvrir à l'urbanisation les phases 3 et 4 de la ZAC des Portes de la Seiche

7 _ Permettre le renouvellement urbain de la place de la Mairie

8 _ Verser au PLUi la Charte Architecturale, Paysagère et Environnementale (sur tout le territoire de la commune).

9 _ Prendre en compte le projet de valorisation du site de Lormandière



1. Implantation d'un projet de service rond-point Croix aux Potiers

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord-est du bourg en frange est de la ZAE de la Croix aux Potiers.



Présentation de la modification

La modification permet la réalisation d'un projet immobilier à vocation de santé sur le secteur du rond-point de la Croix aux Potiers et d'adapter le zonage réglementaire pour rendre possible les sous destinations adéquates, notamment du bureau et du service.

Justification

Cette modification du zonage vise à valoriser et à densifier ce secteur qui aujourd'hui accueille la maison des associations et des parkings. Afin de permettre à des projets économiques privés de se développer dans les domaines du tertiaire ou des services la commune souhaite faire évoluer le zonage, tout en préservant une qualité paysagère et environnementale sur le secteur.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

2. Adapter le projet urbain sur le secteur des Longues Hayes/Chemin du Chat qui Danse

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au sur les franges est et ouest du chemin des longues Hayes, à l'est du bourg de la commune.



Présentation de la modification

Cette modification porte sur l'évolution du zonage, des hauteurs et du coefficient de végétalisation, ainsi que la mise en place de nouvelles protections paysagères et d'accès automobile au secteur.

Justification

Il s'agit de permettre la densification du secteur tout en restant sur des formes urbaines de maisons individuelles et d'augmenter les possibilités constructives notamment en lien avec l'opération sur le chemin du chat qui danse. Enfin la dimension paysagère et environnementale du secteur doit être préservée et renforcée.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés, liste des servitudes de localisation

3. Densifier le secteur de l'étang de la Marionnais tout en préservant les enjeux écologiques et de mobilité douce

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au pourtour de l'étang de la Marionnais au sud-ouest de la zone agglomérée de la commune.



Présentation de la modification

Cette modification porte sur l'évolution du zonage et la mise en place de nouvelles protections paysagères.

Justification

Il s'agit de permettre l'implantation de nouveaux logements tout en conservant les caractéristiques naturelles du site et le rôle de mobilités douces inter quartiers.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

4. Augmenter les droits à construire sur les parcelles du projet avenue de Gaulle/rue des Vieux Fours

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe à l'intersection de l'avenue de Gaulle avec la rue des Vieux Fours, à l'ouest de la zone agglomérée de la commune.



Présentation de la modification

Cette modification porte sur l'évolution du plan des hauteurs afin d'augmenter les droits à construire.

Justification

Au regard du projet de construction d'un immeuble collectif sur le secteur, les droits à construire sont augmentés, notamment en terme de hauteur des constructions et ce, afin d'être en cohérence avec le projet situé de l'autre côté de l'avenue de Gaulle.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Hauteurs

5. Permettre la densification du secteur allée Notre Dame

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe directement à l'ouest de l'allée Notre Dame. En cœur d'ilot, il est encadré par au nord la rue Antoine Chatel, à l'ouest l'avenue de la Chapelle et à l'est le boulevard de l'Europe.



Présentation de la modification

Cette modification porte sur l'adaptation du zonage sur le secteur afin de permettre à des constructions de maisons individuelles de s'implanter en cœur d'ilot. Il s'agit également d'adapter le coefficient de végétalisation en adéquation avec ce souhait de densification et de prévoir les accès via l'allée notre dame.

Justification

Au regard de la morphologie urbaine du secteur concerné, la modification rend possible l'implantation d'habitations individuelles en cœur d'ilot tout en préservant les intimités de chacun, tout en mutualisant les accès afin d'éviter une multiplication des parcelles en drapeaux.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Coefficient de végétalisation

6. Ouvrir à l'urbanisation les phases 3 et 4 de la ZAC des Portes de la Seiche

Se reporter au Tome 7 Volume 1 Partie 3 : Les modifications d'enjeux métropolitains/ A- Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU.

7. Permettre le renouvellement urbain de la place de la Mairie

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe en plein cœur de la commune et concerne la place centrale de Chartres-de-Bretagne



Présentation de la modification

Cette modification porte sur l'adaptation des hauteurs et du secteur de mixité sociale afin de permettre le projet de renouvellement de la place de la Mairie.

Justification

Suite à l'étude urbaine menée par la commune et son prestataire l'Atelier du Canal sur le renouvellement urbain de l'axe de Poterie/Antoine Chatel, il s'agit ici de prolonger cette dynamique afin de permettre à la place de la mairie d'évoluer pour se réinventer. Il faut désormais permettre d'accueillir de nouvelles constructions mixant bureaux, commerces et logements œuvrant au dynamisme du centre-bourg et à l'amélioration de la qualité de vie des chartrains et inscrire le projet dans les mobilités de demain.

Afin de concrétiser ce projet, il a été décidé d'augmenter de façon limité les hauteurs sur le secteur pour permettre un peu plus de densité et de permettre une programmation sociale plus souple en faveur d'une majorité de logement libre pour favoriser l'accession à une population plus âgée. Enfin la règle de stationnement est également revue à la baisse avec la création d'un périmètre dérogatoire, au regard notamment des capacités existantes des stationnements publics aux pourtours de l'opération

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Hauteurs, Mixité sociale, Stationnement

8. Verser au PLUi la Charte Architecturale, Paysagère et Environnementale

Localisation

Tout le territoire communal est concerné.

Présentation de la modification

Cette modification porte sur la création d'un guide de recommandations.

Justification

En 2021, la Commune de Chartres de Bretagne a souhaité se doter d'une Charte Architecturale, Paysagère et Environnementale, applicable sur l'ensemble de son territoire. Élaborée conjointement avec l'ALEC (Agence de l'Énergie et du Climat du Pays de Rennes), le Service Urbanisme de la Ville et les Élus, ce document est un véritable outil d'aménagement et d'embellissement pour la Commune et les projets qui s'y développent. Le PLUi reprend cette Charte pour la verser en tant que guide de recommandations au sein du document d'urbanisme.

Conséquence sur le PLUi

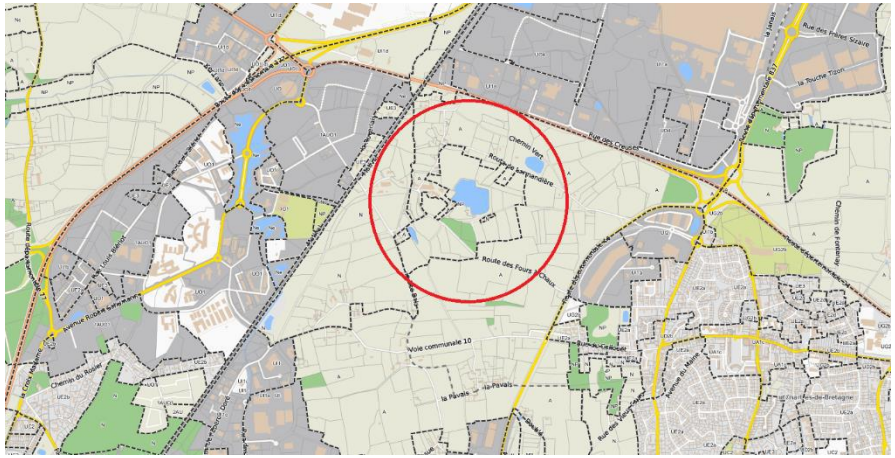
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Règlement littéral : Guide de recommandations

9. Prendre en compte le projet de valorisation du site de Lormandière

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) sur le site à caractère patrimonial de Lormandière et ses abords.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- Lieu-dit Lormandière : halles, cheminée, forges, salle d'expédition, salle de fabrication et dépendance évalués en 3 étoiles.

La modification consiste à faire évoluer le classement PBIL à la hausse suite à la réévaluation du niveau d'intérêt patrimonial des éléments suivants :

- Lieu-dit Lormandière : usine à chaux n°6424 réévalué de 2 à 3 étoiles, logis n°6144 réévalué de 1 à 2 étoiles

- Lieu-dit La Butte : logis mixte n°26598 et dépendance n°6115 réévalués de 2 à 3 étoiles.

En outre, la modification consiste à proposer les protections complémentaires suivantes :

- Lieu-dit Lormandière : identification d'un ensemble urbain de type "composition urbaine, paysagère et architecturale" sur l'ensemble bâti et paysager de l'ancien site des fours à chaux, en complément de la réévaluation des protections patrimoniales au titre du Patrimoine bâti d'intérêt local.

Justification

Concernant les nouvelles protections ensembles urbains :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial du secteur site à caractère patrimonial des anciens fours à chaux de Lormandière, à l'échelle de l'ensemble bâti et à l'échelle de la composition paysagère et architecturale du site, une protection nouvelle au titre des ensembles urbains de type "composition urbaine, paysagère et architecturale" a été intégrée au PLUi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5).

Concernant les nouvelles protections PBIL :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrées au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal (Voir RP tome 5).

Concernant les modifications de classement à la hausse PBIL :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et Les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL et ensembles urbains
- Annexes : Fiches PBIL et ensembles urbains

CHAVAGNE

Localisation des modifications

1 _ Actualiser le projet ZAC Quartier de La Touche

2 _ Château de la Sillandais classé en Monument Historique

3 _ Revoir certaines dispositions en centre-bourg et en frange de la ZAC Quartier de la Touche

4 _ Revoir la marge de recul sur la RD 34

5 _ Conforter la vocation équipement du cimetière

6 _ Développer des relais de mobilité sur la seconde ceinture

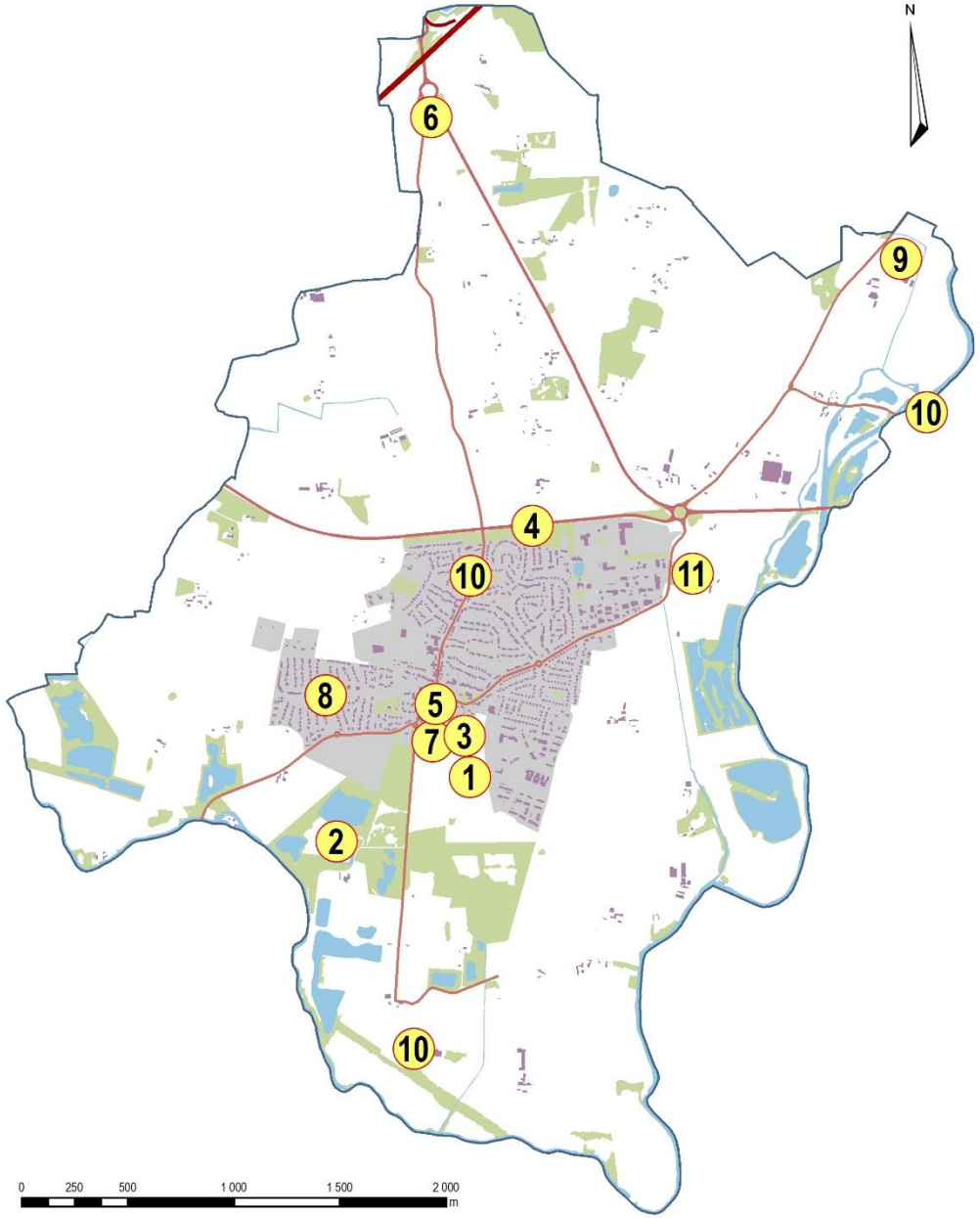
7 _ Élargir les possibilités d'évolution du secteur des Confluences

8 _ Mieux intégrer les objectifs de composition des quartiers des "Clôtures" et de la "Croix Blanche"

9 _ Permettre le développement d'activités liés à la transformation de produits agricoles locaux au lieudit Les Petits Chapelais

10 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

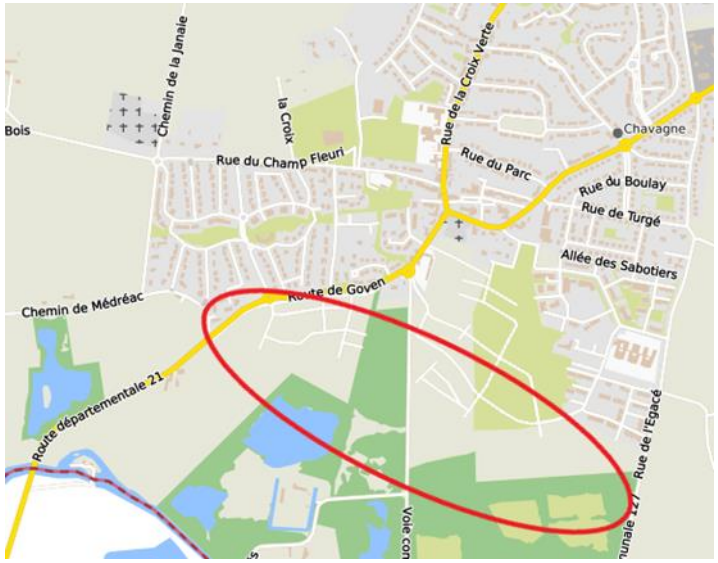
11 _ Modification du plan de zonage pour adapter le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRi)



1. Actualiser le projet ZAC Quartier de La Touche

Localisation

Cette opération est située au sud du centre-bourg. Ce site est bordé au nord et à l'ouest par la RD 21, à l'est par le chemin de l'Egacé, et au sud par un vaste boisement (la Sillandais).



Présentation de la modification

La modification consiste à prendre en compte l'actualisation du projet de la ZAC La Touche, à savoir :

- L'évolution de l'OAP de quartier ZAC La Touche pour intégrer un tracé viaire avec notamment une liaison entre le secteur est (la Touche) et le secteur central (Confluences) au sud.
- La définition d'un maillage viaire interne d'un secteur central, cohérent avec la trame verte et bleue du projet ainsi qu'un maillage viaire du secteur central connecté en deux points principaux sur la RD21.

Le secteur à dominante équipement au nord-ouest des Confluences est supprimé, cet espace étant dédié à l'accueil de logements.

Le plan des hauteurs évolue en R+3 en partie sud de la ZAC et en R+3+A/C/P au nord (en connexion avec le centre-bourg) en remplacement de l'actuelle R+2+A/C.

Les normes de stationnement, actuellement à 1,6 places par logement (hors logements aidés) sur l'ensemble du secteur central des Confluences seront portées à 1 place par logement.

Le Règlement Littéral est modifié pour autoriser les clôtures types ganivelles.

Justification

Suite aux études complémentaires menées depuis 2019 sur le secteur central de la ZAC (dénommé "Confluences") afin de répondre aux objectifs de production de logements tels que définis par le Programme Local de l'Habitat (adaptation du plan-masse), aux modalités de déplacements établies en cohérence avec le maillage existant et aux contraintes environnementales du site (zone de remblai, zone humide, modalités de gestion des eaux pluviales…), des adaptations règlementaires sont nécessaires.

Les modifications sont les suivantes :

- Intégration d'un tracé viaire en cohérence avec le plan masse du secteur central avec notamment :
  - Une liaison entre le secteur Est (la Touche) et le secteur central (Confluences) au Sud sous forme de cheminement piéton/cycle, et non une liaison structurante, pour préserver l'espace vert central aménagé sous forme de parc ;
  - Un maillage viaire interne du secteur central cohérent avec la trame verte et bleue du projet ;

  - Un maillage viaire du secteur central connecté en deux points principaux sur la RD 21.

- Une suppression du secteur à dominante équipement au Nord-Ouest des Confluences : cet espace est dédié à l'accueil de logements, l'extension de l'école privée s'étant réalisée au sein de son emprise.
- Une adaptation des hauteurs afin de régulariser la règle au regard des projets déjà réalisés (et autorisés par le PLU précédent) car des hauteurs de R+3 existent déjà au sein de la ZAC, et permettre une plus grande diversité architecturale. Ainsi, l'actuelle R+2+A/C est remplacée par une hauteur maximale de :
  - R+3 en partie sud de la ZAC,
  - R+3+A/C/P au nord (en connexion avec le centre-bourg) ; la notion de "P" ("étage partiel") est définie au règlement littéral et permet une variété supplémentaire dans le traitement du dernier niveau au-delà de la hauteur de façade autorisée.
- Une adaptation des normes de stationnement : en effet, la norme stationnement en vigueur est de 1 place pour les logements financés par un prêt de l'État (LLS) et de 1,6 places pour les autres logements (AL) sur l'ensemble du secteur central des Confluences. Au regard de la densité et des programmes prévus sur les secteurs Nord-Ouest et Nord-Est de cette partie centrale du projet, en accroche immédiate du centre-bourg, il est proposé que la norme de stationnement sur ces secteurs soit portée à 1 place pour les autres logements (AL). Cette demande est cohérente avec les règles en vigueur sur les autres secteurs de l'opération en accroche immédiate avec le centre-bourg et ayant une densité plus grande.
- Pour autoriser les ganivelles, le Règlement littéral évolue et cela fait l'objet des modifications applicables à tout le territoire concernant les clôtures.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier
- Règlement Littéral
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Stationnement

2. Château de la Sillandais classé en Monument Historique

Localisation

Le Château de la Sillandais est situé à environ 1 km au sud de la partie urbanisée de Chavagne.



Présentation de la modification

Suite à l'inscription des bâtiments au titre des Monuments Historiques (MH), la modification consiste à supprimer du plan de zonage les éléments initialement identifiés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) pour les remplacer par un symbole MH.

Justification

Suite au classement du Manoir de la Sillandais comme Monument Historique, les bâtiments concernés ne doivent plus être identifiés en PBIL mais comme MH : suppression des PBIL n°5901, 5902, 5903, 5904.

Conséquence sur le PLUi

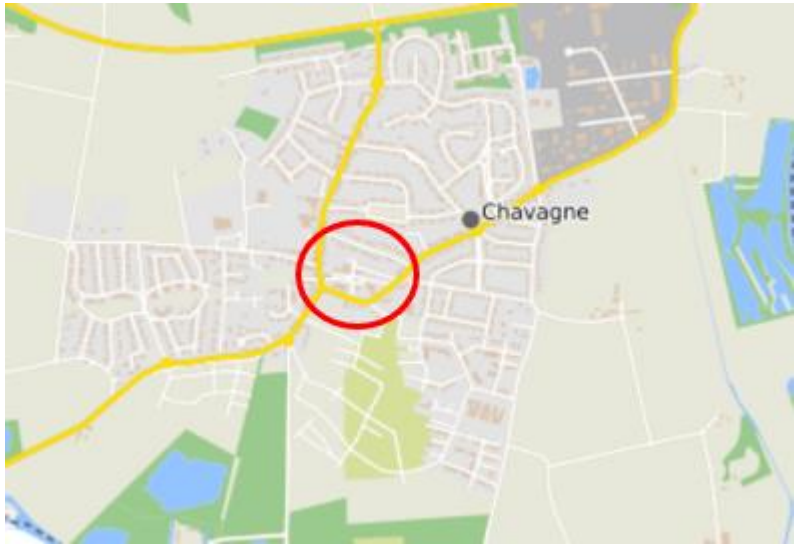
Cette modification impacte les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et Les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

3. Revoir certaines dispositions en centre-bourg et en frange de la ZAC Quartier de la Touche

Localisation

Le secteur concerné est le centre-bourg en général et la frange nord de l'église, laquelle a fait l'objet d'une réflexion visant à favoriser l'intensification urbaine et l'optimisation du foncier (démarche "Habitat Innovant").



Présentation de la modification

La modification consiste à revoir les normes de stationnement du centre-bourg en général et de la frange nord de l'église, sur le périmètre ayant fait l'objet de la réflexion "Habitat Innovant" en particulier. Sur le centre-bourg la norme de 1,5 places / logements est réduit à 1 place / logement (Autres logements).

Sur le secteur d'étude "Habitat Innovant" la norme de 1 place / logement est réduit de 0,5 place / logement (Logements Locatifs Sociaux LLS).

Justification

Afin de permettre la concrétisation de l'intensification souhaité du centre-bourg dans un objectif d'optimisation du foncier, et de permettre des formes urbaines et architecturales innovantes en centre bourg, il est prévu de faire évoluer les normes de stationnements vers des normes plus adaptées et en adéquation avec un parcellaire très contraint.

Ainsi, les obligations en matière de normes de stationnement sont réduites pour la catégorie "autres logements" (AL) :

- Sur le centre-bourg actuellement, la norme est de 1,5 places / logements : il est proposé de la réduire à 1 place / logement.
- Sur le secteur d'étude "Habitat Innovant" actuellement la norme est de 1 place / logement : il est proposé de la réduire à 0,5 place / logement (comme pour les Logements Locatifs Sociaux (LLS)).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Stationnement

4. Revoir la marge de recul sur la RD 34

Localisation

La portion de la route départementale 34 concernée est située entre le giratoire d'entrée de ville sur la seconde ceinture et la limite communale avec Mordelles.



Présentation de la modification

La modification consiste à revoir la disposition relative à la marge de recul sur la RD 34 et propose une réduction de la marge de recul à 25 m au sein des zones urbaines.

Cette marge de recul est une disposition graphique de composition urbaine et non une marge de recul "Loi Barnier".

Justification

Une marge de recul existe actuellement sur cette portion de RD 34 qui longe le bourg au nord. Elle est de 50 m par rapport à l'axe ou de 75 m selon les sections et ne concerne que la commune de Chavagne (pas de continuité sur Mordelles).

Dans cette marge, les extensions des constructions existantes ou la construction d'annexes sont interdites ou contraintes.

La RD 34 va faire l'objet, dans les années à venir, d'aménagements visant à réduire la vitesse sur cette portion de voirie.

La réduction de la marge de recul sur ce secteur va contribuer à optimiser l'utilisation du foncier sur des terrains déjà bâtis (urbanisation antérieure aux années 1990) tout en n'augmentant pas les nuisances liées à la circulation sur cette portion de voirie vouée à s'apaiser.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

5. Conforter la vocation équipement du cimetière

Localisation

Le cimetière est situé au centre-bourg de Chavagne, au sud de la Mairie et de l'église.



Présentation de la modification

La modification consiste à étendre le zonage du cimetière car il est actuellement à cheval sur deux zones centre bourg (UA1c) en zone opérationnelle (1AUO1 ZAC La Touche). Il est donc proposé de corriger cette erreur et d'intégrer l'ensemble du cimetière en zone UG2b au plan de zonage.

Le coefficient de végétalisation sur la partie nord du cimetière à V=10% évolue pour devenir "RL" (règles qualitatives définies au règlement littéral).

Les hauteurs évoluent également pour devenir R+3+A/C/P.

Les normes de stationnement sont intégrées à celle du centre-bourg (1 place / logement).

Justification

Le site du cimetière est aujourd'hui à cheval sur deux zonages différents, en zone centre bourg (UA1c) en zone opérationnelle (1AUO1 ZAC La Touche). En effet, il ne fait l'objet d'aucun projet de réaménagement et son statut de cimetière doit être affirmé.

Sa vocation d'équipement est confortée par un zonage adapté par une **zone UG2b** et non une partie en UA1c et l'autre partie en 1AUO1.

Le coefficient de végétalisation sur la partie nord du cimetière à V=10% passe à la réglementation prévu dans le **Règlement Littéral**. Sur le secteur du cimetière, on porte les hauteurs à **R+3+A/C/P** pour la mise en cohérence des Hauteurs sur le périmètre de la ZAC La Touche. Les normes de stationnement sont intégrées à celle du centre-bourg (1 place / logement).

Conséquence sur le PLUi

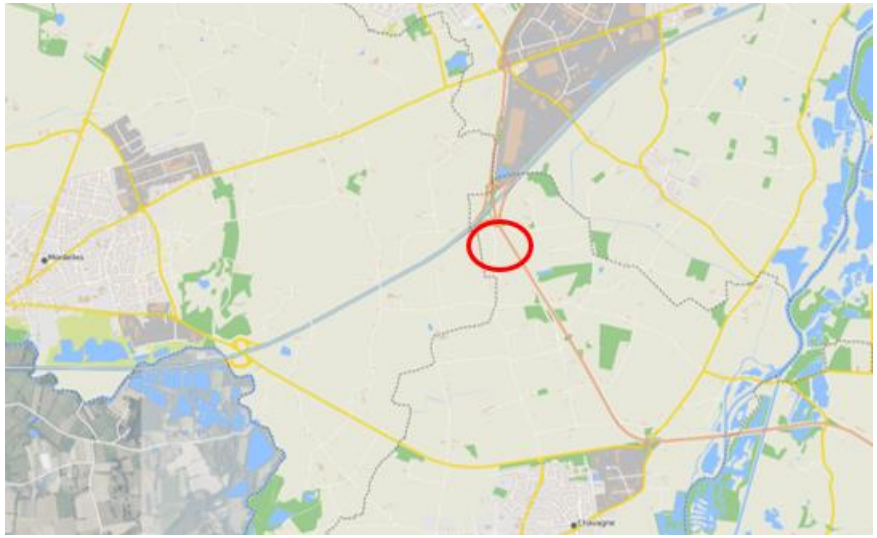
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Périmètres des OAP, Stationnement

6. Développer des relais de mobilité sur la seconde ceinture

Localisation

Le projet est situé au niveau de l'échangeur entre la seconde ceinture de Rennes (RD 34) et la RN 24 Rennes/Lorient (parcelle ZA 145).



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire un emplacement réservé n°725 sur le foncier concerné par le projet.

La superficie de la réserve est de 5 112 m² et son bénéficiaire est Rennes Métropole.

Par ailleurs, le schéma de l'OAP communale de Chavagne est complété.

Justification

Le Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole a été approuvé le 31 janvier 2020. Le développement du covoiturage est un des leviers importants pour réduire le trafic routier, et donc améliorer la qualité de l'air et limiter la production de gaz à effet de serre. Le PDU fixe ainsi dans sa priorité à un objectif de covoiturer chacun au moins un jour sur cinq pour les déplacements domicile - travail. Cela correspond à une évolution du covoiturage passant de 6 % à 20 %.

Pour atteindre cet objectif, le PDU prévoit notamment :

- La réalisation de voies réservées aux covoitureurs et au bus sur la plupart des grandes pénétrantes d'agglomération à 2x2 voies.
- La réalisation en amont de ces voies de relais de mobilité correspondant à des parkings pouvant aller jusqu'à 200 places.

La route de Lorient (RN 24) fait partie des pénétrantes où il est projeté la réalisation de voies dédiées. L'échangeur avec la seconde ceinture (RD 34) a quant à lui été identifié comme stratégique pour assurer l'organisation du covoiturage et le stationnement des véhicules.

L'avancement des études permet aujourd'hui de retenir une localisation et une emprise précise.

La création d'un emplacement réservé sur les fonciers identifiés et en attendant la réalisation du projet, permet de limiter la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

7. Élargir les possibilités d'évolution du secteur des Confluences

Localisation

Le secteur des Confluences est situé au centre de la ZAC de la Touche, au sud du bourg.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le plan de zonage pour passer de 1AUG2b en 1AUO1 et modifier les hauteurs en cohérence avec les adaptations proposées au sein de la fiche 1 de la présente adaptation du PLUi (actualisation du projet de la ZAC de La Touche).

De même, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier est adaptée afin de prévoir une vocation "dominante habitat" sur ce secteur et non plus "équipements".

Justification

Le terrain situé à l'est de l'école Saint-Anne a été classé en 1AUG2b en vue de permettre une extension de cet établissement.

Or, aucun projet d'agrandissement n'est finalement prévu à moyen terme, les besoins ayant été gérés sur le site actuel. Il convient donc d'élargir les possibilités d'évolution de ce terrain pour l'ouvrir à des destinations plus diversifiées en lien avec les terrains limitrophes de la ZAC de la Touche. Le plan masse mis à jour des Confluences prévoit la création de logements au sein de cet espace.

La hauteur qui n'était pas limitée en zone UG2b passe à R+3+A/C/P en cohérence avec la morphologie prévue sur ce secteur.

Conséquence sur le PLUi

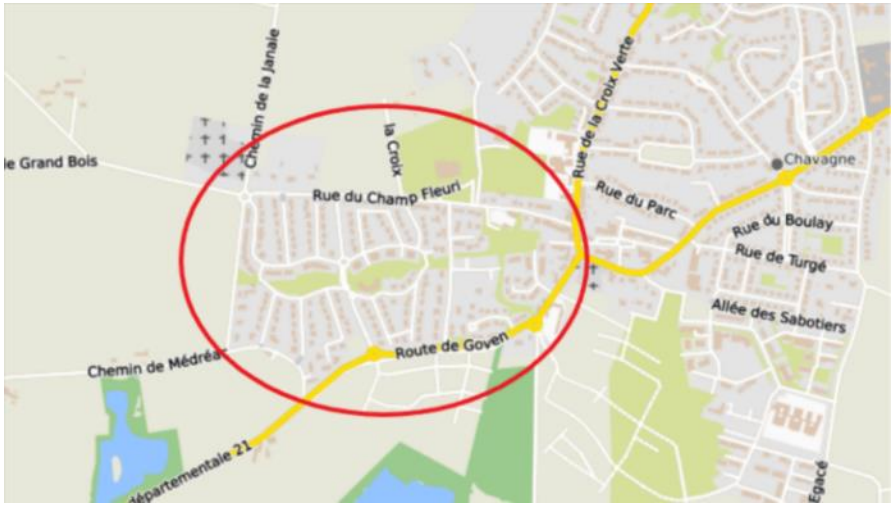
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs

8. Mieux intégrer les objectifs de composition des quartiers des "Clôtures" et de la "Croix Blanche"

Localisation

Les quartiers des "Clôtures" et de la "Croix Blanche" sont situés au sud-ouest du bourg, dans la continuité des développements pavillonnaires partant de la place de la Mairie.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le Règlement Littéral pour pouvoir maintenir une ambiance urbaine spécifique des quartiers des "Clôtures" et de la "Croix Blanche". Cela implique l'évolution des pièces suivantes : création d'un plan de détail. Cette modification permettra également de corriger le sommaire car il comprend deux pièces "01. Plan de localisation" et "02. Plan de détail", approuvés dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Justification

Les lotissements des "Clôtures" et de la "Croix Blanche" ont été aménagés de manière à développer une ambiance urbaine spécifique : ouverture visuelle des parcelles sur l'espace public et paysagement des abords des voies.

Les évolutions récentes constatées mettent en évidence des risques de perte de cette composition spécifique. Il est donc souhaité faire évoluer les règles pour pouvoir maintenir cette ambiance initiale en créant un plan de détail complétant le règlement littéral.

Ce plan de détail vient s'ajouter au plan de détail existant. Cette modification permet en outre de corriger l'oubli de la mention de celui-ci dans le rapport de présentation Tome 5.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- Dispositions spécifiques : Plan de détail (plan de localisation et livret)

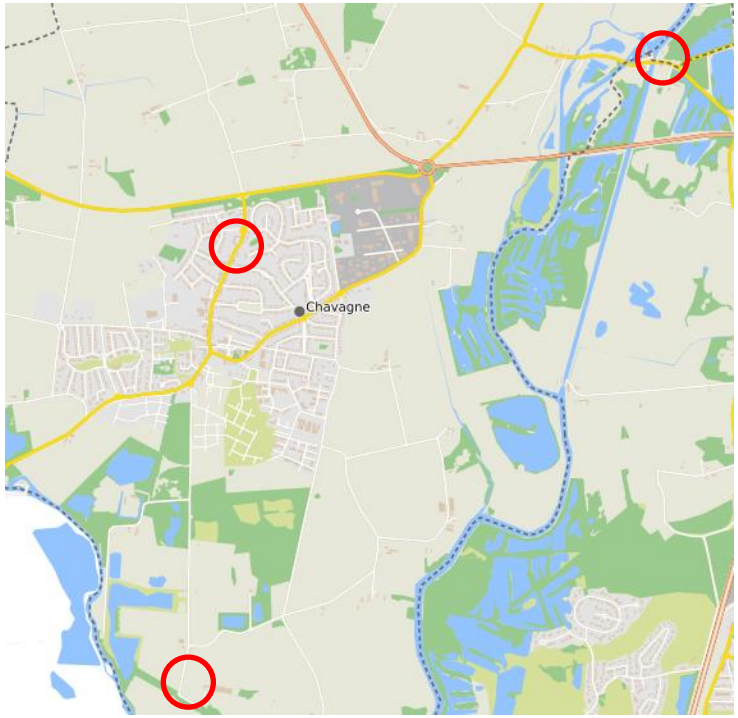
9. Permettre le développement d'activités liés à la transformation de produits agricoles locaux au lieudit Les Petits Chapelais

Se reporter au Tome 7 Volume 1 Partie 3 : Les modifications d'enjeux métropolitains / B. Les Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL)

10. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial dans le secteur 21 rue de la Croix Verte (ferme du Plessis), au moulin de Champcors et au lieu-dit Lesnelay.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- Lieu-dit Champcors : moulin évalué en 2 étoiles
- Lieu-dit Lesnelay : grange évaluée en 3 étoiles

La modification consiste à faire évoluer le classement PBIL à la hausse suite à la réévaluation du niveau d'intérêt patrimonial des éléments suivants :

- Ferme du Plessis (PBIL n°5819) : réévaluée de 2 en 3 étoiles

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrées au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les modifications de classement à la hausse :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Conséquence sur le PLUi

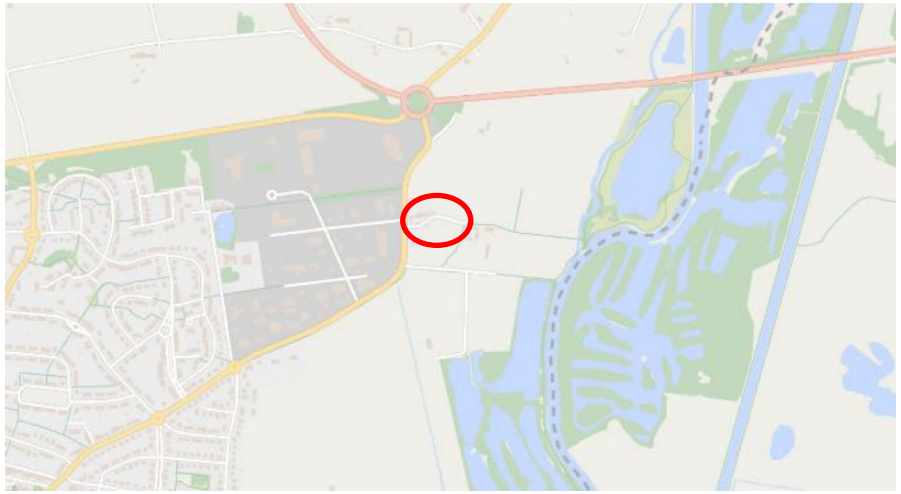
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

11. Modification du plan de zonage pour adapter le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRi)

Localisation

Cette adaptation concerne le lieu-dit La Moustière, à l'entrée de ville nord-est de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier l'emprise du PPRi sur le plan de zonage au lieu-dit la Moustière. Le PPRi n'évolue quant à lui pas dans le cadre de cette modification du PLUi (procédure spécifique de révision en cours).

Justification

La fréquence des inondations et l'accroissement de la vulnérabilité des populations et des biens ont conduit l'État à renforcer la politique de prévention des risques naturels.

En effet, en France, le risque inondation concerne 1 commune sur 3 à des degrés divers.

Pour sauvegarder des vies humaines et réduire le coût des dommages potentiels des inondations, l'État développe la prévision et la prévention, au travers notamment d'une meilleure information des populations exposées.

Un outil réglementaire a été mis en place en 1995 : le Plan de Prévention du Risque inondations (PPRi).

Cet outil permet de délimiter les zones concernées par le risque "crue centennale" et d'y définir ou d'y prescrire des mesures de prévention. En outre, il comporte une partie réglementaire pouvant préciser les règles d'urbanisme et de construction relatives aux projets d'installations nouvelles mais aussi aux constructions existantes.

Le préfet d'Ille-et-Vilaine a engagé en 2019 la révision des Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) pour le bassin de la Vilaine (6 périmètres géographiques couverts par un PPRI).

Sur le secteur de la Moustière, une étude topographique a été réalisée afin d'étudier précisément l'impact du PPRi sur ce secteur. Au regard de la cote de référence applicable, il s'avère qu'une partie du terrain n'est effectivement pas concernée par le périmètre du PPRi.

Dans l'attente de la finalisation de la révision du PPRi, il est procédé à l'adaptation du périmètre d'application du PPRi sur le plan de zonage.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

CHEVAIGNÉ

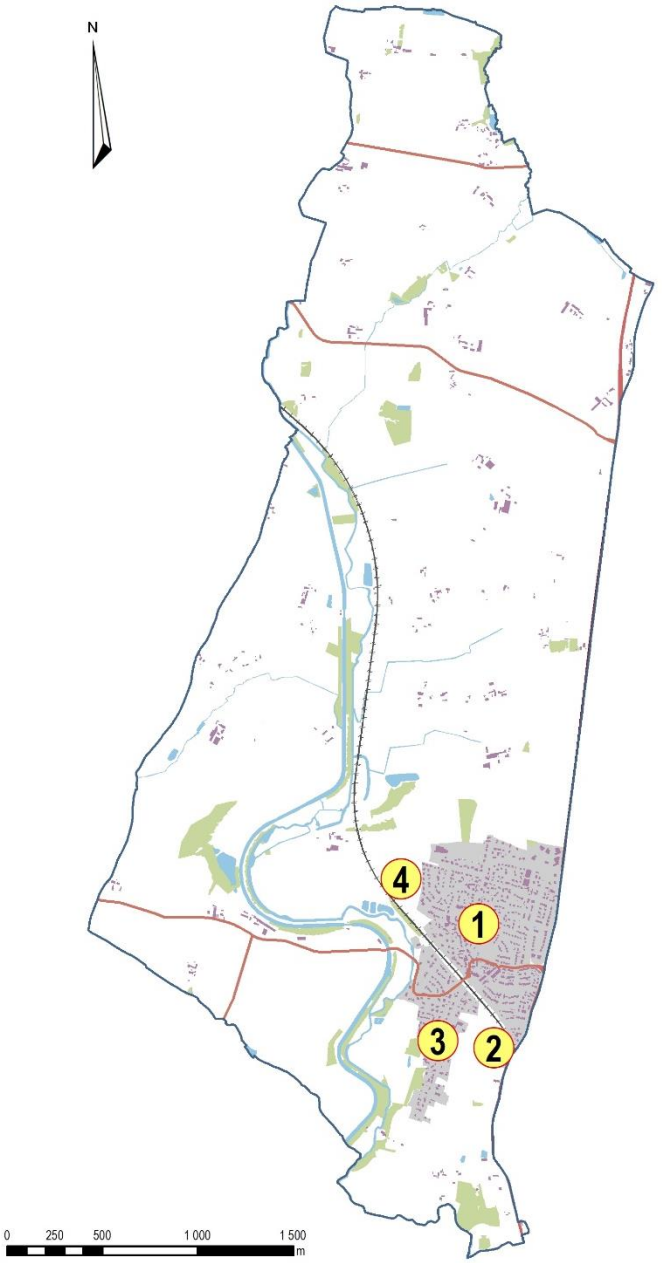
Localisation des modifications

1 _ Permettre l'accueil d'activités de bureaux en centralité

2 _ Modifier une erreur de zonage

3 _ Permettre de densifier un secteur en entrée de ville

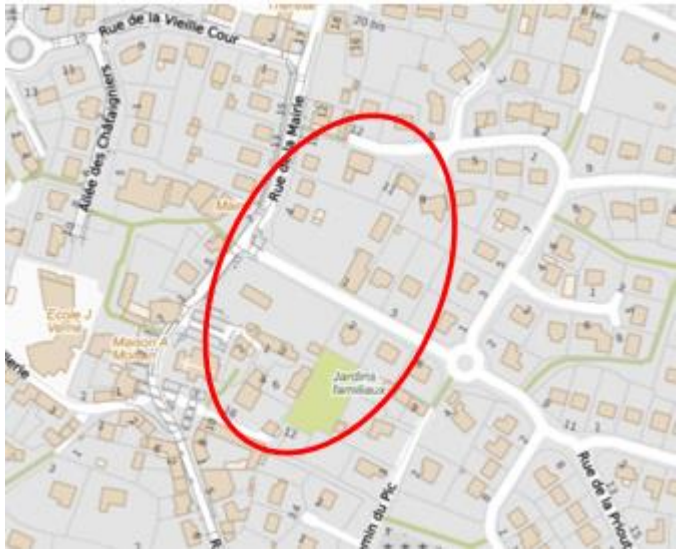
4 _ Permettre d'adapter la règle de stationnement pour favoriser les modes doux et transports en commun



1. Permettre l'accueil d'activités de bureaux en centralité

Localisation

Le site est délimité au nord par l'école privée et la rue des Courtils, à l'ouest par la rue de la Mairie et son parvis, au sud par le cimetière.



Présentation de la modification

La modification consiste à élargir la vocation du secteur dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier "Centre-Bourg" afin de permettre l'accueil d'activités en centralité.

Justification

La ZAC Multisites des Trois-Lieux est en cours de réalisation à Chevaigné, dont une partie importante est consacrée au renouvellement urbain du centre-bourg. Le projet, qui vise en partie à dynamiser la vie du bourg, fait l'objet d'une réflexion pour y intégrer des espaces de coworking et bureaux.

Des éléments du dossier sont à prendre en compte pour permettre l'implantation de ce type d'activités en cœur de bourg.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier

2. Modifier une erreur de zonage

Localisation

Le terrain concerné se situe au lieu-dit de la Galonnais.



Présentation de la modification

La commune n'envisage pas d'aménager cette zone avant 8 à 10 ans. Par cohérence il est proposé de rectifier le zonage de cette parcelle en zone U comme elle l'était avant l'approbation du PLUi, en intégrant le fond de parcelle (B 2322) dans la zone UE3 qui bascule elle-même en UE2b dans le cadre d'une autre modification du PLUi.

Justification

La parcelle cadastrée B 2322 a été coupée en deux par le nouveau zonage au moment de l'élaboration du PLUi, dont une petite partie en 2AU (secteur La Galonnais).

La parcelle était anciennement totalement intégrée en zone UE. Ce nouveau découpage doit permettre une densification du secteur initialement prévu.

Conséquence sur le PLUi

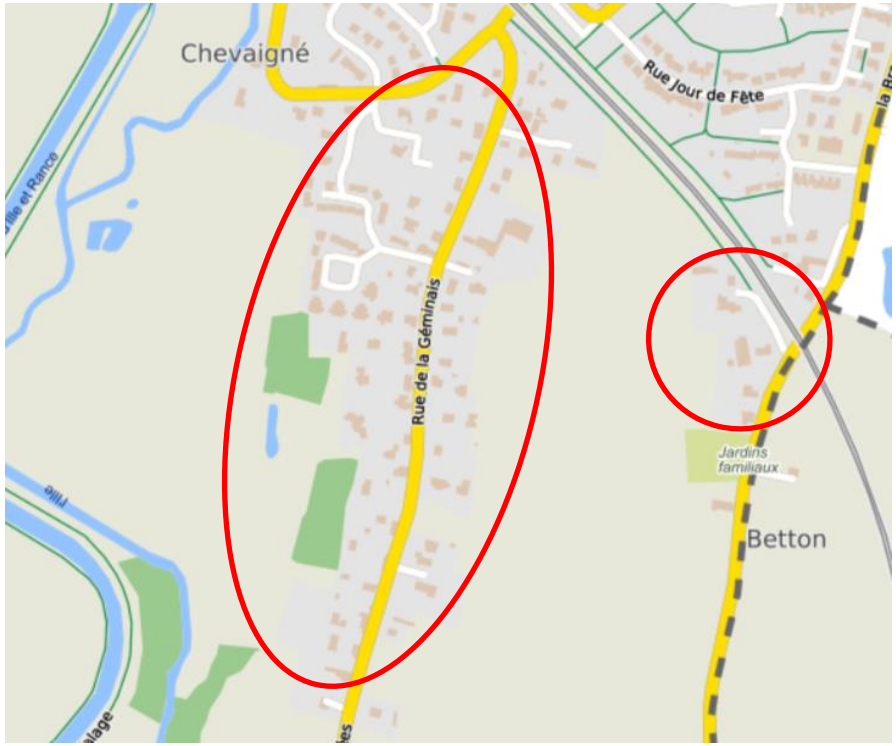
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

3. Permettre de densifier un secteur en entrée de ville

Localisation

Le terrain concerné se situe au lieu-dit de la Galonnais et Rue de la Geminais.



Présentation de la modification

Il convient d'adapter le zonage sur ces deux secteurs afin de permettre une densification de ces deux zones et faciliter la jonction future avec les lotissements pavillonnaires existants.

Un passage en zonage UE2b est donc proposé pour permettre les constructions en limites séparatives.

Justification

Certaines règles du zonage actuel peuvent être trop contraignantes pour densifier, en particulier sur le secteur de la Geminais et de la Galonnais.

La taille des parcelles y est réduite mais il existe un potentiel intéressant de densification, rendu impossible par les contraintes de zonage UE3 (éloignement de 2m des limites séparatives, 5m des voies…). Les 2 secteurs de la Galonnais et Géminais encadrent une zone AU dont la densité sera largement supérieure à celle actuelle.

Conséquence sur le PLUi

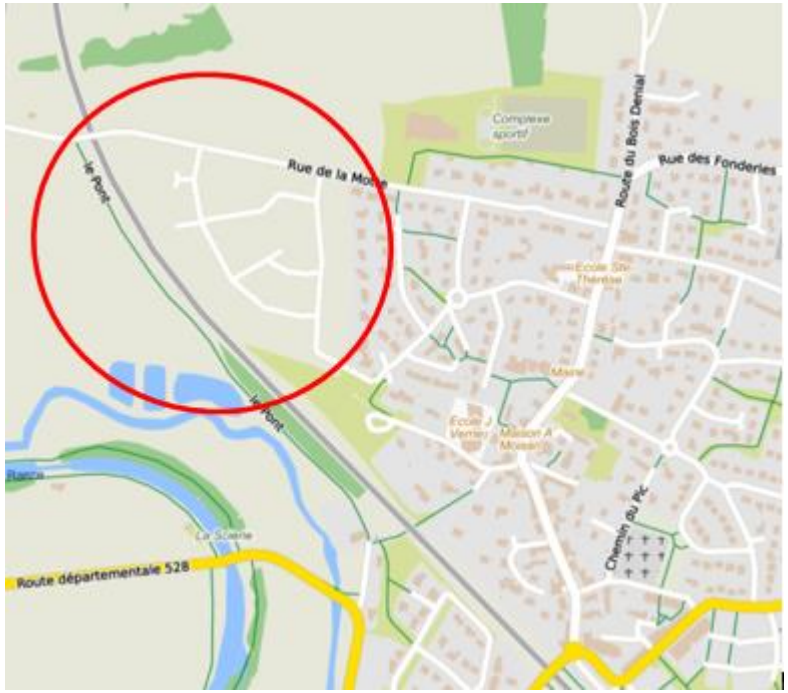
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

4. Permettre d'adapter la règle de stationnement pour favoriser les modes doux et transports en commun

Localisation

Le terrain concerné se situe sur le secteur Grand Champ, entre le lieu-dit La Motte et la Route de la Motte.



Présentation de la modification

Il convient d'adapter le plan thématique stationnement dans le secteur Grand Champ de la ZAC Multisites afin de mettre en cohérence la règlementation en vigueur avec le projet de d'aménagement du secteur. Un passage en 1,5 place pour les autres logements (AL) et 1 place pour le logement locatif social (LLS) est donc proposé.

Justification

Dans les logements individuels, le ratio des places de stationnement par logement pour les lots libres peut être adapté, afin d'optimiser l'espace consacré au logement : Chevaigné dispose d'une gare et de lignes du réseau star. Le bourg dense et les commerces et services sont accessibles en modes doux. Un service d'autopartage est envisagé sur la zone, et des places de stationnement sont prévues sur l'espace public (placettes).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Stationnement

CINTRÉ

Localisation des modifications

1 _ Apporter une offre complémentaire de logements, secteur du Chêne Piquet

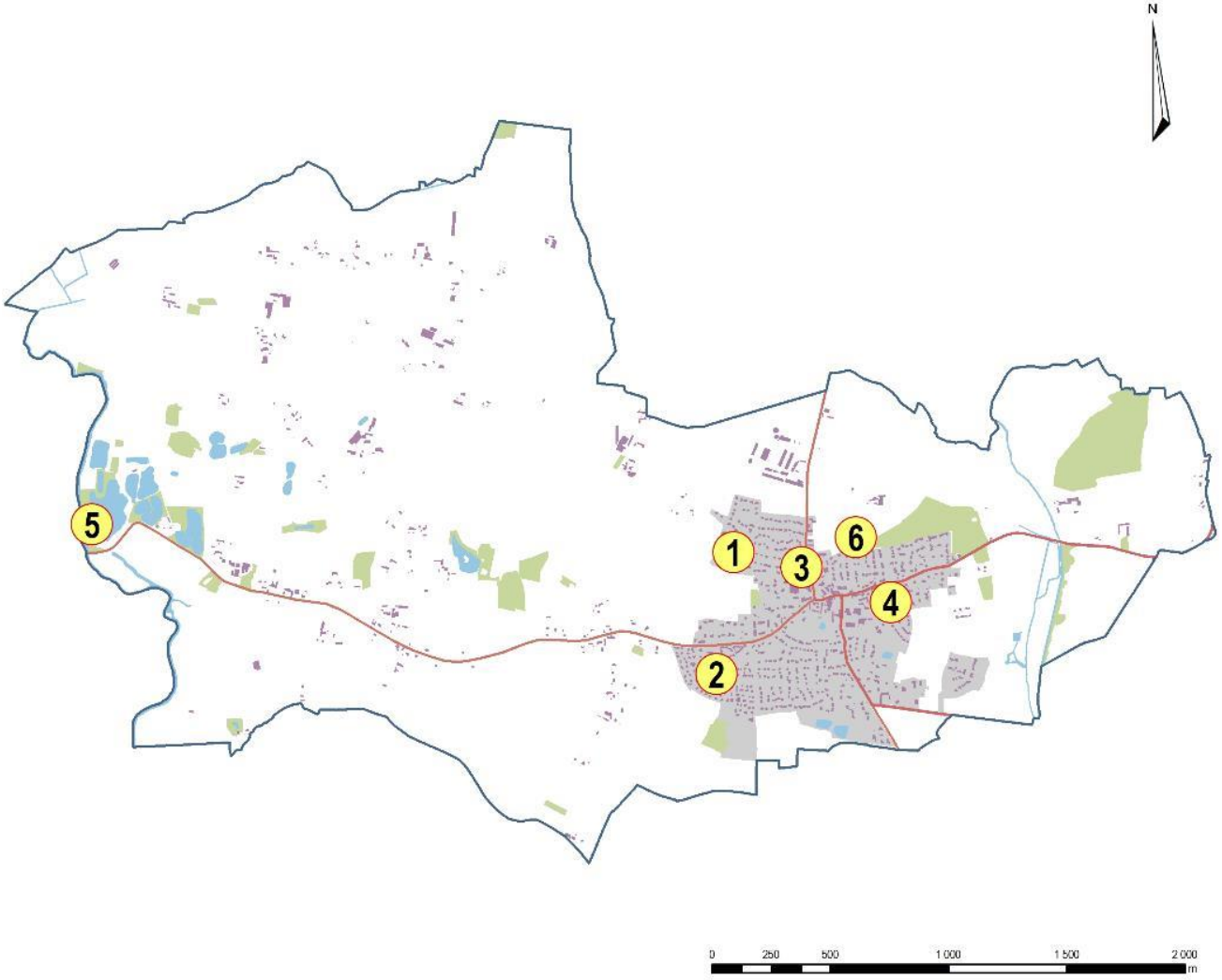
2 _ Gérer les implantations, Le Clos de la Vallée

3 _ Développer l'offre d'habitat dans le centre-bourg, projet rue des Iffs / allée des Peupliers

4 _ Accompagner l'itinéraire du bus, impasse du Cormelet

5 _ Permettre la réalisation d'un cheminement de randonnée le long du Meu

6 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local



1. Apporter une offre complémentaire de logements, secteur du Chêne Piquet

Localisation

Le projet se situe au nord-ouest de la commune, dans la partie agglomérée, entre la route de Bintin et le cimetière.



Présentation de la modification

Il est procédé à plusieurs modifications :

- Suppression de l'emplacement réservé n°183,
- Changement de zonage UE3 en UO1,
- Adaptation du coefficient de végétalisation T1 (B) et de la règle de hauteur R+1+A/C sur l'emprise de l'emplacement réservé.

Justification

Le projet prévoit la réalisation environ 25 logements individuels, denses et diversifiés répondant à une offre complémentaire sur la commune respectant les orientations du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole.

L'emplacement réservé n°183 destiné initialement à l'extension du cimetière est supprimé dans la mesure où l'extension n'est pas nécessaire au regard des besoins. Ainsi le projet va pouvoir se développer sur 1 ha environ.

Le changement de zonage en UO1 avec un principe de végétalisation appliqué sur l'ensemble va permettre d'assurer une composition urbaine optimisée et architecturale plus contemporaine tout en s'inscrivant dans les gabarits des constructions existantes environnantes.

Conséquence sur le PLUi

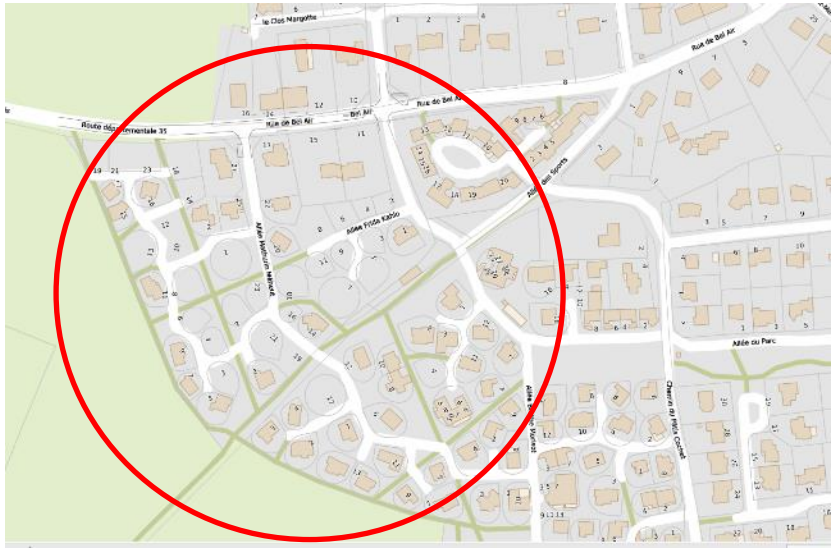
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

2. Gérer les implantations, Le Clos de la Vallée

Localisation

Le lotissement du Clos de la Vallée, situé à l'ouest de la partie agglomérée le long de la route de Talensac.



Présentation de la modification

Il est procédé à l'adaptation du plan de détail de l'opération du Clos de la Vallée.

Justification

Le lotissement du Clos de la Vallée est à présent achevé, plus de 150 logements ont été réalisés. Des extensions de l'existant sont à envisager tout en préservant le plan de composition d'ensemble. Des adaptations mineures des dispositions inscrites en légende des plans de détail relatives aux implantations sont ainsi effectuées pour rendre possible d'éventuelles évolutions :

- Soit à l'alignement,
- Soit en limite séparative avec un autre lot,
- Soit en limite minimale de 0,8 m soit,

Une erreur de numérotation est également rectifiée (inversement des plans n° 3 et 4).

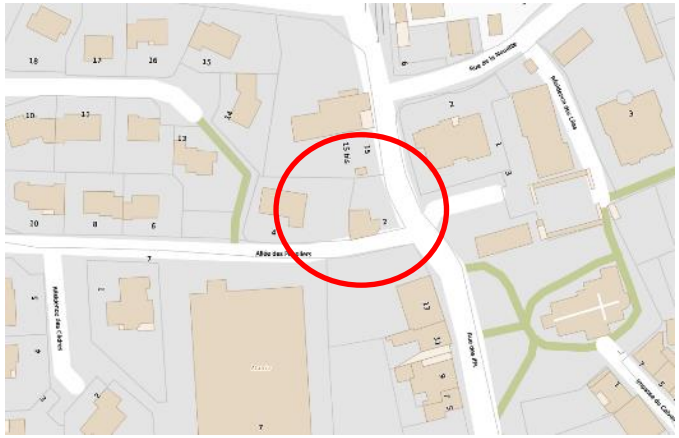
Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Dispositions spécifiques : Plan de détail

3. Développer l'offre d'habitat dans le centre-bourg, projet rue des Iffs / allée des Peupliers

Localisation



Présentation de la modification

Il est procédé à plusieurs modifications :

- Changement de zonage en UO1,
- Pas de coefficient de végétalisation,
- Règle de hauteur R+1+A/C,
- Norme de stationnement : règles particulières (0,5 pour le logement locatif social (LLS), O,5 pour les autres logements (AL)).

Justification

Afin d'assurer la réalisation d'un projet de logements individuels denses aux formes urbaines et architecturales innovantes, le zonage UA2b évolue vers un zonage plus adapté UO1, en adéquation avec un parcellaire très contraint et de minimiser les autres dispositions réglementaires : pas de coefficient de végétalisation minimum et diminution de la norme de stationnement à 0,5 place minimum.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Stationnement

4. Accompagner l'itinéraire du bus, impasse du Cormelet

Localisation

L'impasse du Cormelet se situe sur un axe important entre le centre-bourg et la ZAC du Moulin à vent.



Présentation de la modification

Il est procédé à la modification suivante :

- Suppression de l'emplacement réservé (ER) n°186.

Justification

Prévu initialement pour contribuer à la réalisation du tracé de bus au sein de la partie agglomérée, un emplacement réservé avait été positionné. Le tracé prévoyant désormais un autre itinéraire, cet ER n°186 n'a plus de pertinence. Il est donc supprimé.

Conséquence sur le PLUi

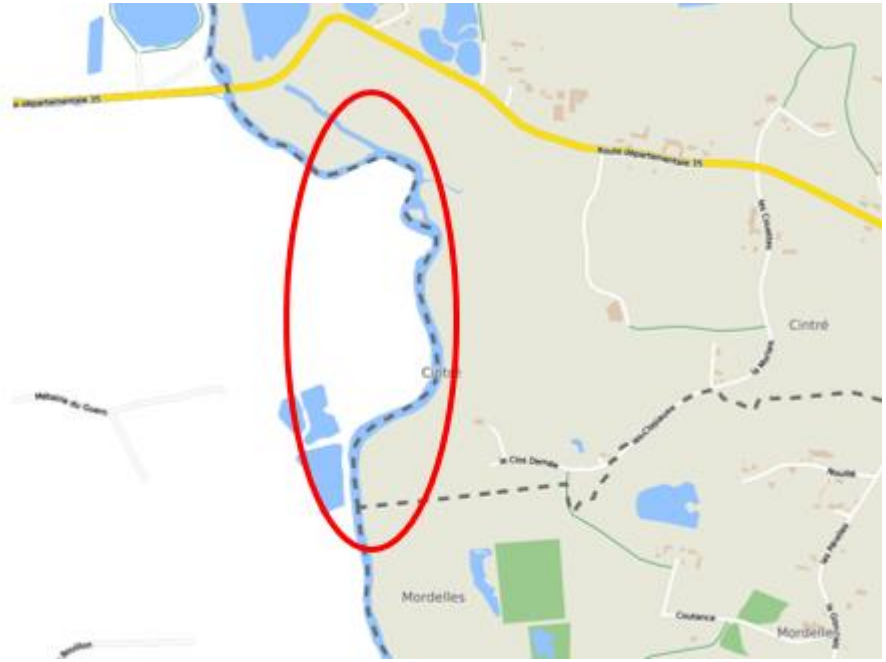
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

5. Permettre la réalisation d'un cheminement de randonnée le long du Meu

Localisation

La rivière du Meu, qui coule du Nord vers le Sud, est située à l'ouest de la commune, en limite avec Talensac.



Présentation de la modification

Il s'agit d'adapter la largeur de l'emplacement réservé n°179.

Justification

La rivière du Meu constitue un élément important du patrimoine vert du territoire. Des activités de loisirs et de randonnée y ont fréquemment lieu.

Il s'agit de recaler la largeur d'un emplacement réservé n°179 destiné à la réalisation d'un chemin de randonnée le long du Meu de 3 m à 5 m, pour assurer une cohérence avec celui mis en place sur la commune limitrophe de Mordelles (ER n°314). Cette largeur plus conséquente permet en effet d'intégrer la ripisylve et un accotement enherbé propice à divers usages (piétons, vélos…).

Conséquence sur le PLUi

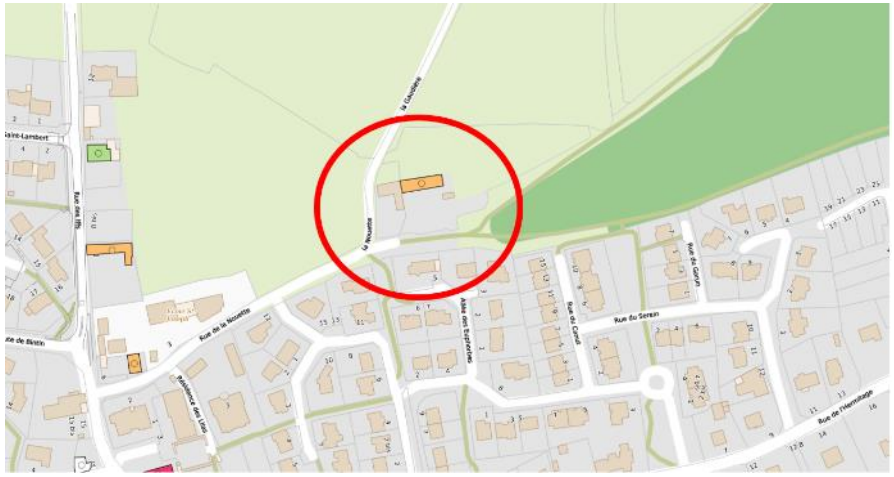
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements eéservés

6. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent un élément classé Patrimoine Bâti d'Intérêt Local au lieu-dit la Nouette situé au nord de la partie agglomérée, à la sortie de la rue de la Nouette vers le lieu-dit la Gaudière.



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- Lieu-dit La Nouette (n°5971) : erreur d'adresse

Justification

Concernant les erreurs matérielles :

Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL.

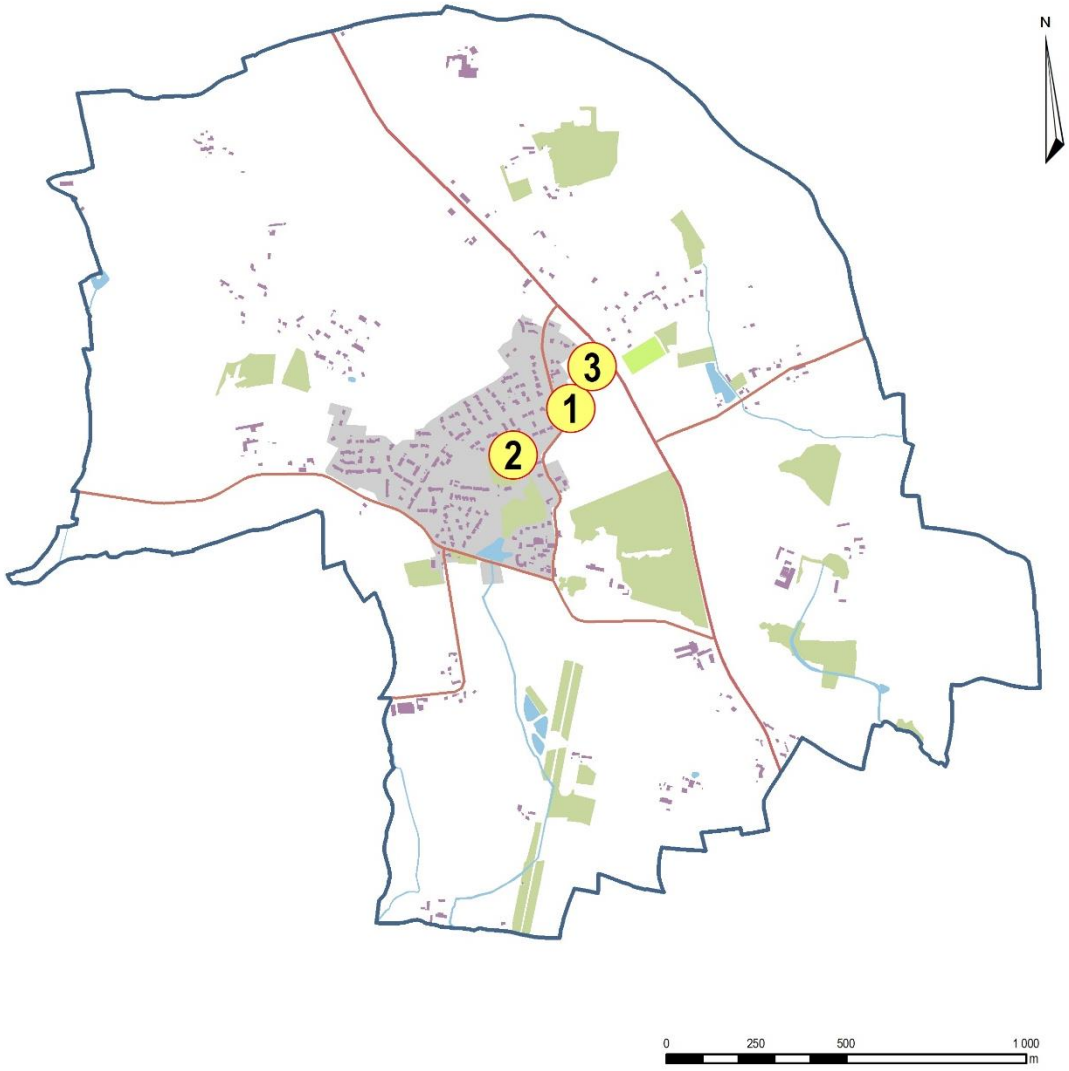
CLAYES

Localisation des modifications

1 _ Assurer une future connexion rue du Parc

2 _ Protéger le patrimoine végétal en ville

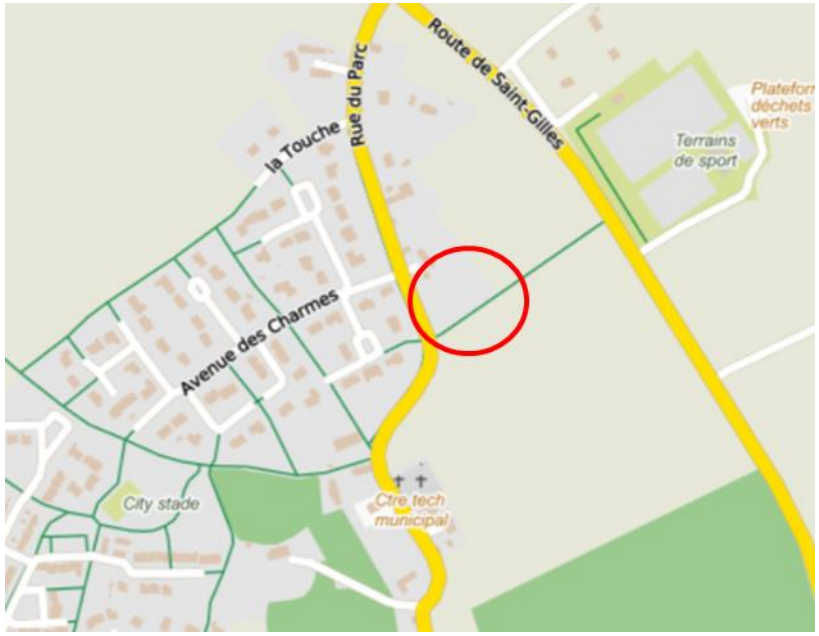
3 _ Mettre à jour les normes de végétalisation sur le secteur 2AU rue du Parc



1. Assurer une future connexion rue du Parc

Localisation

L'emplacement de cette future connexion se situe au nord-est du centre bourg le long de la rue du Parc.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un principe de localisation de voie de circulation à créer.

Justification

Dans l'objectif de prévoir un accès viaire pour desservir la future opération d'aménagement, le principe de localisation de voie de circulation à créer permet de préciser la desserte d'une prochaine zone à urbaniser (2AU). Le tracé précis de cette voie n'étant pas encore défini, cette disposition est une simple information permettant d'inscrire les futurs principes d'aménagement de la commune sur moyen/long terme.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plans de zonage

2. Protéger le patrimoine végétal en ville

Localisation

Les éléments paysagers à protéger sont situés allée des Magnolias.



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire un Espace Boisé Classé (EBC) sur un linéaire arboré dans le centre bourg de la commune.

Justification

Dans l'objectif de préserver le patrimoine végétal participant de la qualité paysagère de la commune, l'EBC permet de protéger un nouveau linéaire arboré composé de sujets de qualité. Cette nouvelle disposition, inscrite dans le prolongement d'un espace boisé classé déjà existant au nord, permet de préserver l'ensemble d'une trame végétale en accompagnement d'un cheminement piéton.

Conséquence sur le PLUi

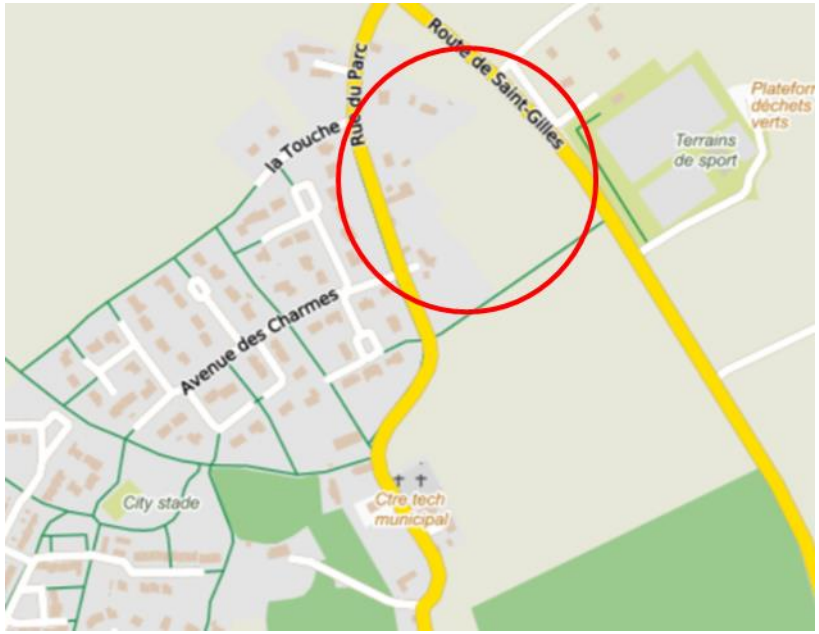
Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plans de zonage

3. Mettre à jour les normes de végétalisation sur le secteur 2AU rue du Parc

Localisation

La zone 2AU rue du Parc se situe au nord-est de centre bourg.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer la norme V=T1 (B) de coefficient de végétalisation sur la zone 2AU, en la soumettant aux dispositions du règlement littéral.

Justification

La zone 2AU rue du Parc n'ayant pas vocation à être ouverte à l'urbanisation prochainement, il n'est pas nécessaire d'y inscrire une norme de coefficient de végétalisation, puisque cette disposition ne s'applique pas dans les zones 2AU. Dans l'attente d'un futur projet d'aménagement, la norme de végétalisation sera supprimée sur le plan thématique "coefficient de végétalisation" et remplacée par un renvoi aux dispositions du règlement littéral dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plans thématiques : Coefficient de végétalisation

CORPS-NUDS

Localisation des modifications

1 _ Permettre l'évolution du site de l'Hébergement, en vue d'un projet de densification en renouvellement urbain

2 _ Prendre en compte l'accueil d'une nouvelle offre de santé sur la Place Kildare

3 _ Encadrer la mutation de l'ilot de la Poste en créant un maillage doux structurant

4 _ Permettre la réalisation d'un projet intercommunal de liaison piétonne/cycle entre Corps-Nuds et Bourgbarré

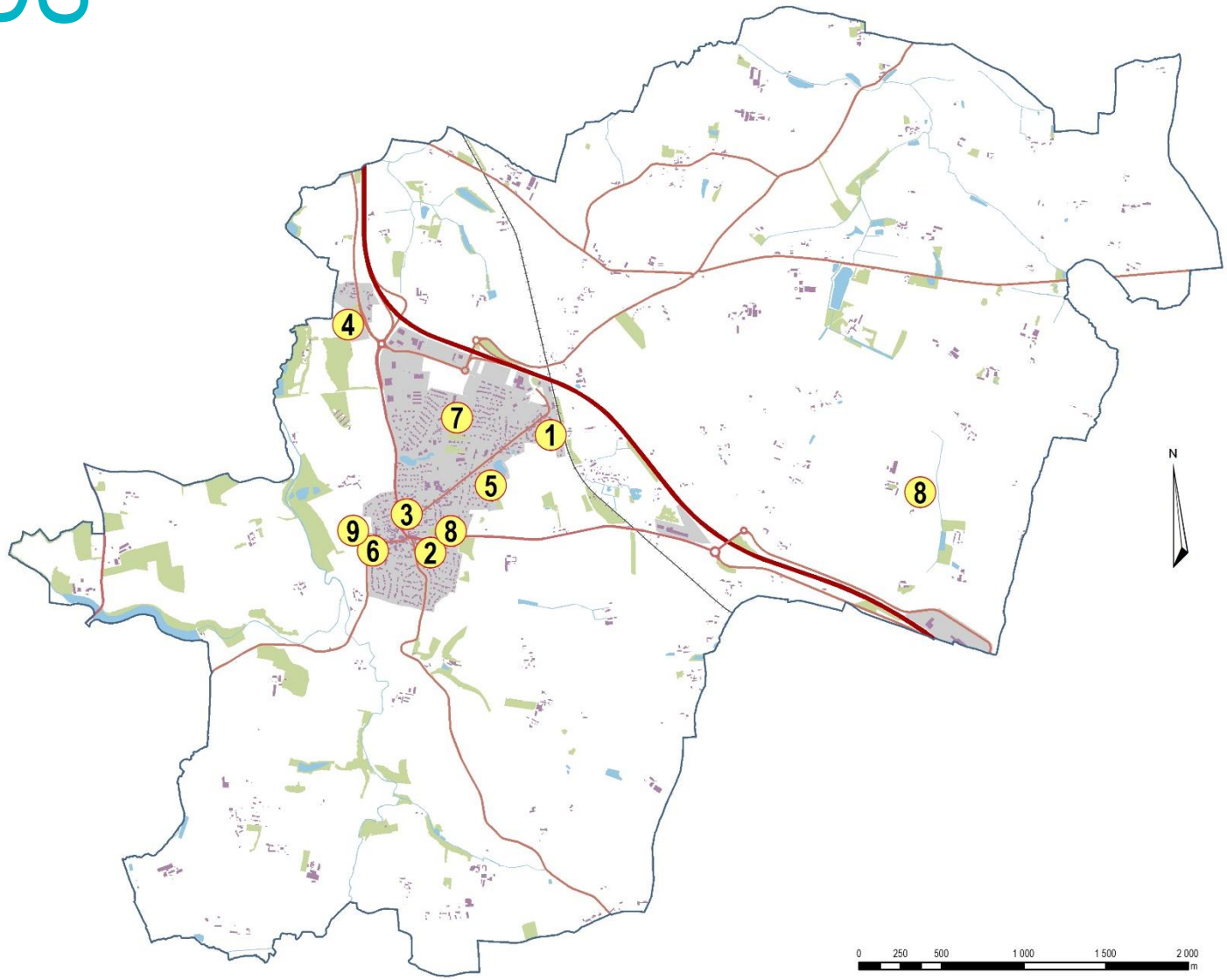
5 _ Prendre en compte l'évolution opérationnelle de l'aménagement du secteur de la Sauvagère :

6 _ Aménager une liaison piétons-cycles de la route de Chanteloup jusqu'au secteur du Planty

7 _ Prendre en compte l'évolution opérationnelle de la ZAC des Grands Sillons

8 _ Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

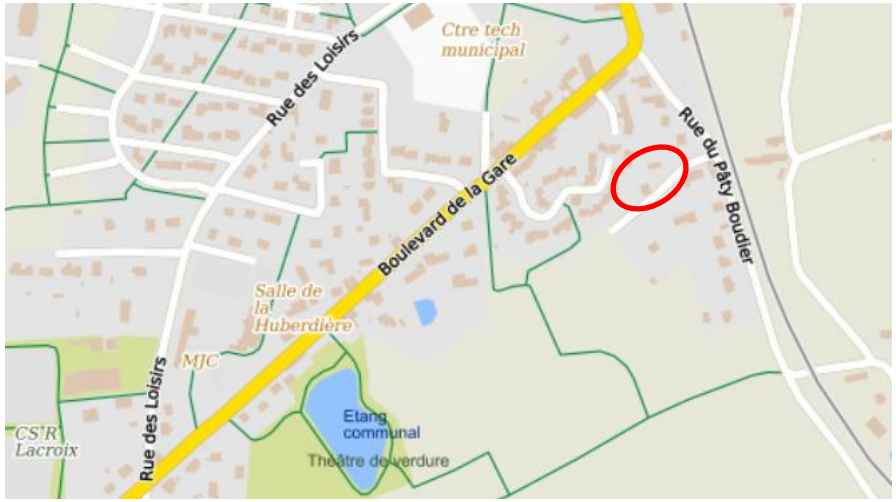
9 _ Prendre en compte l'évolution opérationnelle du secteur Chanteloup



1. Permettre l'évolution du site de l'Hébergement, en vue d'un projet de densification en renouvellement urbain

Localisation

Le site de l'Hébergement se trouve au nord-est du bourg, à proximité du secteur du Chéron, et accessible depuis la rue du Pâty Boudier.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Inscrire une servitude de localisation de voie à créer sur la voie desservant le site de l'Hébergement, et impactant les parcelles AD 153 et AD 70 ;
- Supprimer le principe de localisation de cheminement piéton-cycle à créer ;
- Adapter la norme du coefficient de végétalisation à V = 30% (B).

Justification

Dans l'objectif d'accompagner le renouvellement et la densification des tissus existants, la commune projette une mutation sur l'ensemble du site de l'Hébergement, vers une potentielle opération d'habitat. Afin de faciliter l'évolution du site, sans en avoir encore défini précisément le projet, il convient de mener plusieurs adaptations réglementaires :

- La création d'une servitude de localisation de voie à créer (voie secondaire, de desserte) à partir de la rue du Pâty Boudier desservant le site de l'Hébergement et des habitations existantes, afin d'assurer la desserte du projet à terme et pour garantir l'accès des riverains sur la rive sud. Cette voie en impasse côté ouest, sera partagée pour permettre les cheminements piétons-vélos dans la continuité du chemin existant sur le secteur du Val Cheron. En conséquence, le principe de localisation de cheminement piéton-cycle à créer est supprimé.
- L'adaptation de la norme du coefficient de végétalisation, passant de V = T1 (B) à V = 30% (B) de manière à engager une réflexion d'ensemble sur le secteur.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Coefficient de végétalisation
- Dispositions spécifiques : Liste des servitudes de localisation

2. Prendre en compte l'accueil d'une nouvelle offre de santé sur la Place Kildare

La place Kildare se situe à l'est du centre-bourg, et est bordée par les rues de Janzé et Châteaubriant.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale et de quartier "rue de Janzé /place de Kildare" pour prendre en compte l'évolution opérationnelle de ce site, et notamment l'accueil d'une nouvelle offre de santé. La modification intégrera également l'inscription d'un nouveau Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) sur l'OAP de quartier et au plan de zonage.

La modification consiste également à modifier le zonage de la parcelle AC444, site de l'ancienne pharmacie, la passant d'une zone UE2b à une zone UD2b, et y rectifier une erreur matérielle (reliquat d'axe de flux). Les différents plans thématiques sont également impactés par cette modification :

- Passage de la norme V = T1 (B) à V = 30% (B) au plan du coefficient de végétalisation ;
- Passage de la norme de stationnement du secteur 5 (2AL/1LLS) à la norme du secteur 4 (1,5AL/1LLS).

Le périmètre de centralité est également retiré sur la parcelle AC447.

Justification

La requalification de la place Kildare a récemment été engagée dans le cadre d'une nouvelle programmation d'offre de santé sur la commune. Ce réaménagement s'appuie sur la construction d'une nouvelle maison de santé, implantée sur l'angle nord-est de la place. L'OAP communale, et plus particulièrement l'OAP de quartier doivent être adaptées afin de prendre en compte ce nouveau projet, en identifiant cette nouvelle offre de santé dans les parties littérales "vocation" et "formes urbaines" du site. L'inscription d'un nouveau Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) aux franges de la place, sera également intégrée dans la partie littérale "traitement des lisères" et sur la partie graphique de l'OAP de quartier, ainsi qu'au plan de zonage.

Par ailleurs, cette opération entraine le transfert de l'actuelle pharmacie (parcelle AC444) au sein de la nouvelle maison de santé située sur la place Kildare. L'objectif étant de maintenir l'activité commerciale en frange de la place Kildare et d'affirmer sa centralité dans le bourg, il est nécessaire de faciliter la mutation du bâtiment de l'ancienne pharmacie. En cohérence avec les dispositions réglementaires inscrites sur le reste de la Place Kildare, il convient de procéder aux adaptations suivantes sur la parcelle AC444 :

- Le changement de zonage UE2b en UD2b de manière à offrir davantage de constructibilité et une implantation en rapport avec la place ;
- Une norme de coefficient de végétalisation de V= 30 % (B), plus adaptée au contexte du projet ;
- Des normes de stationnement du secteur 4 (1,5 AL ; 1LLS), soit 1,5 places de stationnement pour les autres logements, et 1 place de stationnement pour les logements locatifs sociaux, plus en lien avec la configuration de la programmation mixte prévue en centre-bourg (logements et activités prévus) ;
- La rectification d'une erreur matérielle par la suppression d'un reliquat de trame "axe de flux".

La parcelle AC447, localisée sur la frange sud de l'actuelle pharmacie (parcelle AC444), est retirée de la trame du périmètre de centralité, puisqu'elle s'intègre davantage à un tissu pavillonnaire, qu'à la structuration urbaine de la place Kildare.

Conséquence sur le PLUi

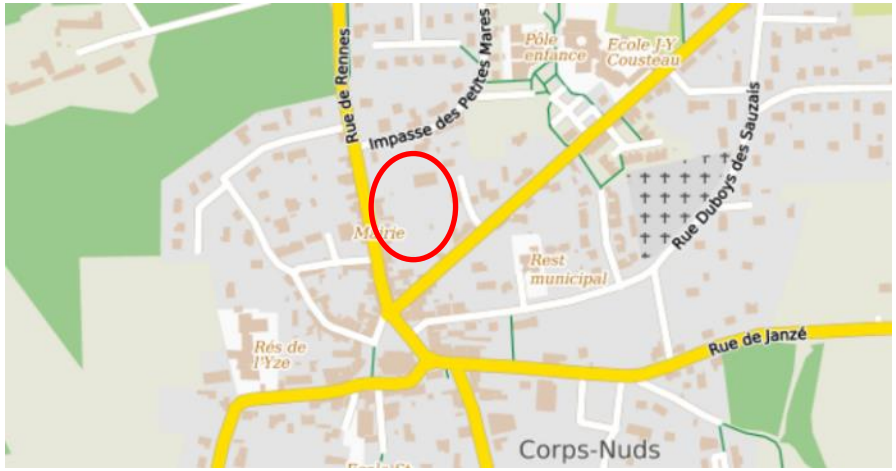
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- OAP de quartier rue de Janzé / place de Kildare
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Coefficient de végétalisation, Stationnement

3. Encadrer la mutation de l'ilot de la Poste en créant un maillage doux structurant

Localisation

L'ilot de la poste se situe au nord du centre-bourg, entre la rue de Rennes et le boulevard de la Gare.



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire au plan de zonage une servitude de localisation de chemin piétons-cycles à créer, traversant plusieurs parcelles de l'ilot de la Poste.

Justification

Dans un objectif de mettre en œuvre des projets de renouvellement urbain en centre bourg, l'ilot de la poste a été identifié comme étant un secteur au potentiel de densification. Le projet sur ce secteur consiste à créer de nouveaux logements et à développer des liaisons piétons-cycles desservant l'ensemble de l'ilot. Afin d'accompagner ce projet, il est proposé de créer une servitude de localisation de chemin piétons-cycles assurant une jonction entre la rue de Rennes à l'ouest et le boulevard de la Gare à l'est, permettant de garantir le maillage et le désenclavement de l'ilot. Le tracé et l'emprise du cheminement n'étant pas encore précisément définis, la servitude de localisation permet de garantir un principe de desserte de l'ilot, que les futurs projets d'aménagement devront prendre en compte dans leur composition d'ensemble.

Conséquence sur le PLUi

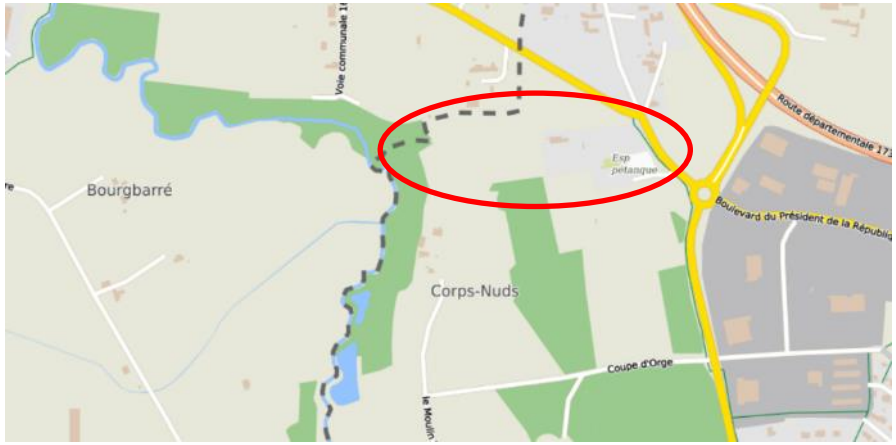
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des servitudes de localisation

4. Permettre la réalisation d'un projet intercommunal de liaison piétonne/cycle entre Corps-Nuds et Bourgbarré

Localisation

La liaison projetée longe les lieux-dits "le Champ Cormier" et "Monceau" en direction de Bourgbarré, perpendiculairement à la RD163.



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire au plan de zonage un principe de localisation de cheminement piéton-cycle à créer.

Justification

Dans l'objectif de développer des itinéraires de promenade intercommunaux, les communes de Corps-Nuds et Bourgbarré souhaitent créer une liaison douce pour relier leurs deux bourgs.

Pour mettre en œuvre ce projet, il est proposé d'inscrire un principe de localisation de cheminement piéton-vélo à créer au niveau du lieu-dit Graibusson, prenant appui sur le chemin privé du Champ Cormier longeant la plateforme des déchets verts pour regagner plus à l'ouest le lieu-dit le Tertre Monceau. Le tracé et l'emprise du cheminement n'étant pas encore précisément définis, le principe de localisation permet d'afficher l'intention d'aménager ce futur chemin dans le projet communal.

Conséquence sur le PLUi

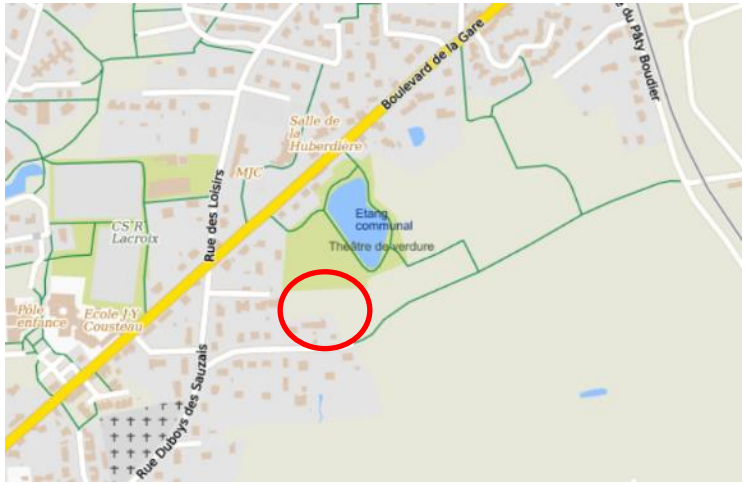
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

5. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de l'aménagement du secteur de la Sauvagère

Localisation

Le secteur de la Sauvagère se trouve à proximité de l'étang de la Huberdière et à l'ouest de la coulée verte du Chéron. Très proche du boulevard de la Gare, il est situé dans la continuité des maisons d'habitations qui bordent l'impasse de la Sauvagère.



Présentation de la modification

La modification consiste à rectifier une erreur matérielle d'étiquetage sur la dénomination du zonage : en rajoutant l'indice "b" à la zone 1AUE2.

Justification

Une correction sur l'intitulé de la zone est effectuée car il manque l'indice "b" de la zone 1AUE2, en cohérence avec le zonage UE2b du tissu urbain situé aux franges du secteur. En effet, la zone UE2b correspond aux lotissements pavillonnaires et aux opérations d'habitat groupées, et permet de nouvelles constructions à l'arrière des constructions de premier rang.

Pour information, le projet d'aménagement du secteur de la Sauvagère est en voie d'achèvement.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

6. Aménager une liaison piétons-cycles de la route de Chanteloup jusqu'au secteur du Planty

Localisation

Le projet de liaison piétons-cycles se trouve à l'ouest du bourg, entre le secteur Chanteloup et le Planty.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer l'emplacement réservé n°201.

Justification

Dans le cadre de l'aménagement de la frange est du bourg, la commune de Corps-Nuds prévoit la réalisation d'une liaison piétons-cycles de la route de Chanteloup vers le secteur du Planty. Dans cet objectif, l'emplacement réservé n°201 a été institué, avec la commune pour bénéficiaire. Cette dernière a acquis le foncier pour réaliser son projet, ce qui justifie la suppression de cette disposition.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

7. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de la ZAC des Grands Sillons

Localisation

La ZAC des Grands Sillons se localise au nord de la zone agglomérée de Corps-Nuds, en entrée de commune depuis la RD173 (axe départemental de Rennes à Angers) et la RD 41.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier la disposition "plantation ou espace libre paysager à réaliser" au plan de zonage, au sein du secteur rue Virginie Hériot dans le périmètre de la ZAC des Grands Sillons.

Justification

L'urbanisation de la ZAC des Grands Sillons est actuellement en phase de finalisation : la construction des derniers lots dédiés à des logements est en cours de réalisation. Cette dernière tranche se localise le long d'une coulée verte matérialisée au plan de zonage par une trame "plantation ou espace libre paysager à réaliser". Cette disposition vise à préciser la nature et les surfaces de plantations à réaliser dans le cadre d'opération de constructions. Cette trame empiète sur des lots à bâtir, et notamment les parcelles YB553, YB557 et YB579, impactant les projets de construction en cours. Afin d'assurer la cohérence graphique entre le secteur d'habitat et l'espace vert, la trame "plantation ou espace libre paysager à réaliser" est redessinée plus précisément en se calant sur les lots à bâtir.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

8. Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés PBIL ou des sites à caractère patrimonial dans deux secteurs, en centre bourg et en campagne dans l'est du territoire communal.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- La Morinais : logis mixte évalué en 1 étoile, étable évaluée en 2 étoiles, grange évaluée en 3 étoiles
- 21 rue de Janzé : maison évaluée en 1 étoile

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, des protections nouvelles au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Le classement retenu pour chaque édifice a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- OAP de quartier "Rue de Janzé / place de Kildare"
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

9. Prendre en compte l'évolution opérationnelle du secteur Chanteloup

Localisation

Le secteur Chanteloup est localisé à l'ouest de la zone agglomérée de Corps-Nuds, aux abords de la maison de retraite, « La Résidence de l'Yse ». Il se situe au sud et en continuité de l'allée des Peupliers, et borde une zone agricole au nord et à l'ouest et une zone naturelle au sud.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "secteur Chanteloup" pour prendre en compte l'évolution opérationnelle de ce site, et notamment ses principes de composition urbaine et de déplacements.

Justification

L'urbanisation du secteur Chanteloup répond à deux principaux objectifs pour la commune : la mise en œuvre du projet de restructuration de l'EHPAD qui nécessite la construction d'un nouveau bâtiment à l'ouest, et la réalisation d'un nouveau programme de logements à l'est.

L'avancement des études pré-opérationnelles, en concertation avec les riverains, ont permis de préciser les conditions d'accès et de circulation au sein du secteur de projet. Le bouclage viaire entre l'allée des Peupliers au nord et la rue de Chanteloup au sud, prévu à l'origine dans l'OAP de quartier, est remis en cause afin d'éviter le déport de flux automobiles dans ce futur quartier à vocation résidentielle. En conséquence, l'OAP de quartier est adaptée dans ses parties littérale et graphique. Les deux accès, au nord par l'allée des Peupliers et au sud par la route de Chanteloup, sont désormais indépendants et n'ont pas nécessairement vocation à être reliés par une voie structurante connectant les deux entrées du quartier, hormis pour la circulation des véhicules de secours et de répurgation. Ces deux accès permettent de desservir le secteur dédié à l'habitat à l'est, ainsi que le futur nouvel EHPAD à l'ouest. Par ailleurs, les cheminements piétons traversant le secteur, et reliant l'allée des Peupliers, la rue de Chanteloup, le chemin des Trois Marie et le futur EHPAD, constitueront une trame structurante pour le quartier.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier "secteur Chanteloup"

GÉVEZÉ

Localisation des modifications

1 _ Favoriser le renouvellement urbain rue de Rennes

2 _ Encadrer le renouvellement urbain dans des secteurs au tissu urbain peu structuré

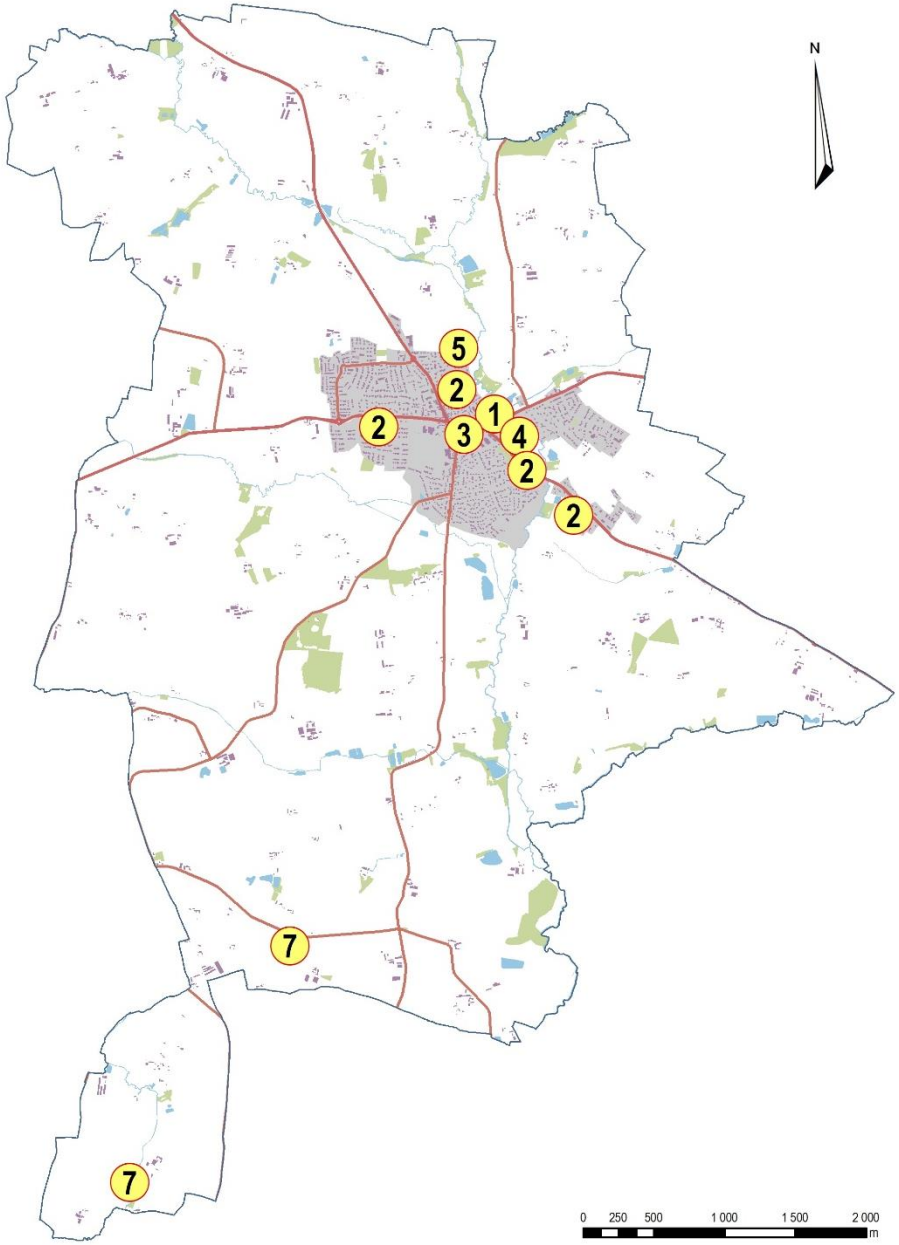
3 _ Favoriser le renouvellement urbain en adaptant les normes de stationnement

4 _ Mettre en cohérence le développement urbain sur le secteur rue de Rennes

5 _ Mettre en cohérence le développement urbain sur le secteur de la Vieille Rue

6 _ Mettre en cohérence les hauteurs sur le secteur Bois Briand Placis Bréal

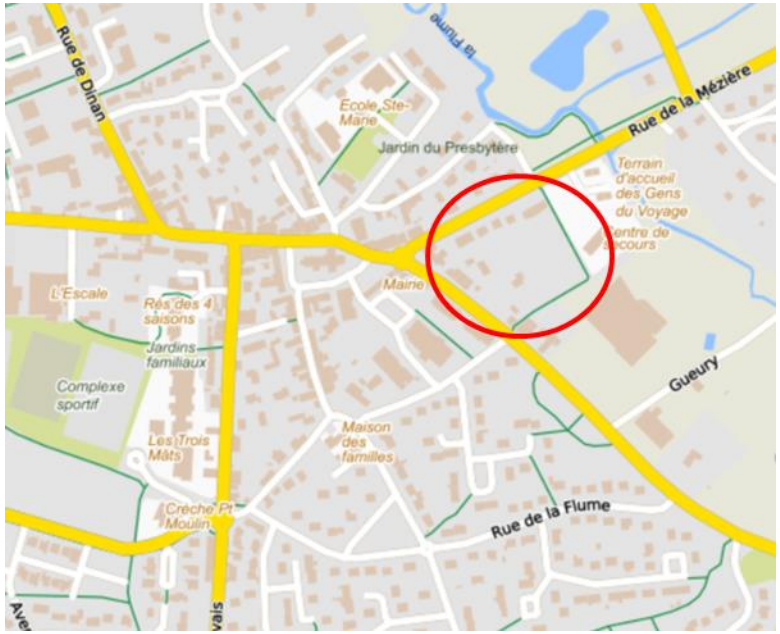
7 _ Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local



1. Favoriser le renouvellement urbain rue de Rennes

Localisation

Le secteur de projet se situe le long de la rue de Rennes en plein de cœur du centre-ville



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer le périmètre de constructibilité limité sur le secteur de la rue de Rennes.

Justification

Le secteur de la rue de Rennes est un secteur en pleine mutation et qui présente aujourd'hui des enjeux de renouvellement et de redynamisation : l'objectif est de conforter ce secteur et de rendre possible l'évolution de la zone (densification du foncier, création de logement collectif et semi collectif) pour maintenir l'attractivité de la commune et répondre aux enjeux de production de production logements et de consommation foncières.

Au moment de l'élaboration du PLUi, un secteur de constructibilité limitée a été inscrit plus précisément sur la rue de Rennes dans l'attente de définir un projet de renouvellement urbain. Cette disposition contraint fortement le développement de la zone, puisqu'il s'agit d'une servitude visant à figer l'évolution d'un secteur devant faire l'objet d'une mutation urbaine importante.

Afin de lever ses interdictions, il convient de supprimer le périmètre de constructibilité limité sur le secteur de la rue de Rennes.

Conséquence sur le PLUi

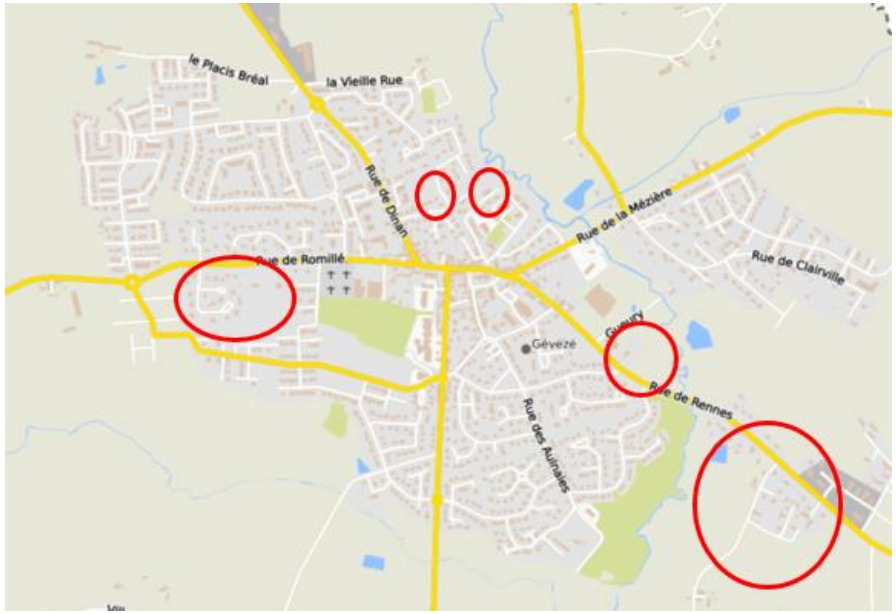
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 3 et Tome 5
- Règlement littéral
- Plans de zonage

2. Encadrer le renouvellement urbain dans des secteurs au tissu urbain peu structuré

Localisation

Ces secteurs se localisent aux abords et en périphérie du centre-bourg.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le zonage de 5 secteurs bâtis, en les passant d'une zone UE3 à une zone UE2a : rue de l'ille, rue de la Luth, rue de Romillé, rue de la Roberie, et rue de Rennes.

Justification

Plusieurs secteurs au potentiel de renouvellement urbain et de densification ont été identifiés sur la commune : ces 5 sites présentent un tissu urbain lâche et peu structuré avec des constructions implantées majoritairement en milieu de parcelle. À ce titre, ils sont zonés en UE3, zonage qui correspond aux maisons isolées le plus souvent sur de grandes parcelles offrant des possibilités de division parcellaire.

Afin d'encadrer l'évolution de ces secteurs, et notamment d'assurer les conditions nécessaires à une densification plus structurée en matière d'alignement et d'ordonnancement des nouvelles constructions, il est proposé de les intégrer dans un zonage UE2a. En effet, ce zonage correspond à des secteurs un peu plus denses et plus structurés qu'en UE3, et notamment aux lotissements pavillonnaires et aux opérations d'habitat groupé. Les maisons sont souvent en recul des voies ou respectent un ordonnancement par rapport à la rue. Dans cette zone UE2a, l'implantation sur voie est variable et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

L'ensemble des quartiers périphériques au centre-bourg est par ailleurs déjà zoné en UE2a. Le changement de zonage des 5 sites précités se justifie donc par une recherche de cohérence d'ensemble avec le tissu urbain communal, et une maitrise de l'urbanisation future de ces secteurs.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

3. Favoriser le renouvellement urbain en adaptant les normes de stationnement

Localisation

Cette demande concerne le périmètre de centralité de la commune de Gévezé.



Présentation de la modification

La modification consiste à changer la norme de stationnement du centre-ville de la commune, en passant du secteur 5 (= 2 AL / 1 LLS) au secteur 4 (= 1,5 AL / 1 LLS).

Justification

Le centre-ville de Gévezé présente de nombreux ilots au potentiel de renouvellement urbain. Dans l'objectif de faciliter ces projets en densification urbaine, il est proposé de réduire les normes de stationnements sur toute la zone UA1.

Le centre-ville de la commune est aujourd'hui soumis à la norme de stationnement du secteur 5, soit 1 place de stationnement à destination des logements locatifs sociaux et 2 places de stationnement pour les autres logements. Cette norme parait peu adaptée pour plusieurs raisons :

- Au vu du tissu urbain dense et structuré de la zone UA1 ; et les contraintes auxquelles sont soumis les projets en densification en matière de foncier ;
- Au vu du développement de programmes de logements mixtes en centre-ville ;
- Au vu de la desserte par les transports en communs et la volonté d'y réduire la place de la voiture ;

Il est donc proposé de soumettre le centre-ville à la norme de stationnement du secteur 4, soit 1 place de stationnement à destination des logements locatifs sociaux et 1,5 places de stationnement pour les autres logements.

Conséquence sur le PLUi

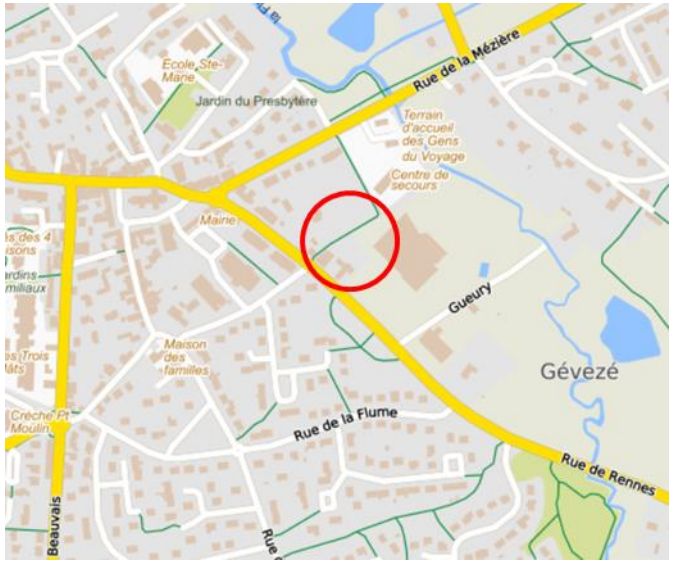
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Stationnement

4. Mettre en cohérence le développement urbain sur le secteur rue de Rennes

Localisation

Ce site se localise à l'entrée de ville à l'est de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le zonage des fonds de parcelles en les passant d'une zone UI2 à une zone UA1h. Les différents plans thématiques sont également impactés par cette modification :

- Passage de H= 15 à H1=R+2+A/C/P H2=R+1+A/C/P au plan des hauteurs,
- Passage de V=15% à V=20% au plan du coefficient de végétalisation,
- Passage au plan de gestion des eaux pluviales non obligatoire à secteur non obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales.

Justification

Afin d'harmoniser les dispositions réglementaires, il est proposé d'homogénéiser le zonage, les normes des hauteurs, du coefficient de végétalisation et de gestion des eaux pluviales. En effet, les constructions à vocation d'habitat situées en front de rue sont bien intégrées dans un zonage UA1h, en cohérence avec le tissu urbain au sein duquel elles sont implantées, mais leurs fonds de jardins sont inscrits dans un zonage UI2 qui correspond aux centres commerciaux et supermarchés.

Par mesure de cohérence, ces fonds de jardins doivent être soumis au même zonage et aux mêmes normes de hauteur, de végétalisation et de gestion des eaux pluviales que les constructions auxquelles ils sont rattachés, justifiant le passage :

- D'une zone UI2 à une zone UA1h ;
- D'une norme H= 15 à H1=R+2+A/C/P H2=R+1+A/C/P au plan des hauteurs ;
- D'une norme de V=15% à V=20% au plan du coefficient de végétalisation ;
- Passage plan de gestion des eaux pluviales non obligatoire à secteur non obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales.

Conséquence sur le PLUi

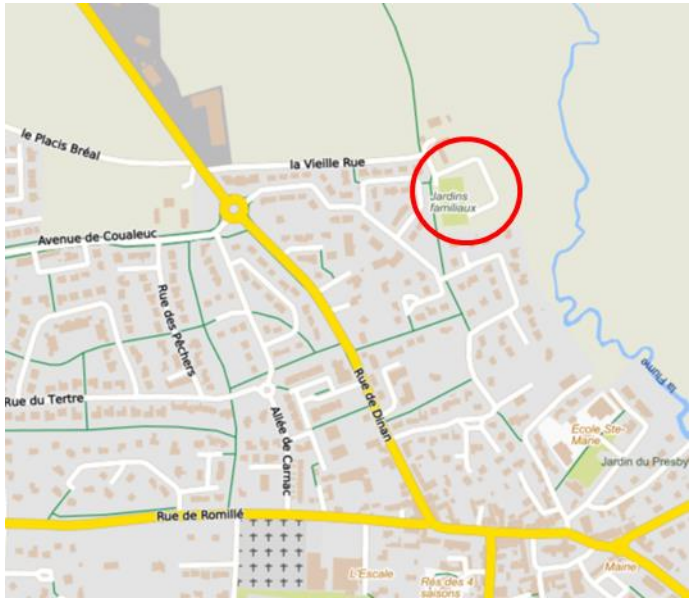
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Gestion des eaux pluviales

5. Mettre en cohérence le développement urbain sur le secteur de la Vieille Rue

Localisation

Le secteur de la vieille rue se situe au nord du centre-ville de Gévezé.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le zonage de la parcelle AO90 en la passant d'une zone UE2a à une zone UO1. Les différents plans thématiques sont également impactés par cette modification :

- Passage de H=R+1+C à OAPq au plan des hauteurs,
- Passage de V=T1 à OAPq au plan du coefficient de végétalisation,
- Modification du périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier.

Justification

Afin d'harmoniser le traitement des constructions sur le secteur de la Vieille Rue, il est proposé d'homogénéiser le zonage, les normes des hauteurs, du coefficient de végétalisation, et de gestion des eaux pluviales, entre la parcelle AO90 et le site de projet auquel elle est intégrée. En effet, cette parcelle fait partie du périmètre de l'OAP de quartier de la Vieille Rue, sur laquelle est projetée une opération d'ensemble, mais n'est pas soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les autres parcelles du secteur de projet.

Par mesure de cohérence, cette parcelle doit être soumise au même zonage et aux mêmes normes de hauteur, de végétalisation et de gestion des eaux pluviales que le secteur de la Vieille Rue, justifiant le passage :

- D'une zone UE2a à une zone UO1 ;
- D'une norme de H=R+1+C à OAPq au plan des hauteurs ;
- D'une norme V=T1 à OAPq au plan du coefficient de végétalisation.

Conséquence sur le PLUi

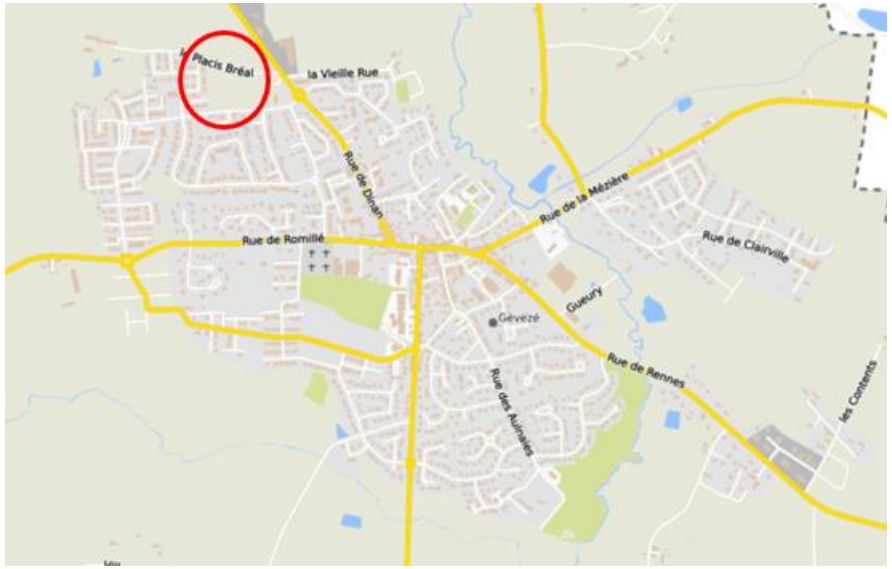
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Périmètre des OAP

6. Mettre en cohérence les hauteurs sur le secteur Bois Briand Placis Bréal

Localisation

Le secteur Bois Briand se situe au nord du centre-ville de Gévezé.



Présentation de la modification

La modification consiste à ajuster l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Bois Briand Placis Bréal".

Justification

Afin de clarifier les conditions de hauteur des futures constructions sur la future opération d'aménagement Bois Briand il convient de modifier la partie littérale de l'OAP de quartier Bois Briand Placis Bréal.

Par conséquence, la hauteur maximale des futures constructions à savoir R+2+A/C sera inscrite à la partie "Composition urbaine" de l'OAP de quartier.

Conséquence sur le PLUi

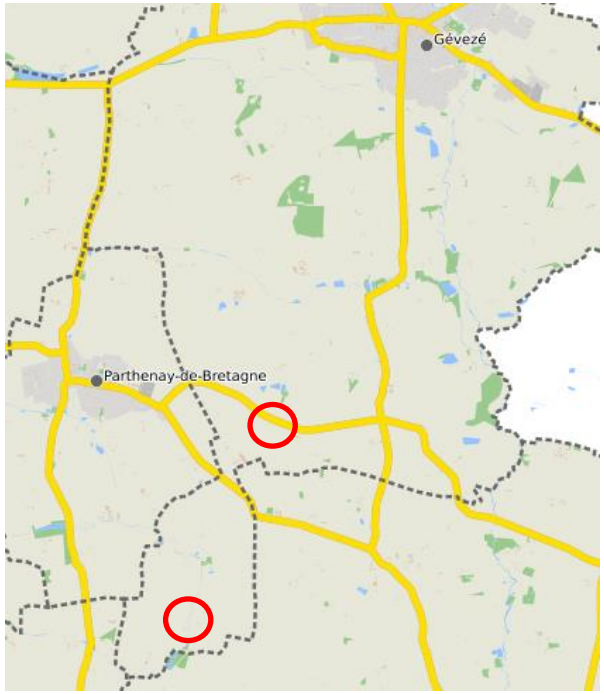
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier Bois Briand Placis Bréal

7. Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial dans les secteurs en campagne aux lieux-dits Lessard et La Rosais au sud du territoire communal.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- Lieu-dit Lessard : logis mixte et four à pain / puits évalués en 2 étoiles
- Lieu-dit la Rosais : logis mixte évalué en 2 étoiles

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

LA CHAPELLE-CHAUSSÉE

Localisation des modifications

1 _ Les commerces en centre bourg

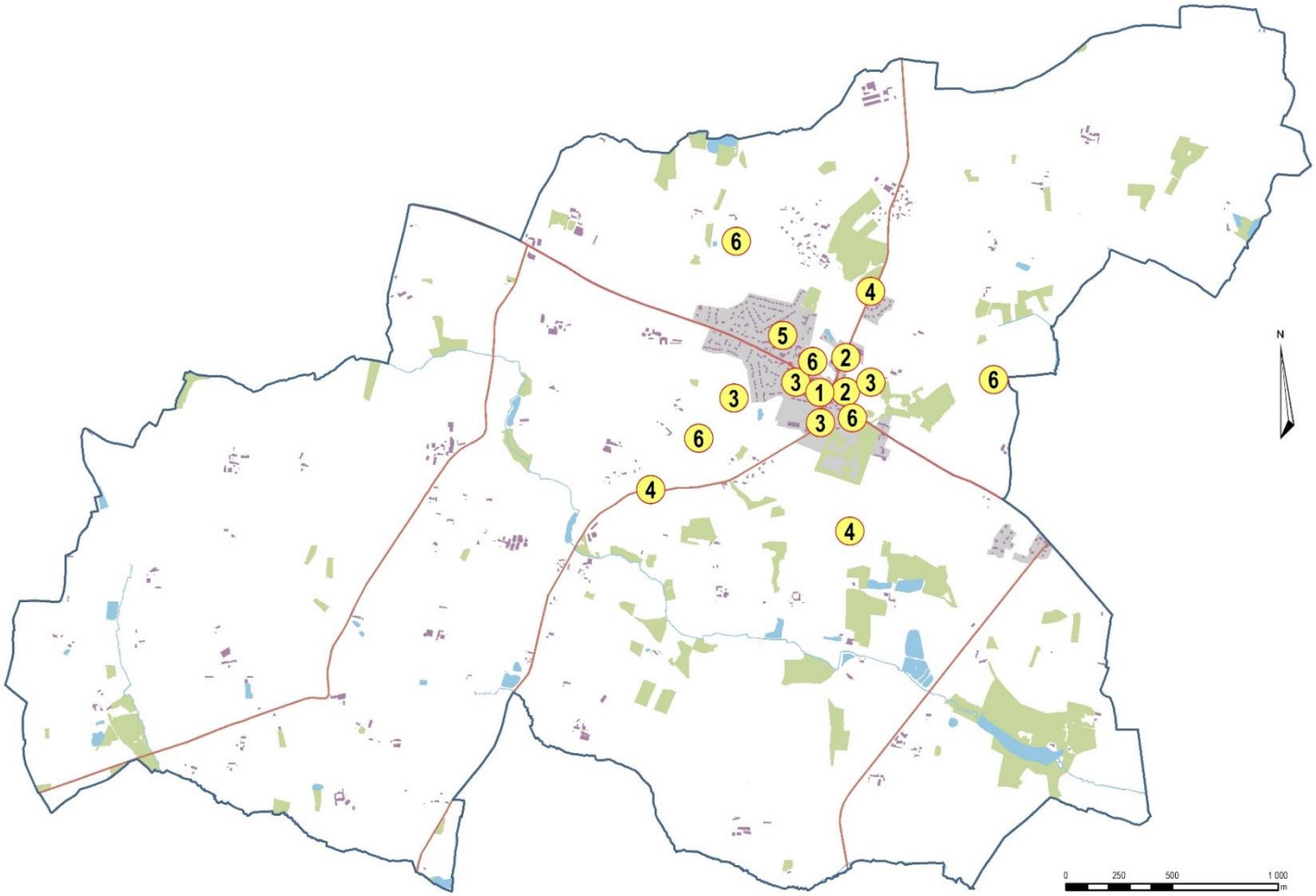
2 _ De nouveaux équipements

3 _ Les mobilités en centre bourg et à ses abords

4 _ La sécurisation des voies en campagne

5 _ Le secteur Montmuran / Tavernerais

6 _ L'ajustement des protections paysagères



1. Les commerces en centre bourg

Localisation

La présente fiche vise les rez-de-chaussée des bâtiments situés de part et d'autres de la rue de Montmuran (RD27), voie principale de la commune, aux numéros suivants : 2, 4, 12, 13/15, 20 et 24.



Présentation de la modification

La modification consiste à instaurer au plan de zonage un linéaire commercial simple sur les bâtiments concernés ainsi qu'à ajuster la rédaction de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale.

Justification

Le centre-bourg de La Chapelle-Chaussée compte plusieurs commerces et activités de services. La commune est soucieuse d'en favoriser le maintien et l'implantation.

C'est pourquoi il est souhaité que les rez-de-chaussée des bâtiments sis 2, 4, 12, 13/15 et 20 rue de Montmuran, compris dans le périmètre de centralité défini au PLUi en vigueur, conservent leur vocation commerciale. Un linéaire commercial simple (figuré par une bande blanche et noire) y est donc instauré au plan de zonage. Il vient interdire le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions de premier rang concernés vers de l'habitat.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- Plans de zonage

2. De nouveaux équipements

Localisation

Deux secteurs sont concernés :

- L'un en cœur de bourg, situé à l'arrière de la mairie, sentier des Écoliers ;
- L'autre au nord du centre-bourg, en rive est de la rue du Lavoir (RD81) et aux abords immédiats de la maison de l'enfance.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Instaurer deux emplacements réservés (n°708 et 711) au profit de la commune, au plan de zonage et à la liste des autres emplacements réservés ;
- Et ajuster en conséquence le texte de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale.

Justification

L'arrivée de nouveaux habitants à la Chapelle-Chaussée, ainsi que sur les communes proches, crée de nouveaux besoins en équipements et services.

Afin de garantir l'adaptation de la capacité des équipements publics aux nouveaux besoins communaux et intercommunaux, la commune envisage la création :

- D'une nouvelle cantine scolaire à l'arrière de la mairie,
- D'un équipement socioéducatif aux abords de la maison de l'enfance.

Or aujourd'hui, aucun outil n'a été mis en œuvre en ce sens au PLUi en vigueur. C'est pourquoi sont créés au plan de zonage ainsi qu'à la liste des emplacements réservés deux emplacements réservés au bénéfice de la commune, numéro 708 pour la nouvelle cantine scolaire et numéro 711 pour l'équipement socio-éducatif.

Toute construction ou aménagement dont la destination sera différente de celle prévue par ces emplacements réservés y sera interdite.

Par ailleurs, ces adaptations sont également l'occasion de mettre à jour l'OAP communale des projets d'équipements :

- La mention du déménagement de la bibliothèque municipale et de la création d'une médiathèque, celle d'un espace d'interprétation botanique et d'un skate-park, sont supprimées car réalisés,
- Un pôle médical et un pôle de centralité sont ajoutés à la liste figurant en Axe 3 de l'OAP communale, page 11 du PLUi en vigueur.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

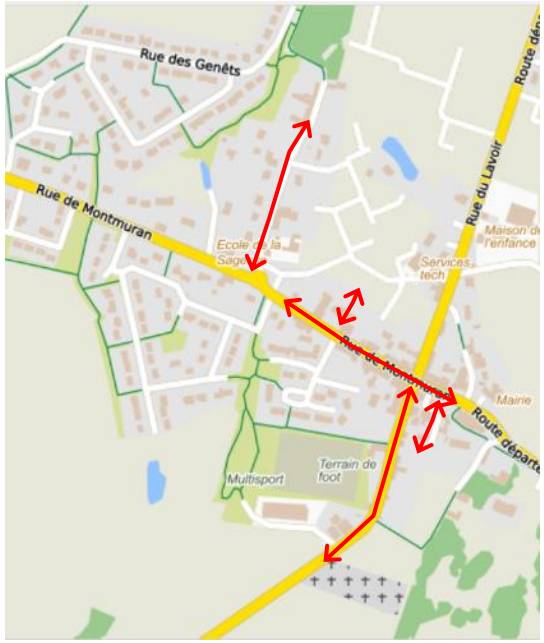
- OAP communale
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

3. Les mobilités en centre bourg et à ses abords

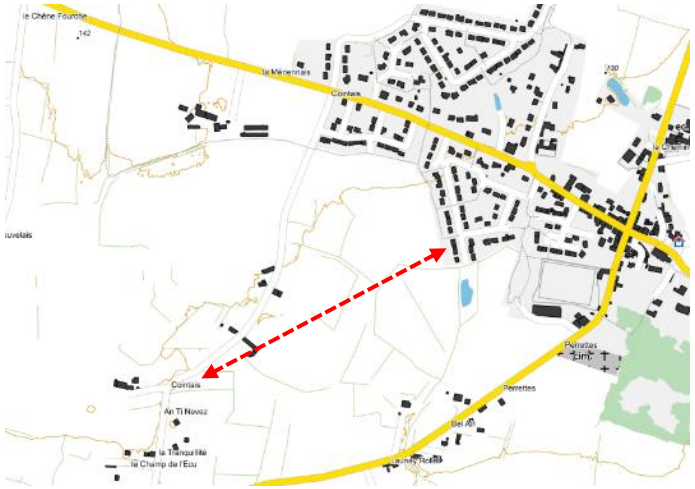
Localisation

La présente fiche vise :

- La rue de Montmuran (ancienne route départementale n°27, RD27), voie principale du bourg, qui constitue un axe est-ouest,
- La rue de Brocéliande, portion de la RD81, axe nord-sud du bourg,
- L'impasse de la Tavernerais, situé au nord-ouest du centre-bourg.



- Ainsi qu'une frange Sud-Ouest du bourg, vers le lieu-dit de la Téblais.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Créer 2 emplacements réservés et 2 servitudes de localisation ;
- Remplacer 1 emplacement réservé (suppression) par 1 servitude de localisation (création) ;
- Modifier le tracé d'un emplacement réservé et le remplacer pour partie par une servitude de localisation (création) ;
- Créer un principe de localisation.

Ces dispositions sont traduites au plan de zonage, à la liste des autres emplacements réservés et à celle des servitudes de localisation. Elles font également l'objet d'une mise à jour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale.

Justification

Conformément à son projet communal visant à promouvoir une politique de déplacements globale et cohérente, la commune souhaite donner davantage de place aux mobilités douces en centre-bourg, tout en les sécurisant.

C'est la raison pour laquelle est instaurée, secteur de la Tavernerais, une servitude de localisation n°C67 pour "chemin pétions-cycles à créer", permettant de relier l'impasse de la Tavernerais au lotissement du même nom. Aucun aménagement, travaux, ou construction réalisés sur les terrains d'assiette de cette servitude ne pourra en compromettre la mise en œuvre. Sur ce même secteur, l'emplacement réservé n°231 est remplacé par la servitude de localisation n°C68 pour "chemin pétions-cycles à créer", afin de se donner davantage de souplesse dans la définition de son tracé.

De plus, rue de Montmuran sont créés à la fois :

- Une servitude de localisation n°C66 pour "chemin pétions-cycles à créer", qui reliera la rue principale du bourg à la Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Chemin Neuf,
- Un emplacement réservé n°710, au profit de Rennes Métropole, afin de régulariser la propriété foncière du trottoir en rive nord ; toute construction ou aménagement dont la destination sera différente de celle prévue par l'emplacement réservé y sera interdite.

Par ailleurs, rue de Brocéliande, est créé un emplacement réservé n° 721, au profit de Rennes Métropole, de part et d'autres du tronçon sud de la rue de Brocéliande. Il permettra tant de sécuriser les déplacements piétons, et notamment les scolaires, par l'aménagement de trottoirs, que de réaliser quelques places de stationnement.

Enfin, en frange sud-ouest du bourg, est créé un principe de localisation pour "cheminement piéton-cycle à créer" dans le but de favoriser les déplacements doux aux abords du bourg, vers le lieu-dit de la Téblais. Il est précisé au règlement littéral que les chemins ainsi créés au plan doivent être aménagés.

Conséquence sur le PLUi

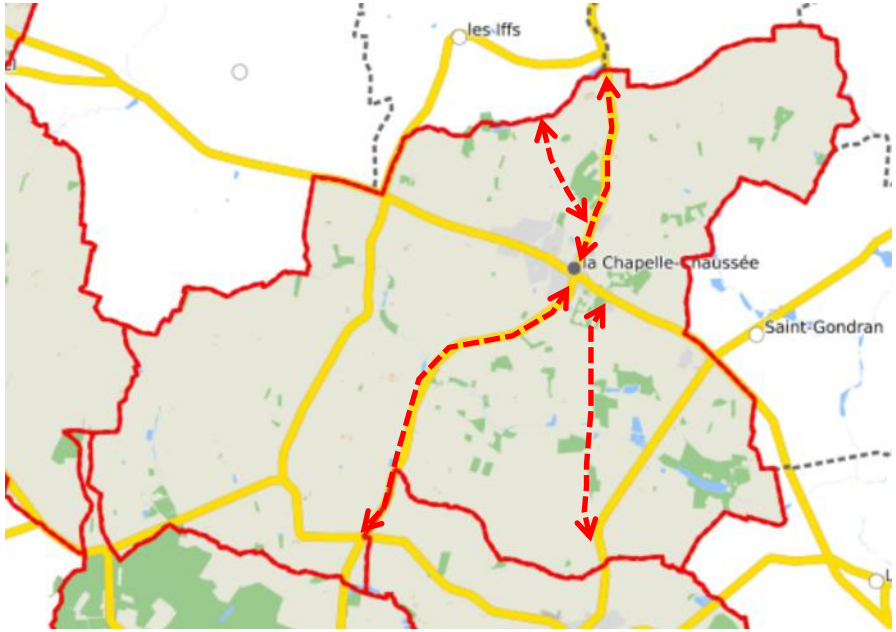
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés, Liste des servitudes de localisation

4. La sécurisation des voies en campagne

Localisation

Plusieurs voies en campagne sont concernées : il s'agit de portions ci-dessous identifiées des routes de la Caillibotière, de l'ancienne départementale n°81, de Chantelou, du Chatellier et de Romillé.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer au plan de zonage des marges de recul de 7 mètres de part et d'autres du centre de ces voies.

Justification

Afin de sécuriser les déplacements en campagne, la commune a souhaité interdire les nouvelles constructions en bordure de certaines voies. C'est le cas des routes de la Caillibotière, de l'ancienne départementale n°81, de Chantelou, du Chatellier et de Romillé.

C'est pourquoi sont instaurées sur ces axes, au plan de zonage (n°7, 8, 10 et 11), des marges de recul de 7 mètres. Elles signifient que les nouvelles constructions doivent y être implantées en recul de 7 mètres de part et d'autres de leur centre. Ces règles graphiques prévalent sur les règles écrites du règlement littéral.

Conséquence sur le PLUi

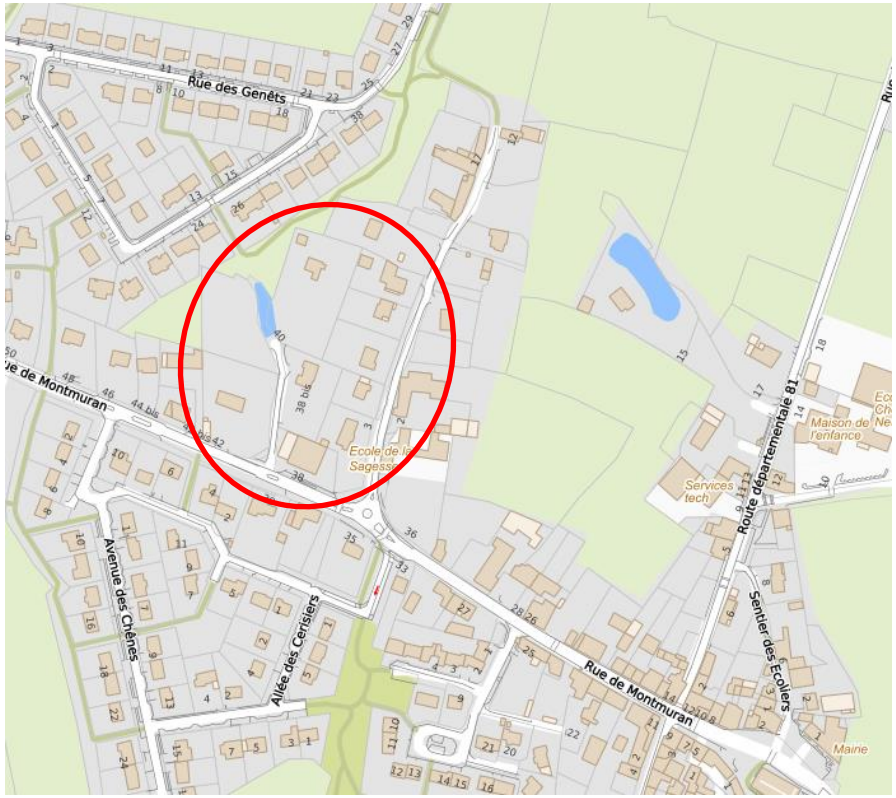
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

5. Le secteur Montmuran / Tavernerais

Localisation

Ce secteur se situe au nord-ouest du centre bourg entre les rues de Montmuran au sud, des Genêts au nord et de l'impasse de la Tavernerais à l'est.



Présentation de la modification

La modification consiste tout d'abord à créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier sur le secteur Montmuran / Tavernerais.

Le plan de zonage est également ajusté par :

- La réduction du périmètre de la centralité ;
- La création d'une zone UI1a (aujourd'hui UE3 au PLUi en vigueur) et l'intégration en zone UE3 d'une parcelle aujourd'hui zonée en 1AUO ;
- La création d'une servitude de localisation venant remplacer un emplacement réservé (suppression, voir fiche enquête publique n°3) ;
- La création d'une nouvelle servitude de localisation (voir fiche enquête publique n°3).

Ces dispositions sont également traduites aux plans thématiques Hauteurs, Coefficient de végétalisation et périmètre des OAP, ainsi qu'à la liste des autres emplacements réservés et à celle des servitudes de localisation.

Justification

Le secteur Montmuran Tavernerais se compose de vastes parcelles situées à l'arrière du front bâti, qui seront à terme mutables. Il comprend également la parcelle, assiette d'un garage automobile, pour laquelle la pérennisation de la vocation économique est souhaitée.

Afin de donner davantage de cohérence à son aménagement futur, tout en facilitant la réalisation d'un projet qualitatif à vocation de logements en dent creuse, a été définie une OAP de quartier nommée " Montmuran / Tavernerais".

Celle-ci établit de grands principes d'aménagement :

- Faciliter la création de logements nouveaux en centre-bourg et contribuer ainsi à y accueillir une population nouvelle bénéficiant de la proximité des équipements, commerces et services de la commune tout en économisant le foncier agro-naturel,

- Assurer l'intégration architecturale de ce secteur dans le tissu urbain environnant,
- Conforter le rôle du centre bourg en recentrant l'urbanisation,
- Assurer la jonction entre le centre bourg et les quartiers ouest,
- Conforter l'appareil commercial et l'offre de services du centre-bourg et enfin conforter l'activité en place.

Y sont également précisées :

- La surface (8 000 m² environ urbanisables), outre la parcelle d'activité,
- La vocation d'habitat, la programmation (environ 15 logements) et la densité minimale attendue (20 logements par hectare),
- La composition urbaine et les conditions de réalisation.

Le plan de zonage est ajusté afin de :

- Rectifier le périmètre de centralité, en en excluant les parcelles adressées 3 impasse de la Tavernerais et 38 rue de Montmuran n'accueillant pas d'activités commerciales ; en effet, il n'y a pas d'intérêt d'y définir des règles spécifiques de hauteur des rez-de-chaussée et de stationnement automobile, telles que définies en page 54 du D-1-1 Règlement littéral du PLUi en vigueur,
- Intégrer la parcelle assiette du garage automobile en zone UI1a de vocation économique (aujourd'hui zonée en UE3, à vocation résidentielle principalement),
- Intégrer la parcelle située à l'angle de la rue de Montmuran et de la rue de la Tavernerais à la vaste zone UE3 qui la borde ; en effet c'est par erreur qu'elle avait été intégrée en 1AUO1, zone à vocation opérationnelle définie pour la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Chemin Neuf ; la parcelle d'angle rue de Montmuran/ rue de la Tavernerais n'étant pas intégrée au périmètre de ZAC, il convient de la retirer de la zone 1AUO1.

Les règles de hauteurs et de végétalisation sont adaptées à ces nouvelles zones :

- En UI1a, la hauteur sera limitée à 10 mètres et le coefficient de végétalisation à 50%, en cohérence avec la vocation économique de cette zone,
- La parcelle intégrée en UE3 bénéficiera des mêmes règles que l'ensemble de la zone qu'elle intègre, soit en matière de hauteurs : H = R+1+A/C (c'est-à-dire au maximum un rez-de-chaussée, auquel peuvent s'ajouter un étage et un attique ou un comble) et en matière de coefficient de végétalisation : 50%.

Les zones et règles de hauteurs et de végétalisation restent inchangées sur les autres parcelles de ce secteur aux plans thématiques correspondants. Cependant le périmètre de l'OAP de quartier créée y est ajouté pour information.

Par ailleurs, et conformément à son projet communal visant à promouvoir une politique de déplacements globale et cohérente, la commune souhaite donner davantage de place aux mobilités douces en centre-bourg, tout en les sécurisant (voir fiche enquête publique n°3). Dans ce but, est instauré une servitude de localisation n°C67 pour "chemin pétions-cycles à créer", permettant de relier l'impasse de la Tavernerais au lotissement du même nom. Sur ce même secteur, l'emplacement réservé n°231 est remplacé par la servitude de localisation n°C68 pour "chemin pétions-cycles à créer", afin de se donner davantage de souplesse dans la définition de son tracé. Ces cheminements sont également indiqués en partie graphique de l'OAP de quartier "Montmuran / Tavernerais".

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- OAP de quartier
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Périmètre des OAP
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés, Liste des servitudes de localisation

6. L'ajustement des protections paysagères

Localisation

Sont ici visés les abords du centre bourg, à l'ouest, de part et d'autres de la route de Bécherel (RD 27), les lieux-dits La Chevrolais, la Cointais et la Tranquilité, ainsi qu'à l'est le lieu-dit Launay Jaloux, mais également la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Chemin Neuf.



Présentation de la modification

La modification consiste à ajuster des protections paysagères en :

- Instaurant des Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) au plan de zonage, aux lieux-dits La Chevrolais, la Cointais et la Tranquilité, ainsi qu'à l'est, au lieu-dit Launay Jaloux ;
- Supprimant un espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) au plan de zonage, au sein de la ZAC du Chemin neuf.

Ces ajustements seront également reportés au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine.

Justification

Certaines haies de valeur paysagère et/ou écologique n'ont pas été protégées au PLUi en vigueur. C'est le cas de celles situées à proximité du périmètre de captage d'eau potable dit du Rocher, au sud-ouest du bourg, qui assurent un rôle écologique en préservant la qualité de l'eau du ruisseau du Bréhaut et en contribuant à l'amélioration de l'infiltration des eaux. Au nord-ouest et à l'est du bourg, les haies identifiées assurent l'intégration paysagère des bâtiments.

C'est pourquoi ces haies seront protégées au plan de zonage au titre des EIPE (repérées par un linéaire) et également reportées au plan "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue" de l'OAP métropolitaine.

A contrario, une haie située au lieu-dit le Clos Devant, au sein du périmètre de la ZAC du Chemin Neuf, avait par erreur été classée EIPE. Composée de thuyas, elle n'a en effet pas la valeur écologique justifiant son classement. Il convient de rectifier cette erreur en supprimant cette protection au plan de zonage ainsi qu'au plan "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue" de l'OAP métropolitaine.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage

LA CHAPELLE-DES-FOUGERETZ

Localisation des modifications

1 _ Densifier le secteur de la Brosse pour accueillir un équipement public d'intérêt collectif

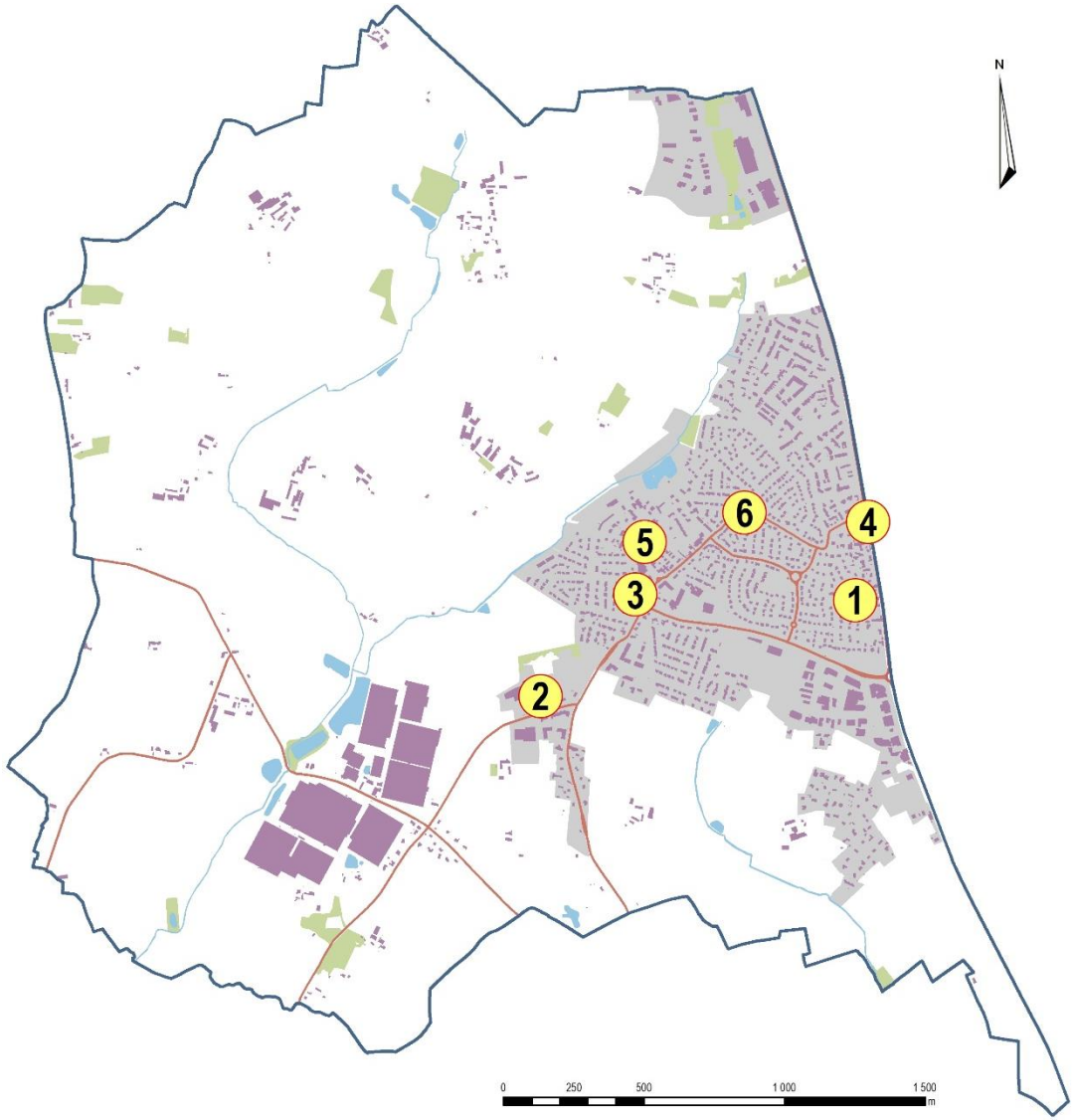
2 _ Densifier le secteur de la Rue de Pacé, ancienne zone d'activités des Longrais

3 _ Permettre la mise en place d'un secteur de réflexion

4 _ Améliorer la liaison douce entre Rennes et La Mézière

5 _ Mettre en cohérence les plans thématiques dans le cadre du projet de renouvellement urbain du centre-bourg

6 _ Mettre en cohérence les plans de zonage et thématiques dans le cadre du projet communal



1. Densifier le secteur de la Brosse pour accueillir un équipement public d'intérêt collectif

Localisation

Le terrain concerné se situe au lieu-dit La Brosse, 26 Route de Saint-Malo.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage du site identifié afin de permettre l'accueil d'un équipement d'intérêt collectif structurant pour la commune.

Cette modification s'accompagne d'un changement de zonage du secteur

- Pour le zonage précédemment identifié en UE2H auquel s'ajoutent deux parcelles, classement en zone UG2b

Justification

Le secteur d'aménagement de la "Route du Meuble" et plus précisément le "secteur de la Brosse" localisé est identifié comme secteur stratégique en raison de son positionnement en entrée nord d'agglomération.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation d'échelle intercommunale de "la Route du Meuble" prévoit une reconquête de cet axe pour y introduire mixité et animation urbaine. L'arrivée prochaine d'une voie express vélo reliant la commune à Rennes ajoute une plus-value à ce secteur. Fort de ce constat, une étude d'opportunité et de développement à vocation principale d'équipement a été engagée par la commune. Afin de préserver la potentialité de ce site, dans un contexte de forte pression foncière, la création d'un périmètre de prise en considération de ce projet d'aménagement en sursis à statuer a été approuvée par la commune. Composé d'un ensemble bâti à forte valeur patrimoniale, référencé trois étoiles au Patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et de dents creuses qui relient le tissu pavillonnaire, ce secteur permettrait d'accueillir des équipements collectifs dans le cadre d'une opération d'aménagement en renouvellement urbain.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage.

2. Densifier le secteur de la Rue de Pacé, ancienne zone d'activités des Longrais

Localisation

Le terrain est situé Rue de Pacé, de l'angle de la Rue des Longrais à l'ouest de l'ancienne zone d'activité des Longrais.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le règlement graphique du site en renouvellement urbain sur le secteur de la Rue de Pacé. Le secteur sera intégré au projet de la commune via l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur sud.

Cette modification s'accompagne également d'un changement de plusieurs règles applicables à la zone, afin qu'elle bénéficie des mêmes conditions règlementaires sur tout le périmètre en renouvellement urbain :

- Pour le zonage, classement en zone UO1,
- Pour les hauteurs, classement en H = R+2+A/C,
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 30%,
- Pour le stationnement, classement en 1,8 pour les autres logements (AL) et 1 pour le logement locatif social (LLS),
- Orientation d'Aménagement et de Programmation "Secteurs en extension urbaine : Pont-Romain/les Longrais, La Viennais.

Justification

La commune de la Chapelle-des-Fougeretz mène depuis 2010 une réflexion sur la mutation et le renouvellement urbain de ses tissus agglomérés. Le secteur de la Rue de Pacé, de par ses enjeux de sécurisation/requalification d'une entrée de ville et de recomposition des tissus bâtis environnants, est en continuité des sites de projet retenus, traduits en Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rennes Métropole, approuvé en date du 19 décembre 2019.

Le secteur de la rue de Pacé, dans la continuité du projet du secteur sud fait l'objet d'une reconfiguration pour permettre l'implantation de nouveaux logements afin de répondre au besoin d'accueil de population.

Au regard des projets en cours sur le secteur sud, au niveau de la Rue de Pacé, un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) va être instauré et pris en compte dans le PLUi. L'objectif étant également d'encadrer la mutation de ce secteur vers de l'habitat dense. De plus, le zonage n'est pas adapté à de l'habitat sur une partie du secteur.

Conséquence sur le PLUi

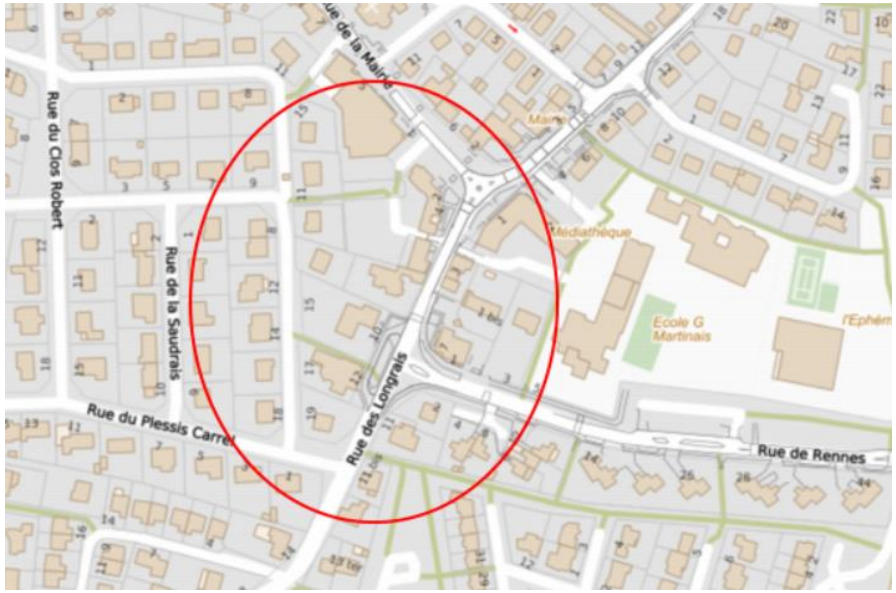
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale, OAP de quartier
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Stationnement
- Dispositions spécifiques : Plan de détail

3. Permettre la mise en place d'un secteur de réflexion

Localisation

Le secteur est situé en centre-bourg, entre la rue des Longrais et la rue des Ormeaux.



Présentation de la modification

Afin de prendre le temps des études sur l'îlot des Ormeaux, des adaptations sont prises en termes de morphologies urbaines.

Cette modification s'accompagne par un changement de plusieurs règles applicables à la zone définie sur un linéaire rue des Ormeaux et une partie de la rue des Longrais, afin qu'elle soit cadrée en termes de morphologies urbaines.

- Pour les hauteurs, classement en H = R+1+A/C.
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 70%.

Justification

Situé à l'entrée du bourg, au carrefour entre deux voies structurantes de la commune (rue de Rennes et rue des Longrais), cet îlot représentera à terme l'image du centre-bourg. Fort de cet enjeu, cet îlot fait actuellement l'objet d'une étude pour définir des orientations (morphologies, usages…). Considérant la forte pression foncière en centre-bourg, des adaptations sont prises en termes de morphologies urbaines dans l'attente des orientations.

Conséquence sur le PLUi

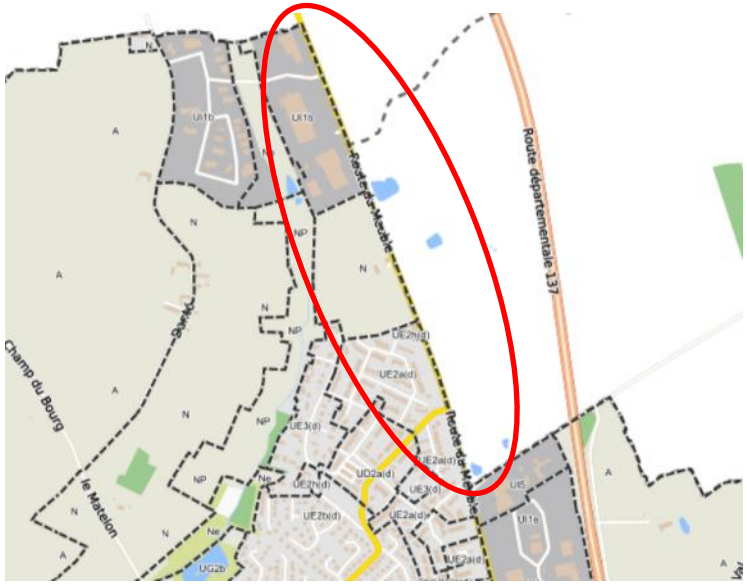
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

4. Améliorer la liaison douce entre Rennes et La Mézière

Localisation

Le secteur est situé en centre-bourg, entre la rue des Longrais et la rue des Ormeaux.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer des emplacements réservés aux croisements rue de Rennes / route de Saint-Malo et Avenue de L'Orée/Route de Saint-Malo.

Justification

Pour la mise en œuvre du Schéma Directeur Vélo métropolitain, il est nécessaire d'acquérir du foncier au niveau des carrefours Rue de Rennes /ancienne route de Saint Malo et Avenue de l'Orée/ancienne route de saint Malo afin de sécuriser le franchissement de ces giratoires. La création d'emplacements réservés est demandée.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des emplacements réservés

5. Mettre en cohérence les plans thématiques dans le cadre du projet de renouvellement urbain du centre-bourg

Localisation

Le secteur est situé en centre-bourg dans la centralité de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les règles de hauteur et de stationnement dans le centre-bourg sur certains secteurs.

Cette modification s'accompagne par un changement de plusieurs règles applicables à la zone définie afin qu'elle soit cadrée en termes de morphologies urbaines.

- Pour les hauteurs : Suppression du plan de détail hauteurs et passages des deux secteurs "RL" en R+2+A/C,
- Pour le stationnement, adapter les normes de stationnement de l'enclave située entre la rue de la Mairie, rue du Clos Robert et de l'Impasse du Four en 1,5AL (Autres Logements) 0.5LLS (Logement Locatif Social).

Justification de la modification

Plusieurs éléments de plans thématiques sont à ajuster pour mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain de la commune.

Il s'agit de revoir les normes sur les hauteurs : passage à R+2+A/C au lieu d'une cote NGF.

De plus, il s'agit d'uniformiser les règles de stationnement sur le centre bourg, en passant l'îlot de l'actuelle boulangerie en 1,5 places de stationnement pour les logements libres et 0,5 pour les logements locatifs sociaux.

Enfin, globalement sur la commune, le plan de détails clôture sera supprimé pour harmoniser les règles avec les communes de la métropole.

Conséquence sur le PLUi

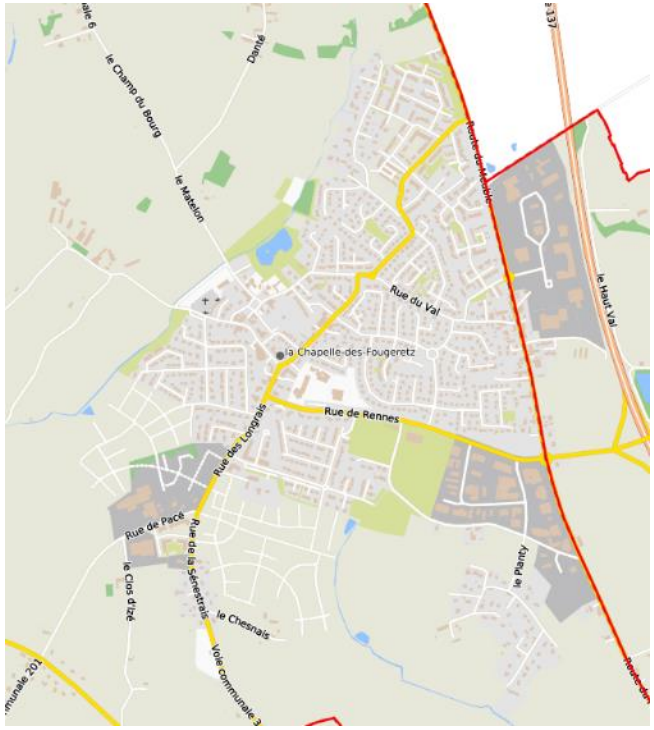
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Hauteurs, Stationnement
- Dispositions spécifiques : Plan de détail

6. Mettre en cohérence les plans de zonage et thématiques dans le cadre du projet communal

Localisation

Le secteur concerne la tâche urbaine de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les plans de zonage dans le cadre de la suppression du plan de détails clôtures sur la commune.

Cette modification s'accompagne par la suppression de la mention du plan de détail (d) dans les plans concernés, à savoir

- Plan de zonage,
- Plans thématiques de coefficient de végétalisation et des hauteurs.

Justification de la modification

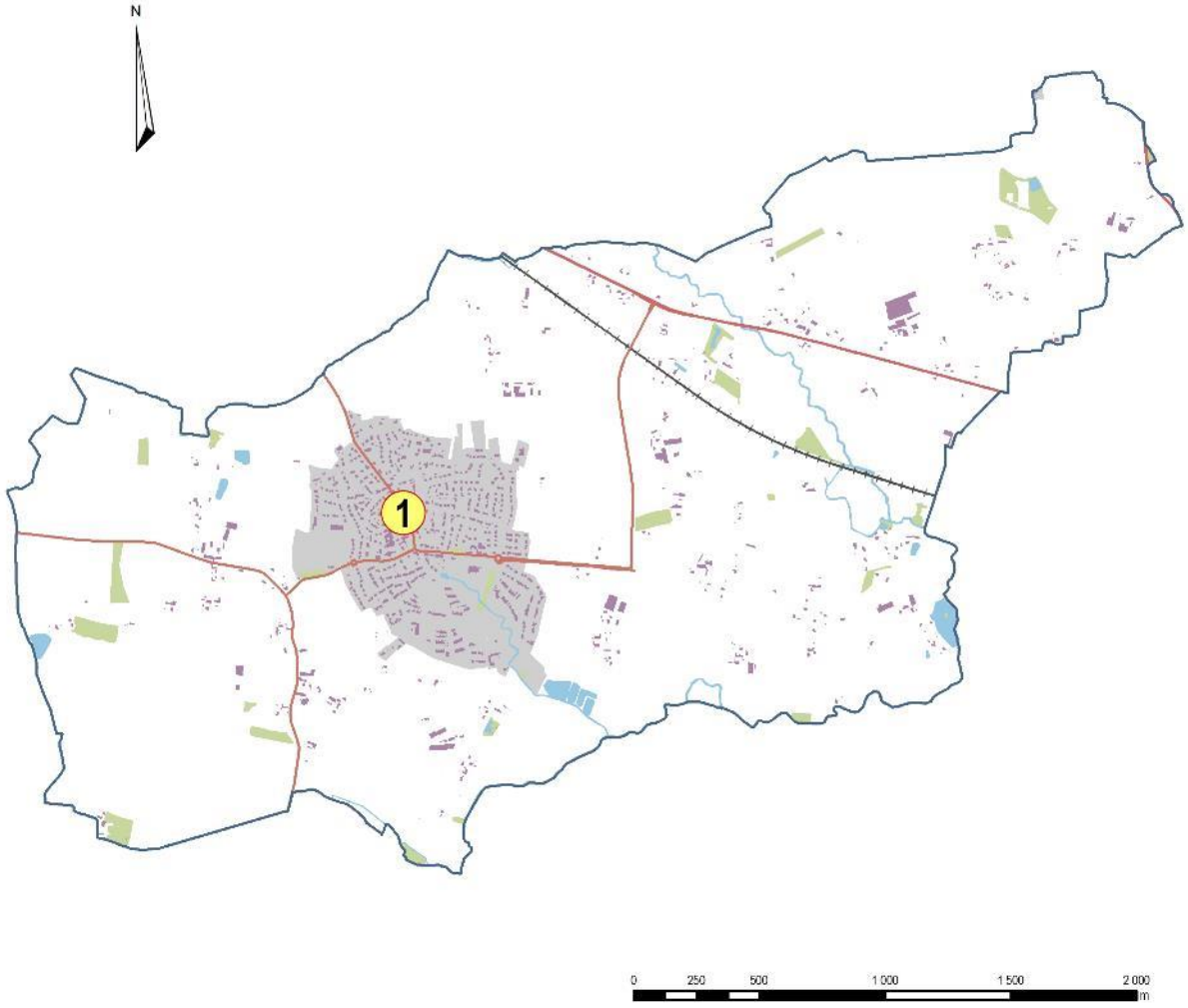
Plusieurs éléments de plans thématiques sont à ajuster pour mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain de la commune. À ce titre, dans le cadre de la modification du règlement littéral sur les clôtures, le plan de détail des clôtures sur la commune n'a plus lieu d'être.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans de synthèse du zonage simplifié
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

LA CHAPELLE-THOURAULT



Localisation des modifications

1 _ Conforter et restructurer le centre-bourg, ajuster les règles de hauteur.

1. Conforter et restructurer le centre-bourg, ajuster les règles de hauteur

Localisation

Le secteur concerné est le centre-bourg de la commune.



Présentation de la modification

Il s'agit d'ajuster les règles de hauteur à H = R+2+A/C/P sur le centre bourg.

Justification

Le projet de restructuration et densification du centre-bourg initié depuis plusieurs années dans le centre-bourg a conduit à renforcer les équipements publics (mairie, école, médiathèque…) mais aussi l'offre d'habitat (logements, résidences personnes âgées…).

Afin de mettre en cohérence les règles de hauteur avec les dispositions du zonage UO1 du centre bourg, un ajustement des règles de hauteur est effectué les faisant évoluer de la manière suivante :

H1 = R+2+A/C/P et H2 = R+1+A/C/P à H = R+2+A/C/P.

Les accroches morphologiques et de gabarit avec les constructions adjacentes seront assurées dans le cadre de projets maitrisés par la collectivité.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques: Hauteurs

LAILLÉ

Localisation des modifications

1 _ Préserver et mettre en valeur les qualités patrimoniales et la cohérence architecturale et paysagère du site de La Fordeuzais : ancienne maison de maître et son parc

2 _ Préserver et mettre en valeur les qualités patrimoniales et la cohérence architecturale et paysagère du site de l'ancienne ferme La Maison Neuve

3 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

4 _ Adapter les normes de stationnement pour faciliter la production de logements

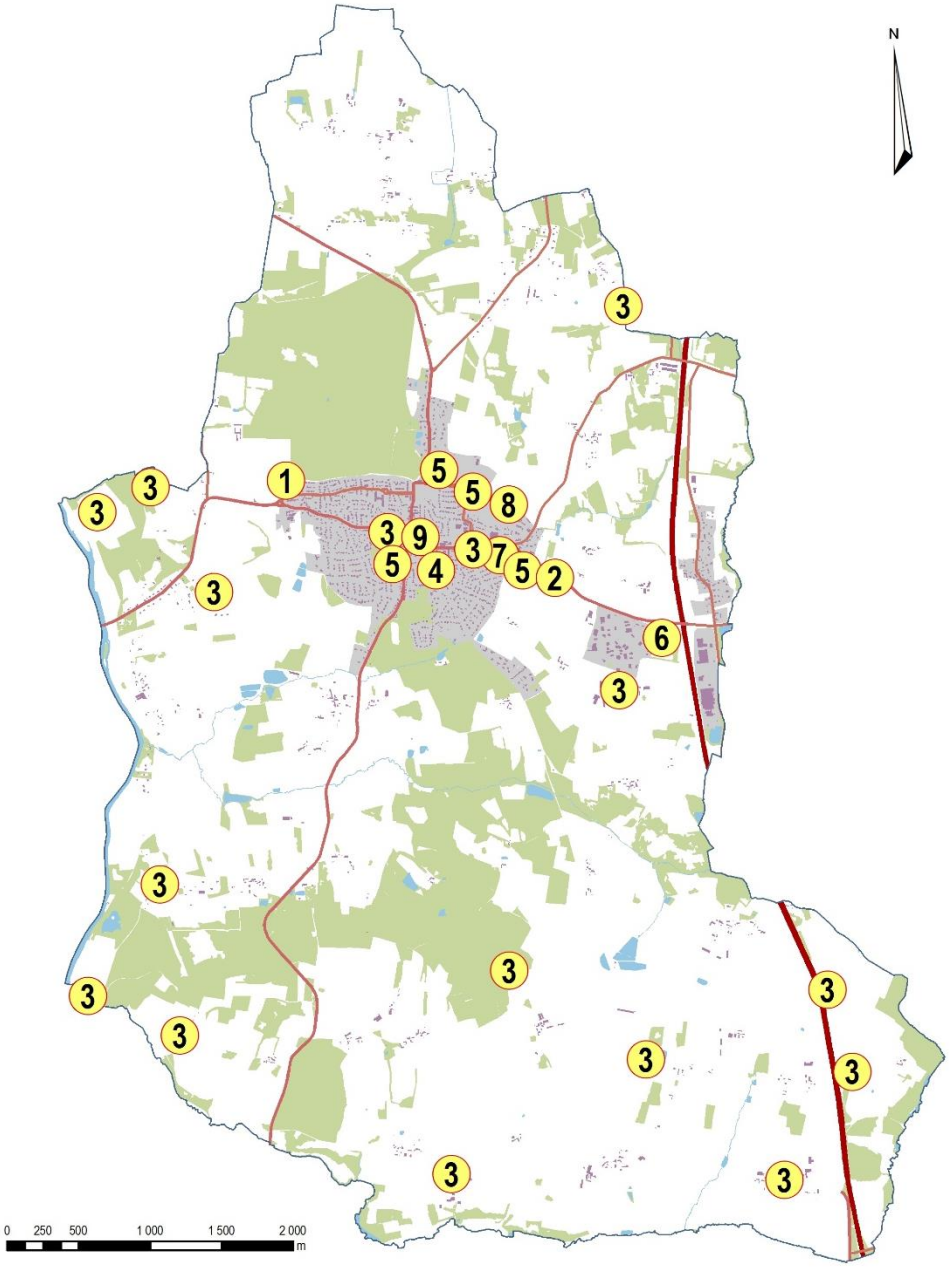
5 _ Corriger des incohérences ou erreurs

6 _ Secteur de la Gaudinais

7 _ Entrée de ville – Aménagements modes actifs

8 _ Adapter la ZAC La Touche aux besoins d'accueil et d'optimisation du foncier

9 _ Favoriser le dynamisme commercial du centre-bourg



1. Préserver et mettre en valeur les qualités patrimoniales et la cohérence architecturale et paysagère du site de La Fordeuzais : ancienne maison de maître et son parc

Localisation

Le site de La Fordeuzais avec l'ancienne maison de maître et son parc situé sur la limite nord de la zone agglomérée de Laillé en lisière du bois de La Roche qui Chôme et du chemin de La Fordeuzais couvre une surface d'environ 5 ha.



Présentation de la modification

La modification consiste à réévaluer les protections patrimoniales à l'échelle de l'ensemble bâti de la maison de maître et de la ferme au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (nouvelles protections et classement PBIL à la hausse) et à l'échelle de l'ensemble paysager de l'ancien parc et mare attenante à la ferme au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique.

- Murs de clôture de la maison de maître et soue de l'ancienne ferme évalués en 2 étoiles.
- Logis mixte de la ferme (PBIL n°28711) réévalué de 2 à 3 étoiles.

En outre, un ensemble urbain dit rural de type "composition urbaine, paysagère et architecturale" est identifié sur les deux ensembles bâtis et paysagers de la maison de maître, son parc et la ferme en complément du zonage UE2h existant ainsi que celle de protections paysagères complémentaires au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique.

Justification

À l'interface entre les lotissements et le bois, le site de La Fordeuzais constitue un ensemble patrimonial remarquable tant d'un point de vue des qualités patrimoniales de l'ancienne maison de maître, ses dépendances et la ferme adjacente que de la composition architecturale et paysagère d'ensemble. Afin d'accompagner l'évolution du site, il est important d'assurer la protection paysagère de l'ancien parc (ancienne haie bocagère, boisements ornementaux de l'ancien parc, mare …) et préserver la composition urbaine, paysagère et architecturale d'ensemble ce qui nécessite d'adapter et compléter les dispositions réglementaires patrimoniales et paysagères.

Concernant les nouvelles protections PBIL et ensembles urbains et les modifications de classement à la hausse PBIL :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial du site de l'ancienne maison de maître, son parc et la ferme, à l'échelle de l'édifice et à l'échelle de la composition urbaine, paysagère et architecturale, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi et de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local et au titre des ensembles urbains dits ruraux de type "composition urbaine, paysagère et architecturale" ont été intégrées au PLUi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

En outre, les protections paysagères complémentaires au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique permettront une meilleure valorisation de la composition patrimoniale paysagère du site.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL et ensembles urbains
- Annexes : Fiches PBIL et ensembles urbains

2. Préserver et mettre en valeur les qualités patrimoniales et la cohérence architecturale et paysagère du site de l'ancienne ferme La Maison Neuve

Localisation

Le site de l'ancienne ferme La Maison Neuve et ses abords est situé sur la limite est de la zone agglomérée de Laillé le long de la RD34 (La Croix aux Beurriers) et en limite de la zone 2AU qui couvre une surface d'environ 7 ha.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer la zone UE3 pouvant faire l'objet de divisions parcellaires souples en zone 2AU afin que le site de l'ancienne ferme "La Maison Neuve" soit préservé et mis en valeur dans le cadre d'une réflexion d'ensemble.

La modification consiste donc à proposer également de nouvelles protections patrimoniales à l'échelle de l'ensemble bâti de l'ancienne ferme au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local et des compléments de protections paysagères sur les anciennes haies bocagères au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique.

- Lieu-dit Maison Neuve : logis et deux dépendances évalués en 2 étoiles.

En outre, un ensemble urbain dit "rural" de type "composition urbaine, paysagère et architecturale" est identifié sur l'ensemble bâti et paysager de l'ancienne ferme en complément du zonage 2AU.

Justification

À l'interface entre la zone d'activités, les secteurs d'urbanisation future et la RD en entrée d'agglomération, le site de l'ancienne ferme Maison Neuve constitue un ensemble patrimonial d'intérêt tant d'un point de vue des qualités patrimoniales de l'ancienne ferme et ses dépendances que de la composition architecturale et paysagère d'ensemble de l'ancien site rural rattrapé par l'urbanisation. Afin d'accompagner l'évolution potentielle du site en lien avec la réflexion sur l'extension du bourg à l'est (zone 2AU) et les questions de desserte, la composition rurale, paysagère et architecturale d'ensemble est préservée, ce qui nécessite d'adapter et compléter les dispositions réglementaires patrimoniales et paysagères.

<u>Concernant les nouvelles protections PBIL et ensembles urbains :</u>

Compte tenu de l'intérêt patrimonial de l'ancienne ferme à l'échelle de l'édifice et à l'échelle de la composition urbaine, paysagère et architecturale, des protections nouvelles au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local et au titre des ensembles urbains dits ruraux de type "composition urbaine, paysagère et architecturale" ont été intégrées au PLUi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5).

En outre, l'évolution vers un zonage 2AU et les protections paysagères complémentaires au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique s'inscrivent dans une volonté de mieux encadrer la constructibilité et l'évolution du site de l'ancienne ferme dans le respect du contexte patrimonial en terme de composition bâtie et paysagère et dans une perspective d'aménagement d'ensemble.

Conséquence sur le PLUi

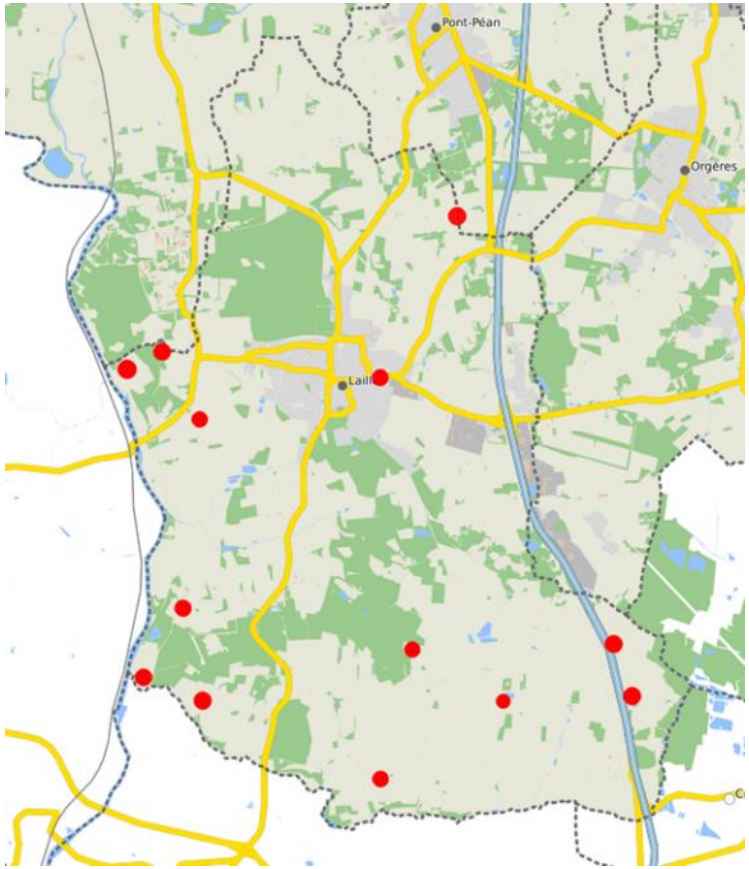
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL et ensembles urbains
- Annexes : Fiches PBIL et des ensembles urbains

3. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial dans les secteurs agglomérés rue du Point du Jour et/ou en campagne aux lieux-dits Ville-Thebault, La Connelais, La Gicquelais, La Renardière, La Lande de Mandon, La Poissonnière, La Corbinais, Hyaume, Caran, La Bouchetière, La Saudrais et Breil Durand.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- Manoir de la Ville-Thebault : manoir et dépendance évalués en 3*
- Ferme de La Connelais : logis mixte évalué en 1* et four à pain évalué en 2*
- Ferme de La Gicquelais ; logis mixte, soue et four à pain évalués en 2*
- Ferme de La Renarderie ; logis évalué en 2*, étable nord et sud évalués en 3*
- Lieu-dit La Lande de Mandon : logis mixte évalué en 2*, corps de chasse évalué en 3*
- Ferme de Mandon : ferme évaluée en 3*
- 56 lieu-dit Mandon : dépendance évaluée en 2*
- 57 lieu-dit Mandon : logis mixte évalué en 2*
- 59 lieu-dit Mandon : alignement de logis évalué en 2*
- 60 lieu-dit Mandon : dépendance évaluée en 2*
- 63 lieu-dit Mandon : logis mixte, dépendance et mur de clôture évalués en 2*
- Lieu-dit La Poissonnière : four à pain évalué en 2*
- 28 Lieu-dit La Corbinais : logis, dépendance et mur de clôture évalués en 3*
- 17-21 Lieu-dit La Corbinais : logis, four à pain, soue et mur de clôture évalués en 2*
- 12 Lieu-dit La Corbinais : alignement de logis évalué en 2*
- 4 Lieu-dit La Corbinais : maison évaluée en 2*
- 8 Lieu-dit La Corbinais : maison évaluée en 1*
- 11 Lieu-dit La Corbinais : dépendance évaluée en 2*
- Ferme, lieu-dit Hyaume : étable, logis mixte, ferme évalués en 3*
- Ferme de Caran nord : logis, dépendances évalués en 2*
- Ferme de Caran sud : fournil, soue, four à pain évalués en 3*
- Lieu-dit La Bouchetière : dépendance évaluée en 3*

La modification consiste à faire évoluer le classement PBIL à la hausse suite à la réévaluation du niveau d'intérêt patrimonial des éléments suivants :

- Ferme de Caran : logis PBIL n°20787 réévalué en 3* (initialement 2*)
- Lieu-dit La Saudrais : logis manorial et dépendance PBIL n°25813 et n°26278 réévalués en 3* (initialement 2*)
- Lieu-dit La Poissonnière : logis mixte et dépendance PBIL n°25590 et 25591 réévalués en 3* (initialement 1*)
- Rue du point du Jour : fournil PBIL n°26629 réévalués en 3* (initialement 2*)
- Lieu-dit du Breil Durand : logis mixte et dépendance PBIL n°30886 et 30887 réévalués en 3* (initialement 2*)

En outre, la modification consiste à proposer les protections complémentaires suivantes :

- Lieux-dits La Ville Thébault, La Poissonnière, Hyaume, La Saudrais : identification d'ensembles urbains dit "ruraux" de type "composition urbaine, paysagère et architecturale" sur les ensembles bâtis et paysagers des anciens sites manoriaux et/ou fermes, en complément de la réévaluation des protections patrimoniales au titre du Patrimoine bâti d'intérêt local pour les lieux-dits La Poissonnière et Hyaume.
- Lieu-dit La Saudrais et lieu-dit La Poissonnière : identification de protections paysagères complémentaires au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique.
- Lieu-dit Hyaume : identification de protections paysagères complémentaires au titre des Espaces Boisés Classés.
- Ferme rue du Point du Jour : identification d'un ensemble urbain de type "composition urbaine, paysagère et architecturale" et évolution du zonage UE2d en UE2h afin que cet ensemble bâti soit préservé et mis en valeur.

Justification

Concernant les nouvelles protections ensembles urbains :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des anciens sites manoriaux et/ou fermes aux lieux-dits La Ville Thébault, La Poissonnière, Hyaume, La Saudrais, à l'échelle de l'ensemble bâti et à l'échelle de la composition paysagère et architecturale des sites, des protections nouvelles au titre des ensembles urbains dit "ruraux" de type "composition urbaine, paysagère et architecturale" ont été intégrées au PLUi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5).

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les modifications de classement à la hausse :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

En outre, l'évolution vers un zonage UE2h (Ferme rue du Point du Jour) et les protections paysagères complémentaires au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique et/ou Espaces Boisés Classés (lieux-dits La Poissonnière et Hyaume) s'inscrivent dans une volonté de mieux encadrer la constructibilité et l'évolution des sites des anciennes fermes et/ou anciens habitats ruraux en secteur urbain ou rural dans le respect du contexte patrimonial en terme de composition bâtie et paysagère.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL et ensembles urbains
- Annexes : Fiches PBIL et ensembles urbains

4. Adapter les normes de stationnement pour faciliter la production de logements

Localisation

L'ensemble de la zone agglomérée de Laillé peut être concernée.

Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les normes de stationnement pour faciliter la production de logements et imposer la réalisation de places de stationnement non affectées à un logement. Pour ce faire, la modification élargit le périmètre de centralité pour l'adapter au secteur d'étude urbaine et ajuster les normes de stationnement sur toutes les zones UE3 de la commune pour un ratio de 1 place pour 3 logements ("0,3 PB").

Justification

Afin de répondre aux stationnements des visiteurs, la réalisation de places dites "banalisées" (places visiteurs non affectées à un logement) est imposée. Il est donc intégré l'obligation de réaliser des places banalisées (PB) (places visiteurs non affectées à un logement) en plus des places pour les "Autres Logements" (AL) et les "Logements Locatifs Sociaux" (LLS). Les quartiers concernés sont ceux où des pressions sur l'espace public sont observées. Il s'agit principalement des ensembles pavillonnaires, ainsi que des collectifs non sociaux.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plan thématique de stationnement

5. Corriger des incohérences ou erreurs

Localisation

Les diverses corrections concernent le centre-bourg.



Présentation de la modification

Plusieurs modifications sont proposées :

- Passage d'une maison d'habitation existante dans la ZA zone d'activités Croix Beurriers (zonage UI1d) en secteur d'habitat (zone UE2d). Cette modification entraîne l'extension du périmètre du secteur de mixité sociale sur ce terrain ainsi que l'adaptation des hauteurs et du coefficient de végétalisation et des hauteurs en rapport avec le secteur d'habitat.
- Passage de la zone UI1d en UI1b sur le secteur de la Croix aux Beurriers.
- Suppression d'une protection paysagère Espace Boisé Classé inscrite au sud des terrains de football en raison d'une erreur matérielle.
- Une protection paysagère Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) destinée à protéger le cheminement paysagé qui sillonne le bourg du sud au nord a été positionnée en décalage sur deux parcelles privées voisines. L'EIPE des parcelles AB19 (990 m²) et 389 (660 m²) est reporté sur la parcelle AB 725, de propriété communale située en limite séparative ouest qui supporte le cheminement paysagé (1 140 m²). La surface recensée proposée pour la modification est légèrement inférieure à celle recensée actuellement.
- La zone UG2b sur la ZAC La Touche est réduite au profit de la zone 1AOU1 au sud (mise en cohérence).

Justification

Les erreurs matérielles ou incohérences constatées sont les suivantes :

- Une maison d'habitation existante a été classée par erreur en zone UI1d dédiée aux zones d'activités (zone d'activités de la Croix aux Beurriers). Par cohérence avec la volonté de la commune de pérenniser la vocation d'habitat de cette parcelle, elle est reclassée en zone UE2d limitrophe. Le périmètre du secteur de mixité sociale qui est applicable sur toutes les zones urbaines à vocation d'habitat de la commune est de ce fait étendu sur ce terrain. Les hauteurs maximales possibles et le coefficient de végétalisation minimal sont également adaptés selon les mêmes valeurs que le secteur d'habitat que ce terrain intègre.
- La zones d'activités Croix aux Beurriers est dévolue aux activités productives avec une diversification possible sous réserve de conditions (activités de services, bureaux, restauration, etc.). Or, il est nécessaire de restreindre les possibilités concernant la restauration afin de préserver la dynamique du centre-bourg.
- Une protection paysagère Espace Boisé Classé (EBC) est inscrite au sud des terrains de football. Cette haie n'existe plus depuis novembre 2018, soit avant l'arrêt du PLUi. Au présent PLUi, l'outil de protection EBC étant appliqué uniquement sur les espaces boisés de grande qualité existants dans le but de préserver les réservoirs de biodiversité et continuité écologiques existants (boisements, milieux naturels d'intérêt écologiques, haies existantes d'intérêt majeur), la protection de cette haie inexistante à la date d'approbation et même d'arrêt du PLUi tel qu'indiqué au rapport de présentation (Tome 5) correspond à une erreur matérielle qu'il convient de supprimer.

- Une protection paysagère Espace d'Intérêt Paysager et Écologique destinée à protéger le cheminement paysagé qui sillonne le bourg du sud au nord est positionnée sur les parcelles privées AB 19 et 389. Le cheminement paysagé n'est ainsi pas du tout protégé et il convient de rectifier cette erreur matérielle. Le report de l'EIPE des parcelles AB 19 (990 m²) et 389 (600 m²) sur la propriété communale à l'ouest formant le cheminement paysagé (parcelle AB 725 pour une surface d''environ 1 140 m²) répond à l'objectif de préserver la trame verte de centre-bourg.
- La zone UG2b sur la ZAC de la Touche a été trop étendue par rapport au dossier de réalisation, lequel est correctement pris en compte dans l'OAP de quartier "ZAC La Touche". Il convient donc d'adapter le zonage en réduisant la zone à vocation d'équipement et augmentant la zone à vocation mixte d'habitat. Le plan "Mixité sociale" est adapté en conséquence.

Conséquence sur le PLUi

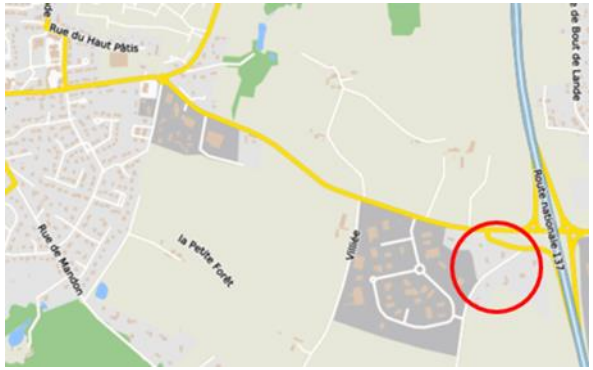
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Mixité sociale

6. Secteur de la Gaudinais

Localisation

Le secteur de la Gaudinais est situé en continuité de la zone d'activités des Trois Prés à proximité de la RN137.



Présentation de la modification

La modification consiste à mieux prendre en compte le caractère paysager et la préservation du paysage de la zone UE3, secteur de La Gaudinais. Le coefficient de végétalisation sur ce secteur actuellement V=60% passe à V=80%.

Justification

Ce secteur se caractérise par une ambiance urbaine de hameau peu dense déconnecté et éloigné des services du centre bourg. Il convient donc de réfléchir à la part de végétalisation à maintenir sur l'espace privé afin de concilier la possibilité de réaliser de nouvelles constructions tout en maintenant l'ambiance urbaine végétalisée existante et au regard du niveau d'équipement existants de ce secteur.

Conséquence sur le PLUi

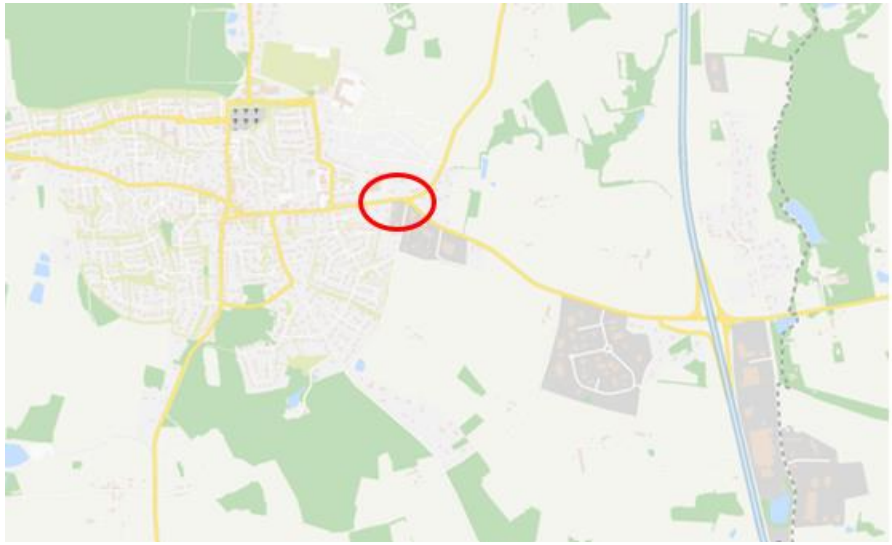
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- Plans thématiques : Coefficient de végétalisation
- Dispositions spécifiques : Plan de détail (plan et livret)

7. Entrée de ville – Aménagements modes actifs

Localisation

Le secteur les Planches est situé en entrée de ville est (abords de la rue du Point du Jour).



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer un emplacement réservé (n°250) et à compléter un autre emplacement réservé (n°259) présents sur le plan de zonage n°197.

Justification

Les emplacements réservés n°250 et n°259 avaient été inscrits dans le PLUi afin de favoriser le développement des modes actifs (aménagements de trottoirs ou de cheminements).

La rue du Point du Jour a fait l'objet d'aménagements de voirie / circulation. Ainsi l'élargissement des espaces de circulations piétonnes n'est plus nécessaire. Le cheminement identifié par l'emplacement réservé n°259 allant de l'avenue de Bretagne à la rue du Point du Jour a été réalisé.

Les deux emplacements réservés n°250 et n°259 sont supprimés et l'OAP de quartier "Croix aux Beurriers" est adaptée afin d'intégrer le cheminement réalisé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier "Croix aux Beurriers"
- Plans de zonage

8. Adapter la ZAC La Touche aux besoins d'accueil et d'optimisation du foncier

Localisation

La ZAC La Touche se trouve au nord-est du bourg :



Présentation de la modification

La ZAC de la Touche, créée en 2017, accueille une programmation résidentielle accompagnée d'un collège d'une capacité de 800 élèves, le tout entre centre-ville et nature, dans un cadre valorisant le paysage et s'appuyant sur des principes d'aménagement écologique.

Les fondements du projet sont les suivants :

- Préserver et mettre en valeur le paysage
- Assurer une mixité sociale et une vie de quartier
- Créer des cheminements piétons et vélos sécurisés pour relier le nouveau quartier, le collège et le centre-bourg
- Gérer les eaux pluviales de façon plus écologique
- Proposer des logements variés et de qualité

Deux modifications sont proposées :

- Les hauteurs sont adaptées pour passer de R+2+A/C à R+3+A/C.
- La zone UG2b sur la ZAC La Touche est réduite au profit de la zone 1AOU1 au nord (accueil des gens du voyage).

Justification

Depuis la réalisation des études de création de la ZAC (2016-2017) et de réalisation, les besoins en termes d'accueil d'habitants à l'échelle de la métropole n'ont pas faibli. Les PLH successifs et celui en cours d'élaboration ont créé les conditions d'un maintien de l'offre répondant aux besoins locaux.

En outre, les différentes lois d'aménagement du territoire (Solidarité et Renouvellement urbain 2008, Grenelle 2010 et 2012, pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové 2014, Climat et Résilience 2021) ont successivement affirmé la nécessité de sobriété foncière. Le principe du "Zéro Artificialisation Nette" conduit donc à adapter les hauteurs pour laisser plus de souplesse dans les formes urbaines. Ainsi, il est proposé de faire évoluer les hauteurs de R+2+A/C à R+3+A/C.

Le Schéma Départemental des Gens du Voyage 2020-2025 souhaite accompagner la sédentarisation et proposer des formes d'accueil diversifiées (dont terrains familiaux). Pour Laillé, 5 terrains familiaux sont demandés. Il convient donc d'adapter le zonage afin de pouvoir aménager un terrain communal.

Le terrain proposé est situé au sein de la ZAC de La Touche, dans un secteur auparavant classé en UG2 pour l'implantation du collège. Celui-ci est réalisé et une partie du foncier reste disponible.

Ainsi, cette portion de foncier restante est identifiée pour accueillir le terrain communal d'accueil des Gens du Voyage, dans le respect de l'intérêt collectif porté sur ce secteur

(précédemment zone UG2b). L'OAP de quartier "ZAC La Touche" est complétée. Le plan de zonage est adapté en conséquence.

Conséquence sur le PLUi

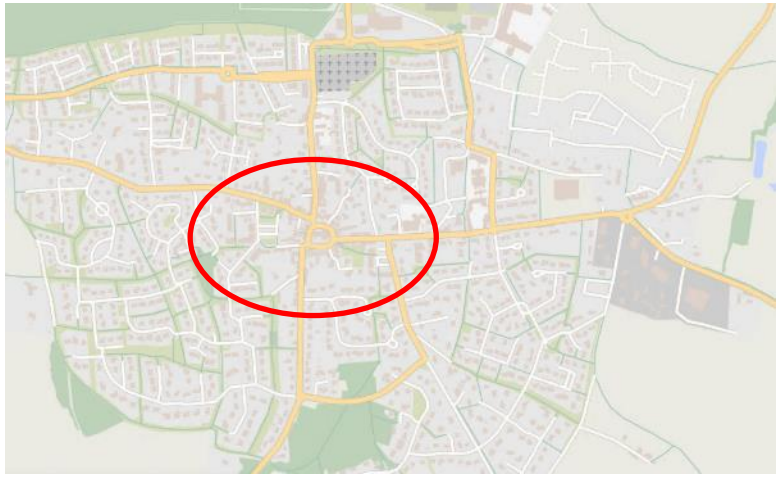
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale et de quartier (ZAC La Touche)
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs

9. Favoriser le dynamisme commercial du centre-bourg

Localisation

La présente modification concerne le centre-bourg :



Présentation de la modification

La modification consiste à prolonger le linéaire commercial simple sur les secteurs accueillant du commerce ou destinés à en accueillir.

Justification

Il a été constaté que le dynamisme commercial était plus pérenne dans les secteurs ou la densité de commerces est suffisante.

Ainsi, un dispositif réglementaire a été mis en place dans le PLUi : les "linéaires commerciaux", visant à favoriser le maintien et l'implantation de commerces et activités de services au rez-de- chaussée des constructions bordant l'espace public.

Deux types de dispositifs sont possibles :

- Le linéaire commercial simple, au sein duquel le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions bordant l'espace public est interdit vers de l'habitat (possible vers commerce / services) ;
- Le linéaire commercial renforcé, au sein duquel le changement de destination des rez-de-chaussée occupés commerces existants n'est pas possible et interdit vers de l'habitat pour tous les rez-de-chaussée.

Sur ces linéaires, en cas de construction neuve, une hauteur minimale des rez-de-chaussée est imposée pour garantir de bonnes conditions d'accueil du commerce.

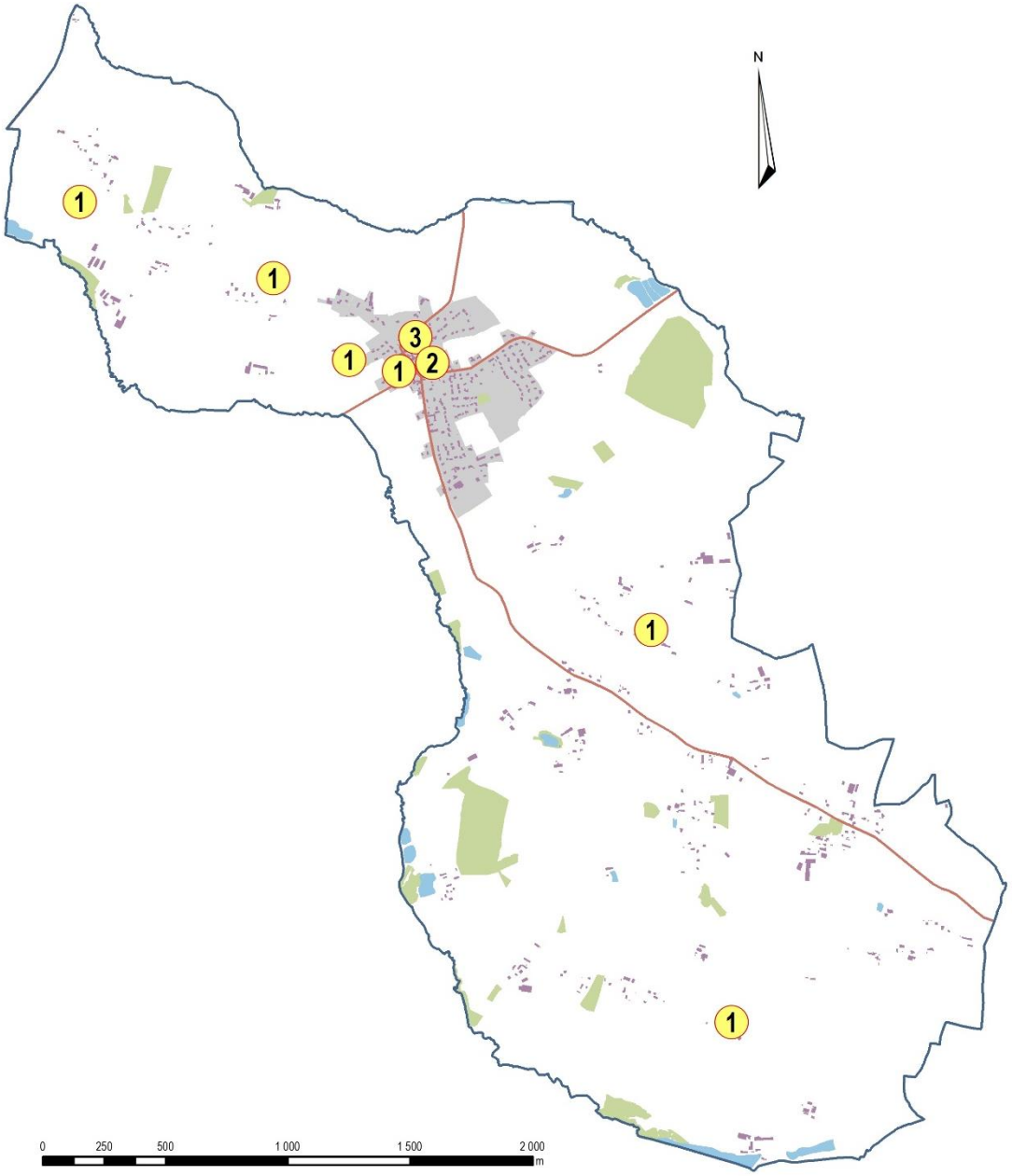
Afin de prendre en compte les commerces existants et ceux qui s'implanteront en accompagnement des nouveaux projets, il est proposé de maintenir le linéaire commercial renforcé aux abords immédiats de l'église et d'étendre ce dispositif en "linéaire commercial simple" dans son prolongement : rues de la Halte, du Point du Jour, de l'Hôtel de Ville.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

LANGAN



Localisation des modifications

1 _ Mobilités

2 _ Nouvel équipement communal

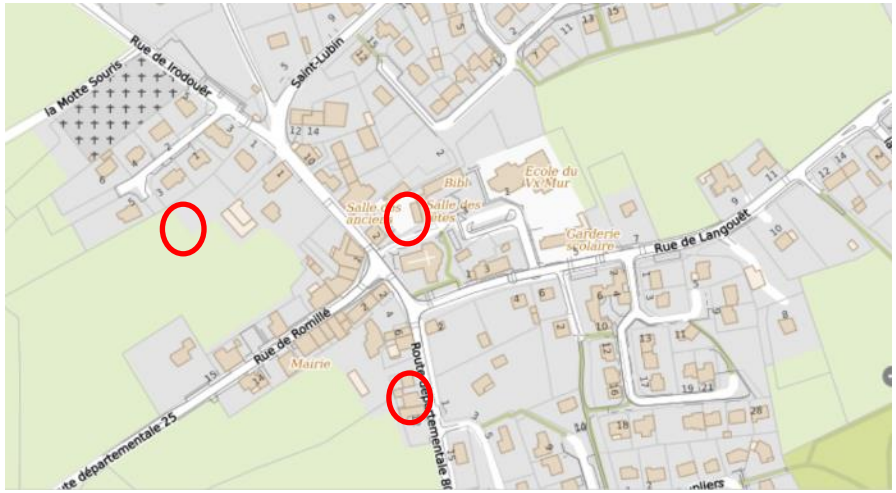
3 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

1. Mobilités

Localisation

Cette fiche vise tout d'abord trois sites en centre bourg :

- L'un situé au sud du cimetière, dans le prolongement de la rue des Mimosas ;
- Le second le long de la route d'Irodouër (RD80), en face du bar "Le Madison" ;
- Le troisième le long de la rue de Romillé (RD25), à l'arrière de l'actuelle mairie.



Elle vise également de grandes liaisons douces sur l'ensemble du territoire communal.

Présentation de la modification

La modification consiste à créer au plan de zonage des emplacements réservés numéros 707 et 716 pour création de parkings publics, une servitude de localisation numéro C69 pour création d'un chemin piétons-cycles et des principes de localisation de chemins piétons-cycles à créer et à conserver.

Ces évolutions seront également reportées à la liste des autres emplacements réservés et à celle des servitudes de localisation, ainsi qu'à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale.

Justification

L'étude globale pour la reconquête de la centralité (Atelier du Marais, 2019) propose des réponses aux besoins de stationnement identifiés en centre bourg. Ces projets de mobilités sont mis en œuvre dans la présente procédure de modification de la façon suivante :

- Création d'une nouvelle aire de stationnement le long de la rue d'Irodouër, assurée par l'instauration au plan de zonage d'un emplacement réservé numéro 716, au profit de Rennes Métropole ;
- Ainsi qu'une seconde au sud de la rue de Romillé, à l'arrière de l'actuelle mairie, assurée par l'instauration au plan de zonage d'un emplacement réservé numéro 707, au profit de Rennes Métropole.

Toute construction ou aménagement dont la destination sera différente de celle prévue par l'emplacement réservé y sera interdite.

Par ailleurs, le maillage de cheminements doux sera renforcé par :

- La création d'une liaison piétonne entre le cimetière, la rue des Mimosas et le futur lotissement du "Clos du Bourg", assurée par l'instauration au plan de zonage d'une servitude de localisation numéro C69 ; aucun aménagement, travaux, ou construction réalisés sur les terrains d'assiette de cette servitude ne pourra en compromettre la mise en œuvre.
- L'identification complémentaire de chemins existants et à créer sur l'ensemble du territoire communal, assurée par l'instauration de principes de localisation au plan de zonage ; le règlement littéral précise que les chemins ainsi créés au plan doivent être aménagés.

L'ensemble de ces dispositions est retranscrit dans la partie littérale de l'OAP communale.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés, Liste des servitudes de localisation

2. Nouvel équipement communal

Localisation

Le bâtiment se situe en centre-bourg, 2 rue de la Chapelle-Chaussée, à proximité immédiate de l'église.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un emplacement réservé numéro 712 au plan de zonage, à compléter en conséquence la liste des autres emplacements réservés et à ajuster la rédaction de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale.

Justification

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'étude globale pour la reconquête de la centralité du bourg de Langan (Atelier du Marais, 2019), un nouvel équipement communal sera installé dans le bâtiment très central du 2 rue de la Chapelle-Chaussée.

À cet effet, un emplacement réservé numéro 712 y est instauré au plan de zonage, au profit de la commune de Langan. Toute construction ou aménagement dont la destination sera différente de celle prévue y seront interdits.

Cette disposition est retranscrire dans la partie littérale de l'OAP communale.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

3. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ainsi que le site à caractère patrimonial du centre-bourg historique : rue de Romillé, rue de la Chapelle-Chaussée, rue de Gévezé et rue de Langouet.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- 1 rue de Romillé : maison évaluée en 2 étoiles
- 5-5b-7 rue de Romillé : alignement de maisons en 2 étoiles
- 4 rue de Romillé : logis en 2 étoiles
- 1 rue de la Chapelle-Chaussée : une ancienne ferme et son muret en 2 étoiles
- 2 rue de la Chapelle-Chaussée : ancienne mairie aujourd'hui maison en 1 étoile
- 4 rue de la Chapelle-Chaussée : maison en 2 étoiles
- 10 rue de la Chapelle-Chaussée : maison en 2 étoiles
- 12-14 rue de la Chapelle-Chaussée : alignement de logis en 2 étoiles
- 4 rue de Gévezé : maison en 1 étoile
- 1 rue de Langouët : maison en 2 étoiles
- 3 rue de Langouët : dépendance en 2 étoiles
- 5 rue de Langouët : école publique en 1 étoile
- 3 place Jean Gilbert : maison en 1 étoile

Mais également à modifier à la hausse certains classements existants au titre du PBIL :

- 3 rue de Romillé : maison n°5599 réévaluée en 3 étoiles
- 4-6 rue de Romillé : alignement de logis n°27429 réévalué en 2 étoiles
- 8 rue de Romillé : maison n°29627 réévaluée en 2 étoiles
- 9 rue de Romillé : maison n°5602 réévaluée en 2 étoiles
- 13 rue de Romillé : maison n°5596 réévaluée en 2 étoiles
- 14 rue de Romillé : maison n°5597 réévaluée en 2 étoiles
- 6 rue de la Chapelle-Chaussée : maison n°5534 réévaluée en 3 étoiles
- 2 rue de Gévezé : maison n°5554 réévaluée en 3 étoiles
- 6-8 rue de Gévezé : maison n°29625 réévaluée en 2 étoiles
- 5 rue de Langouët : école publique n°5571 réévaluée en 3 étoiles
- 13 La Marianlais : maison n°5562 réévaluée en 3 étoiles

- 7-9 Saint-Lubin : logis n°5588 réévalué en 2 étoiles
- 13 La Fontaine : Manoir n°27449 réévalué en 3 étoiles

En outre, il est proposé l'identification d'un ensemble urbain de type "séquence urbaine" sur l'ensemble bâti de la rue de Romillé au nord et au sud en complément du zonage UA1h qui couvre le tissu du centre bourg historique. Le périmètre de ce dernier est également adapté au tissu patrimonial sur la rue de Gévezé et rue de Langouët.

Ceci est consécutivement intégré au plan de zonage, reporté à la liste des PBIL en annexe du règlement graphique, ainsi qu'au plan du "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue" de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine.

Cette procédure consiste de plus à corriger au sein des mêmes pièces certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- Rue de Romillé : repérage du bâti patrimonial au n°2-4 (n°5598) et n°14 (n°5597)
- 4-6 rue de Gévezé : repérage du bâti patrimonial (n°29625 et n°5557)
- 2 rue de Langouët : repérage du bâti patrimonial (n°5549)
- 6 rue de la Chapelle Chaussée : repérage du bâti patrimonial (n°5534)

Justification

Concernant les nouvelles protections PBIL et ensembles urbains :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial du tissu ancien du centre bourg de Langan et des édifices listés plus haut, des protections nouvelles au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local et au titre des ensembles urbains ont été intégrées au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir rapport de présentation Tome 5)

L'adaptation du zonage UA1h permettra en outre l'évolution du centre-bourg dans le respect de l'organisation et des caractéristiques des tissus patrimoniaux anciens.

Concernant les erreurs matérielles :

Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL et ensembles urbains
- Annexes : Fiches PBIL et ensembles urbains

LE RHEU

Localisation des modifications

1 _ Prendre en compte l'avancée des études sur la ZAC de la Trémelière

2 _ Encadrer le renouvellement urbain des Landes d'Apigné

3 _ Guide de recommandations paysagères, urbaines et architecturales de la cité-jardin Gaston Bardet à Le Rheu

4 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

5 _ Organiser l'implantation des constructions sur l'entrée sud-ouest et aux abords du ruisseau du Lindon

6 _ Diversifier les usages au sein de la zone d'activités du Chêne Vert

7 _ Conforter une activité existante en campagne

8 _ Réfléchir à l'évolution du centre administratif "

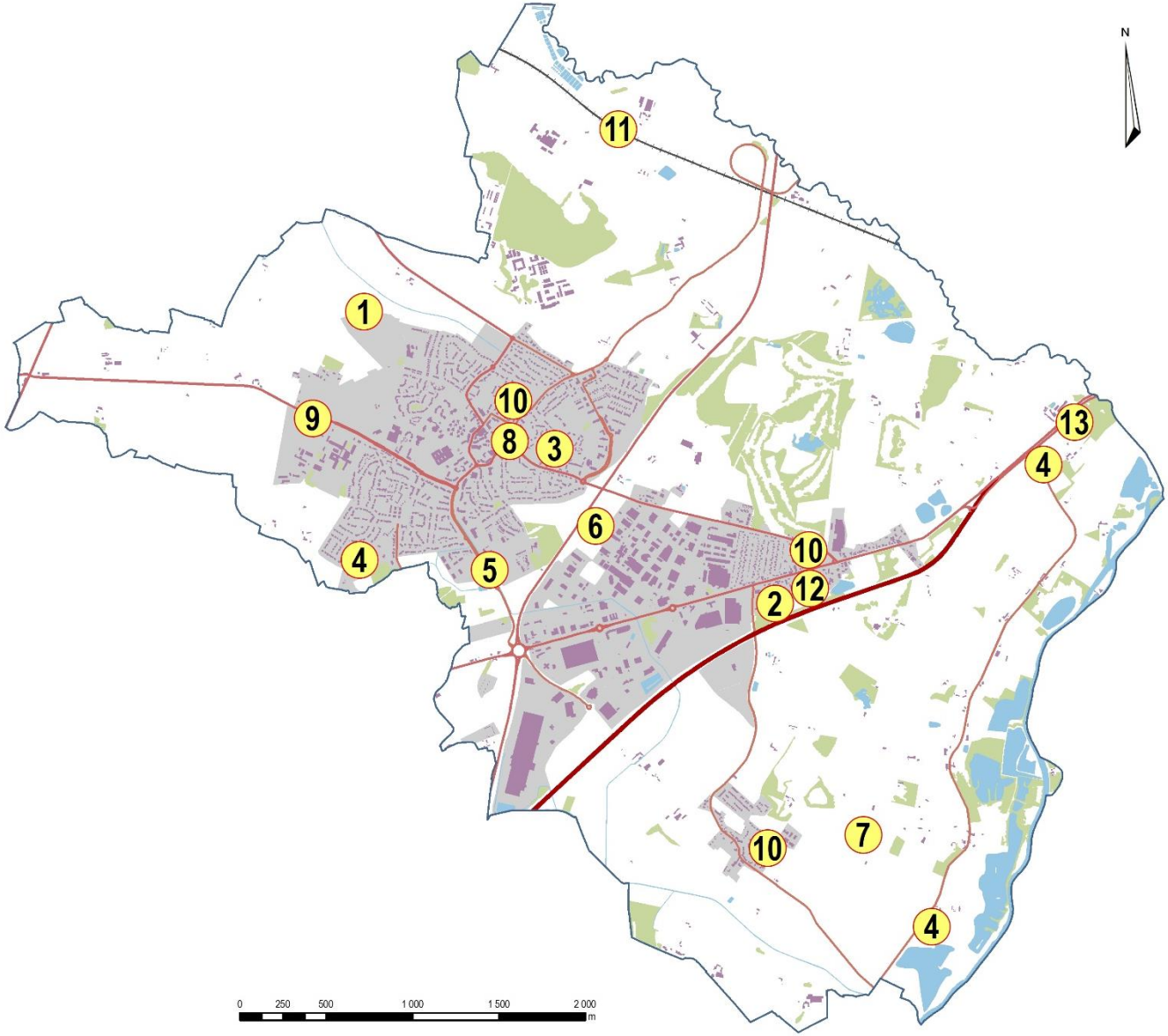
9 _ Corriger une incohérence de zonage à proximité du lycée agricole

10 _ Compléter les plans et adapter les typologies de clôtures

11 _ Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain, liaison Vezin-le-Coquet – Le Rheu - L'Hermitage

12 _ Corriger la marge de recul Loi Barnier (erreur matérielle)

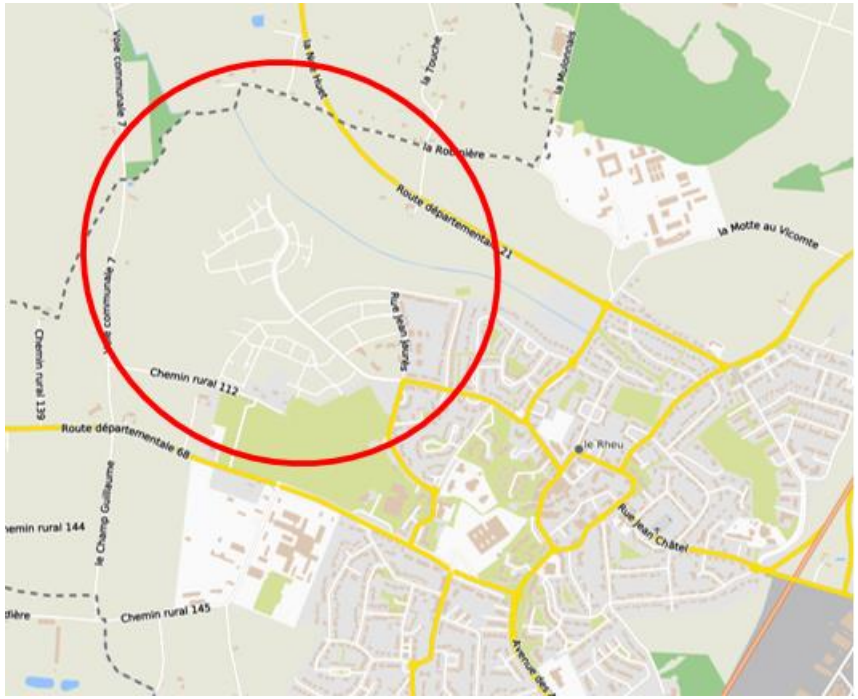
13 _ STECAL Activité La Janais



1. Prendre en compte l'avancée des études sur la ZAC de la Trémelière

Localisation

L'opération de la Trémelière est située au nord-ouest du centre-ville de Le Rheu. Elle est desservie au nord par la RD 21 (route de l'Hermitage), à l'est par les tissus bâtis du bourg et au sud par les terrains de sports.



Présentation de la modification

La modification consiste à apporter des ajustements à l'OAP de quartier afin de prendre en compte l'actualisation du projet.

Justification

L'aménagement de ce quartier est engagé depuis 2013 (création de la ZAC en 2007, engagement des travaux 1ère tranche en 2013) pour répondre aux besoins de nouveaux logements diversifiés sur la commune. Suite à l'avancée des études, des ajustements sont nécessaires pour la poursuite de l'aménagement dans l'esprit d'îlots-jardins. La réhabilitation de la ferme est abandonnée et une place publique pourrait être réalisée en entrée de quartier.

Afin de prendre en compte ces orientations, des adaptations sont proposées dans l'écriture de l'OAP.

Conséquence sur le PLUi

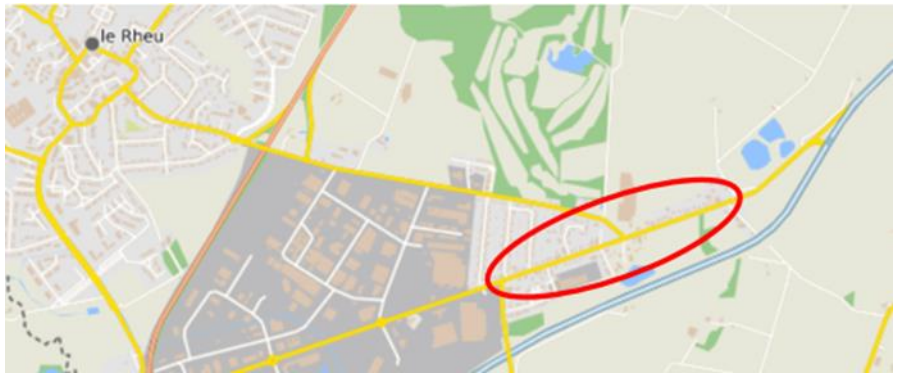
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier

2. Encadrer le renouvellement urbain des Landes d'Apigné

Localisation

Le secteur des Landes d'Apigné concerné se situe en entrée de ville au nord de la RD 224 en arrivant de Rennes par la route de Lorient (RN 24).



Présentation de la modification

La modification consiste à apporter des ajustements à l'OAP communale (texte et schéma), à créer une OAP de quartier, à adapter certains plans réglementaires (zonage n°98 et 124, hauteurs, coefficient de végétalisation, stationnement) et à corriger la liste des emplacements réservés.

Justification

La commune a conduit une réflexion sur le devenir du secteur vieillissant des Landes d'Apigné qui constitue une entrée de ville souffrant d'une certaine déprise.

Le quartier des Landes s'est développé autour d'un axe structurant, la rue Nationale, à partir de la moitié du 20ème siècle. Son habitat caractéristique, principalement pavillonnaire inclut également quelques commerces, restaurants et entreprises. Par ailleurs, le profil de cette voie semble aujourd'hui inadapté à son usage au regard de sa destination première en tant qu'axe structurant régional reliant Rennes à Lorient (ancienne RN 24).

Le renouvellement urbain sur cette entrée de ville vise à organiser le développement de ce secteur.

Le PLUi inclut une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale pour la commune de Le Rheu. Celle-ci identifie une partie du secteur des Landes comme projet de renouvellement urbain à engager.

Suite aux études complémentaires et à la phase de concertation déjà réalisées, des premières orientations se dégagent pour l'aménagement de ce secteur :

- Permettre un renouvellement urbain maîtrisé du quartier afin de le redynamiser, d'accueillir de nouvelles populations et activités en répondant aux engagements de la collectivité dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH). Cette volonté s'inscrit dans la démarche d'une limitation de l'artificialisation des sols.
- Favoriser la mixité fonctionnelle des constructions, lutter contre l'insalubrité et mettre en valeur le patrimoine et l'environnement notamment par la gestion économe de l'espace.
- Préserver des continuités écologiques et structurer les paysages (entrée de ville notamment).
- Créer un pôle de centralité commerciale complémentaire à celui du centre-ville.
- Adapter les voiries et les circulations incluant tous les modes de mobilités (principe d'un profil de voie adapté aux différents usages, aux circulations douces et au transport en commun...).
- Permettre l'aménagement d'une aire multimodale intercommunale et les équipements qui y sont liés. Une aire de covoiturage existe déjà à cet emplacement au sud de la Rue Nationale (RD 224), près de l'arrêt de bus Pont d'Avoine qui dessert les lignes 54, 154ex, 56, 176 et sera contigüe à la future Voie Express Vélo (VEV). L'aire multimodale intercommunale se développera à

terme sur une superficie d'environ 6 000 m². Des aménagements paysagers sont à prévoir pour son intégration.

Afin de prendre en compte ces orientations, des adaptations règlementaires sont intégrées portant sur l'adaptation de l'OAP communale, la création d'une OAP de quartier, l'adaptation du plan de zonage, ainsi que des plans thématiques "Hauteurs", "Coefficient de végétalisation" et "Stationnement".

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale et de quartier,
- Plans de zonage
- Plans de synthèse du zonage simplifié
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Stationnement, Périmètre des OAP
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

3. Guide de recommandations paysagères, urbaines et architecturales de la cité-jardin Gaston Bardet à Le Rheu

Localisation

La cité-jardin Gaston Bardet borde le centre-ville.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer un guide de recommandations paysagères, urbaines et architecturales sur le périmètre de l'ensemble urbain de la cité-jardin Gaston Bardet afin d'accompagner les évolutions des quartiers à l'échelle urbaine, paysagère et architecturale.

Il s'agit en outre d'apporter les adaptations suivantes :

- Modification du périmètre de l'ensemble urbain pour intégrer le secteur UB2a de l'avenue des Bruyères, le secteur UG2b du cimetière et recaler ponctuellement le périmètre au contexte cadastral et/ou de zonage suite à des erreurs matérielles.
- Inscription de nouvelles protections paysagères complémentaires au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique sur les arbres "repères", les structures bocagères historiques et les structures arborées plantées dans le cadre du projet de la cité-jardin participant de la composition urbaine et paysagère des lotissements.

Justification

Sur le territoire de Le Rheu, la cité-jardin conçue par l'urbaniste Gaston Bardet au cours des années 1960 est identifiée comme "ensemble urbain patrimonial" de type "Composition architecturale, urbaine et/ou architecturale" au règlement graphique du PLUi. Ce périmètre couvre la quasi-totalité des trois lotissements successifs se déployant en greffe autour du bourg ancien : le "lotissement Est" (1959), le "lotissement des oiseaux" (1964) et le "lotissement des sports" (1966).

Cet outil, complémentaire au dispositif de préservation des éléments bâtis dit "Patrimoine Bâti d'Intérêt Local", vise à encadrer tout projet d'évolution des sites concernés, dans le cas présent la composition paysagère, urbaine et architecturale du site.

Aujourd'hui, dans un contexte de lutte impérative contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols notamment par le moyen du renouvellement urbain, cette identification permet de prendre en compte plus fortement la qualité patrimoniale d'un ensemble urbain ou d'un bâti lors de la conception des nouveaux projets de construction, afin de préserver l'identité de ces quartiers et en même temps leur permettre d'évoluer et de s'adapter à de nouveaux besoins.

Cet outil réglementaire est ainsi défini dans le règlement du PLUi :

Composition architecturale, urbaine et/ou architecturale

Pour toutes les compositions architecturale, urbaine et/ou paysagère, tout projet d'évolution des sites doit s'inscrire de façon harmonieuse avec l'environnement et l'organisation du bâti présent au sein de l'ensemble urbain en respectant et en préservant :

- Leur inscription dans le grand paysage et/ou dans l'environnement de proximité, les panoramas ou perspectives en rapport avec le site, etc.
- La composition entre le bâti et le végétal liée à la structure urbaine et paysagère du site : organisation des bâtis entre eux (implantations, gabarit...), mise en scène des éléments du paysage...
- Les éléments bâtis ou les espaces d'accompagnement du bâti principal (pavillons d'entrée, murs d'enceinte, cour, allée plantée...) structurants la composition architecturale, urbaine et/ou paysagère.

Afin d'accompagner l'évolution de ces "ensembles urbains patrimoniaux", Rennes Métropole s'est engagée dans l'élaboration de guides de recommandations avec l'objectif de décliner site par site des dispositions spécifiques pour la préservation des caractéristiques patrimoniales paysagères, urbaines et architecturales, encadrer l'évolution des tissus urbains et assurer une meilleure prise en compte du contexte par les nouveaux projets.

Une étude a été lancée début mai 2021 pour caractériser cet ensemble urbain du PLUi et réaliser un guide de recommandations afin de préserver ses qualités urbaines et paysagères en lien avec l'évolution des tissus urbains et bâtis et le projet urbain communal.

Dans le cas présent, ce périmètre d'ensemble urbain vise à préserver les caractéristiques de la cité-jardin sans obérer les possibilités d'évolution de la ville. Il a été déterminé de sorte à préserver la conception urbanistique et paysagère de la cité-jardin de l'urbaniste Gaston Bardet et s'inscrire dans la continuité de projet de renouvellement urbain de la centralité historique engagée à la même époque et dont les enjeux sont toujours d'actualité.

Les enjeux de valorisation patrimoniale de la cité-jardin

Afin d'accompagner les dynamiques d'évolution de la cité-jardin en lien avec le projet communal qui vise à poursuivre l'accueil d'habitants à proximité du centre-ville dans un objectif de mixité sociale et générationnelle, il s'agit de :

- Préserver et mettre en valeur les qualités patrimoniales, paysagères, urbaines et sociales des principes fondateurs de la cité-jardin rémanentes dans la forme et les usages actuels du quartier, à l'échelle de la trame paysagère et urbaine, des tissus bâtis, de l'architecture et de l'organisation sociale du quartier ;
- Définir les conditions pour l'adaptation des tissus et maisons Bardet au regard des enjeux de rénovation énergétique, des nouveaux besoins issus de l'évolution des modes de vie, des dynamiques en cours d'intensification dans le respect et la continuité du modèle urbain de la cité-jardin.

Ainsi, l'étude a permis d'alimenter la réflexion pour la protection de "l'harmonieuse unité du tout" de cet ensemble architectural, urbain et paysager par l'"élaboration d'un guide de recommandations paysagères, urbaines et architecturales permettant d'accompagner les évolutions des quartiers Bardet à ces différentes échelles. Ce guide a vocation à accompagner les projets des particuliers et des collectivités pour les interventions sur le cadre bâti, urbain et paysager.

En outre, l'étude a permis de renforcer la protection patrimoniale en complétant les dispositions réglementaires inscrites dans le règlement graphique en proposant :

- Une délimitation de l'ensemble urbain élargie qui intègre le secteur à l'interface de l'avenue des Bruyères afin de valoriser les accroches urbaines au centre bourg ainsi que le cimetière.
- Les espaces paysagers structurants de la cité-jardin à protéger et valoriser au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique.

Conséquence sur le PLUi

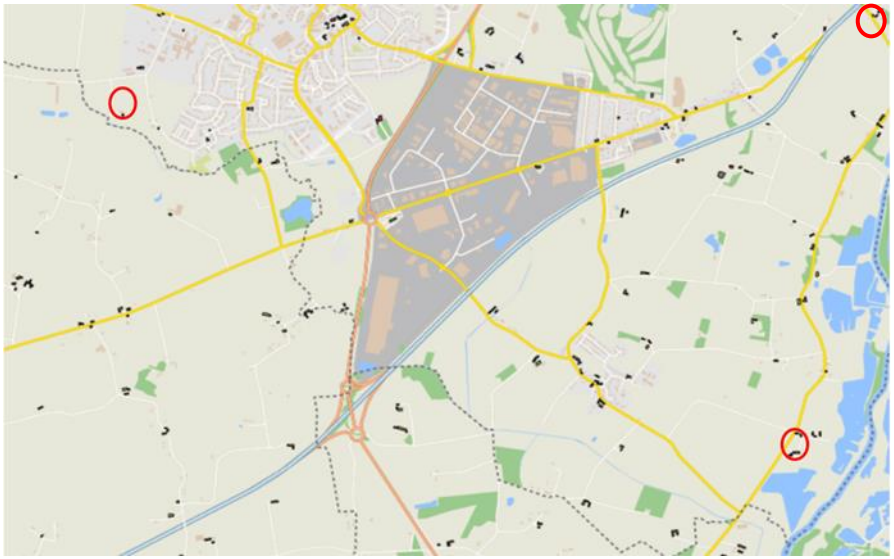
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Règlement Littéral : Guide de recommandations
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL (Ensembles urbains)
- Annexes : Fiches PBIL et ensemble urbain

4. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) dans 3 secteurs, l'un en limite urbaine au sud-ouest au 7 rue des Chardonnerets et les deux autres en campagne au sud-est au lieu-dit Colombier et au nord-est au lieu-dit Le Plessis.



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- 7 rue des Chardonnerets : erreur de localisation (n°PBIL 27934)
- Lieu-dit Colombier : suppression hangar en tôle sans valeur patrimoniale (n°PBIL 6005)
- Lieu-dit Le Plessis : suppression de la partie remaniée de la dépendance et relocalisation sur la partie patrimoniale du bâtiment (n°PBIL 6289)

Justification

Concernant les erreurs matérielles :

Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

5. Organiser l'implantation des constructions sur l'entrée sud-ouest et aux abords du ruisseau du Lindon

Localisation

L'entrée de ville sud-ouest se fait par l'avenue des Acquêts



Présentation de la modification

La modification consiste à favoriser la préservation des abords du Lindon en matérialisant une marge de recul sur les plans de zonage (le long de l'avenue des Acquêts, entre la rue des Blossiers et la RD 288).

Justification

Dans un objectif de composition de l'entrée de ville sud-ouest et de préservation des berges du Lindon, des dispositions règlementaires sont intégrées (marge de recul) pour interdire l'implantation du bâti à l'alignement des berges du cours d'eau le long de l'avenue des Acquêts.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plans de zonage

6. Diversifier les usages au sein de la zone d'activités du Chêne Vert

Localisation

La zone d'activités du Chêne Vert se situe au sud de la rue de Rennes. Le secteur concerné par la modification se trouve au nord-ouest de la zone d'activité, bordant la RD 288.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage de la Zone d'Activités du Chêne Vert actuellement en zone UI1a vers une zone UG2b. Sur le secteur concerné, les hauteurs et le coefficient de végétalisation sont également à adapter.

Justification

La population de Le Rheu croît de manière régulière et la commune souhaite accompagner cette progression en adaptant les équipements publics.

C'est pourquoi, elle souhaite aménager une salle multifonctions, sur une propriété communale, à l'angle Nord-Ouest de la zone d'activités du Chêne Vert. Une canalisation d'alimentation en eau potable de la commune traverse le site en diagonale, impliquant une évolution du zonage.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans de synthèse du zonage simplifié
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

7. Conforter une activité existante en campagne

Localisation

Le site concerné se situe au lieudit Les Épines (près de Moigné).



Présentation de la modification

La modification consiste à changer le zonage du PLUi sur une activité existante en campagne déjà présente à la date d'approbation du PLUi de 2019.

Il s'agit du site près de Moigné, "Les Épines". L'évolution consiste à passer les parcelles classées actuellement en zone agricole (A) en secteur Nc.

Justification

L'activité économique existante de stockage de matériaux inertes en campagne nécessite une adaptation règlementaire pour assurer son confortement sur site.

Pour cette activité exercée par la société Cardin, la modification consiste à changer de zonage du PLUi en passant du zonage agricole (A) au secteur Nc. Dans ce cas, il s'agit de corriger une erreur matérielle en raison d'une incohérence entre l'autorisation préfectorale de stockage de matériaux inertes sur ce terrain et le zonage au PLUi qui ne permet pas de mettre en œuvre cette autorisation préfectorale. En effet, la société Cardin dispose d'une autorisation préfectorale de stockage de matériaux inertes depuis 1992 avec la possibilité d'atteindre une hauteur de stockage de 16 m de haut.

Aujourd'hui, la hauteur du stockage n'atteint que 5 m. Le classement actuel en zone A permet le stockage de matériaux inertes et les exhaussements des sols mais sous conditions :

- Le stockage de matériaux inertes est autorisé sous réserve qu'il ne perturbe pas la qualité paysagère des lieux et qu'un retour agricole reste possible.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

8. Réfléchir à l'évolution du centre administratif

Localisation

Le centre administratif est situé rue du Docteur Wagner.



Présentation de la modification

La modification consiste à protéger les qualités paysagères des abords de la Mairie en recensant les boisements au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologiques (EIPE).

Justification

Le centre-ville accueille le centre administratif, la Mairie et la mairie-annexe. Les abords du centre administratif et de la mairie annexe sont accompagnés de boisements qui valorisent l'image du centre-ville et concourent au rafraîchissement du centre-ville.

Cet espace paysager constituant un poumon vert, il est nécessaire de préserver (à l'exception des bouleaux au Nord). Ainsi, les arbres existants sont recensés au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologiques (EIPE).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plans de zonage

9. Corriger une incohérence de zonage à proximité du lycée agricole

Localisation

Le terrain concerné est situé à l'ouest de la commune, aux abords du lycée agricole.



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger une incohérence de zonage à proximité du lycée agricole. Le terrain est classé en zone UG2b actuellement et doit passer en zone A et intégrer ce zonage comme l'ensemble des terrains du Lycée.

Justification

Certains terrains ont été classés en zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectif (en zone UG2b) alors qu'il s'agit de terrains comportant deux logements existants, non liés au lycée agricole et donc ne répondant pas à la destination d'"équipements publics".

Précédemment, ces terrains étaient classés en zone A au PLU (zonage agricole). Deux logements existent sur cette parcelle. Le propriétaire souhaite un classement en zone urbaine pour y construire des maisons individuelles. Au vue de la superficie, d'environ 1 ha, de la proximité des installations agricoles et de sa localisation, un tel classement n'est pas souhaitable.

Aussi, le zonage de ce secteur évolue vers une zone A, conformément à l'usage des terrains alentours.

Conséquence sur le PLUi

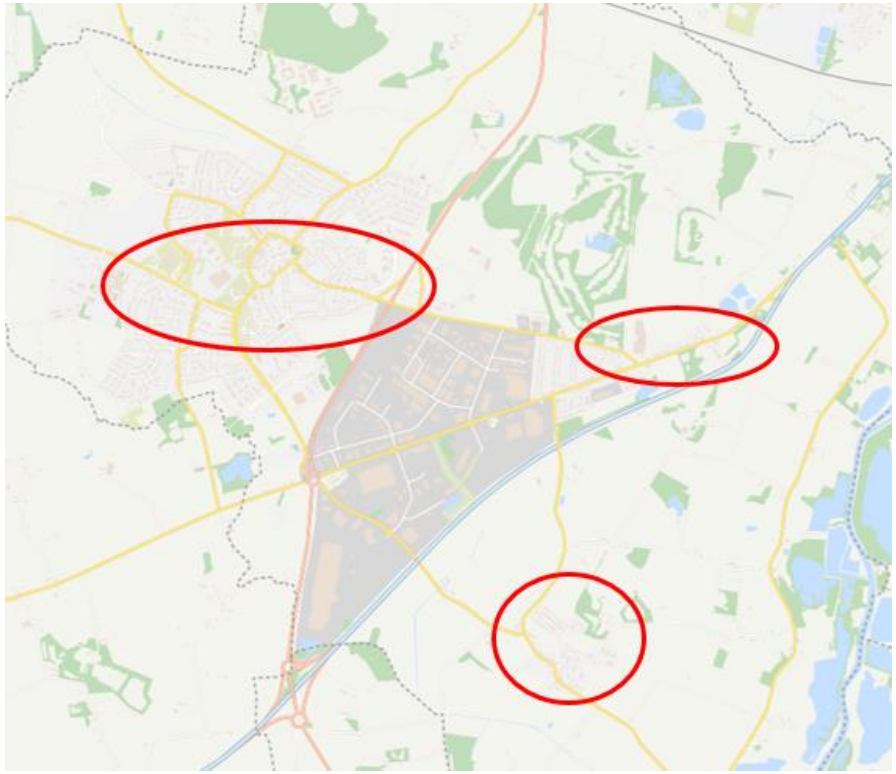
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

10. Compléter les plans et adapter les typologies de clôtures

Localisation

Cette modification concerne divers secteurs de la commune, pour certains déjà concernés par le plan de détail "clôtures" et d'autres qu'il est proposé d'ajouter (secteur Moigné et est Landes d'Apigné).



Présentation de la modification

La modification porte sur le plan de détail D-2-3-1.240 :

- Complément au plan de localisation.01 et au plan de détail .02 (ajout secteurs Moigné et Landes d'Apigné)
- Complément au livret .02 (ajout de règles concernant les quartiers "Bardet")
- Corrections au plan de détail .02 (erreur de typologie de clôture)

Justification

Le PLUi intègre un plan de détail concernant les clôtures. Ce plan de détail permet d'encadrer l'évolution des clôtures dans le respect des caractéristiques morphologiques des quartiers.

Or quelques erreurs (inversion de légende conduisant à une erreur de typologie de légende) ont été constatées au sein du plan de détail actuel, qu'il convient de corriger.

Par ailleurs, ces règles spécifiques concernant les clôtures sont étendues aux secteurs de Moigné et en partie sur l'est des Landes d'Apigné vers Rennes.

Enfin, au sein des quartiers Bardet, il est précisé que, sur certaines rues, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Conséquence sur le PLUi

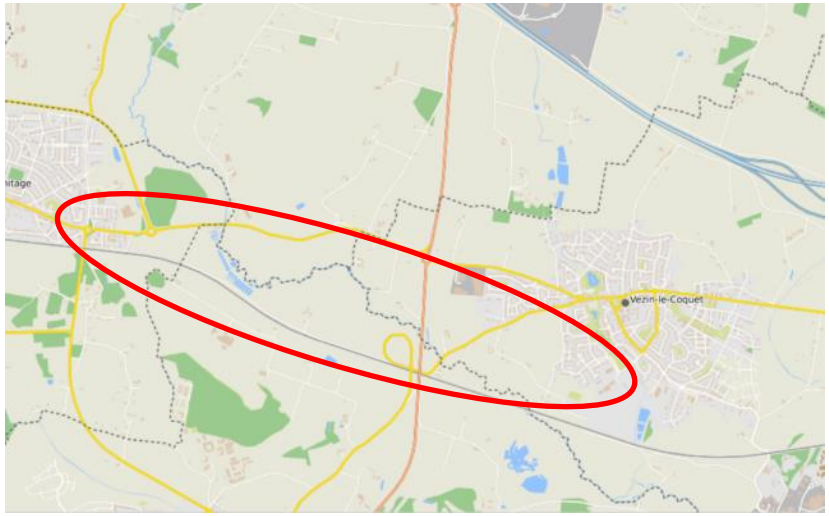
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Plan de détail

11. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain, liaison Vezin-le-Coquet - Le Rheu - L'Hermitage

Localisation

Le secteur concerné se situe entre le centre de Le Rheu et Vezin-le-Coquet.



Présentation de la modification

La modification consiste en la création d'un emplacement réservé pour liaison vélo dont le bénéficiaire est Rennes Métropole.

Justification

Le développement de la pratique du vélo comme alternative à la voiture solo en est un axe important, avec un objectif d'atteindre une part modale du vélo de 9 % dans les déplacements métropolitains à l'horizon 2030 contre seulement 3,7 % en 2018.

Le Schéma Directeur Vélo (SDV) métropolitain vise à faire du vélo un mode de déplacement urbain à part entière partout où il constitue une alternative crédible et efficace face aux modes motorisés. C'est notamment le cas pour les déplacements effectués à l'intérieur de la rocade mais également pour des liaisons entre Rennes et les communes de première et deuxième couronne, où le vélo, et plus encore le vélo à assistance électrique, constituent une alternative à développer en réponse à la problématique de la congestion routière aux heures de pointe.

C'est ainsi près de 500 km de liaisons vélos qui ont été retenues sur la métropole et dont l'aménagement nécessite parfois l'acquisition d'emprises foncières.

L'avancement des études sur la liaison Vezin-le-Coquet – le Rheu – L'Hermitage permet aujourd'hui de proposer un tracé et une emprise plus précise que le seul principe de cheminement jusqu'alors indiqué au PLUi.

À la sortie de Vezin (au niveau de l'échangeur de la RD 288/RD 21), le tracé longe la voie ferrée sur un chemin préexistant pour remonter vers la RD 125 et se diriger vers l'Hermitage.



La création d'un emplacement réservé sur les fonciers identifiés permettra de garantir, dans l'attente des acquisitions, qu'aucun aménagement contraire n'y sera réalisé.

Conséquence sur le PLUi

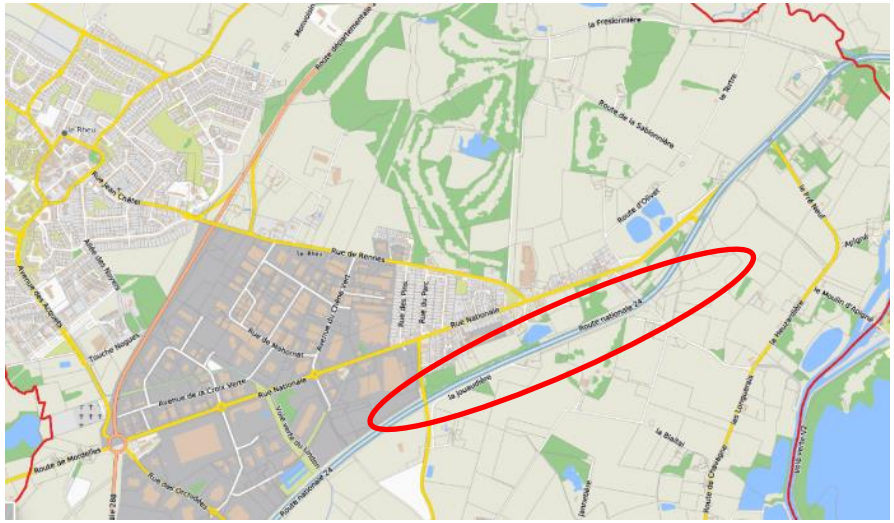
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

12. Corriger la marge de recul Loi Barnier (erreur matérielle)

Localisation

Le secteur concerné se situe à l'entrée de ville est, en rive sud de la rue Nationale.



Présentation de la modification

La modification consiste en la correction du tracé de la marge de recul "Loi Barnier" (L. 111-6 du Code de l'Urbanisme).

Justification

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme (marges de recul "Loi Barnier") dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Lors de l'élaboration du PLUi, la marge de recul applicable à la RN24 a été dessinée en rive sud de la rue Nationale au Landes d'Apigné.

Néanmoins, des erreurs ont été commises dans le tracé puisque celui-ci :

- Intègre des espaces urbanisés dans la marge de recul (à l'ouest)
- Omet d'intégrer un terrain "non urbanisé" (à l'est)

Conséquence sur le PLUi

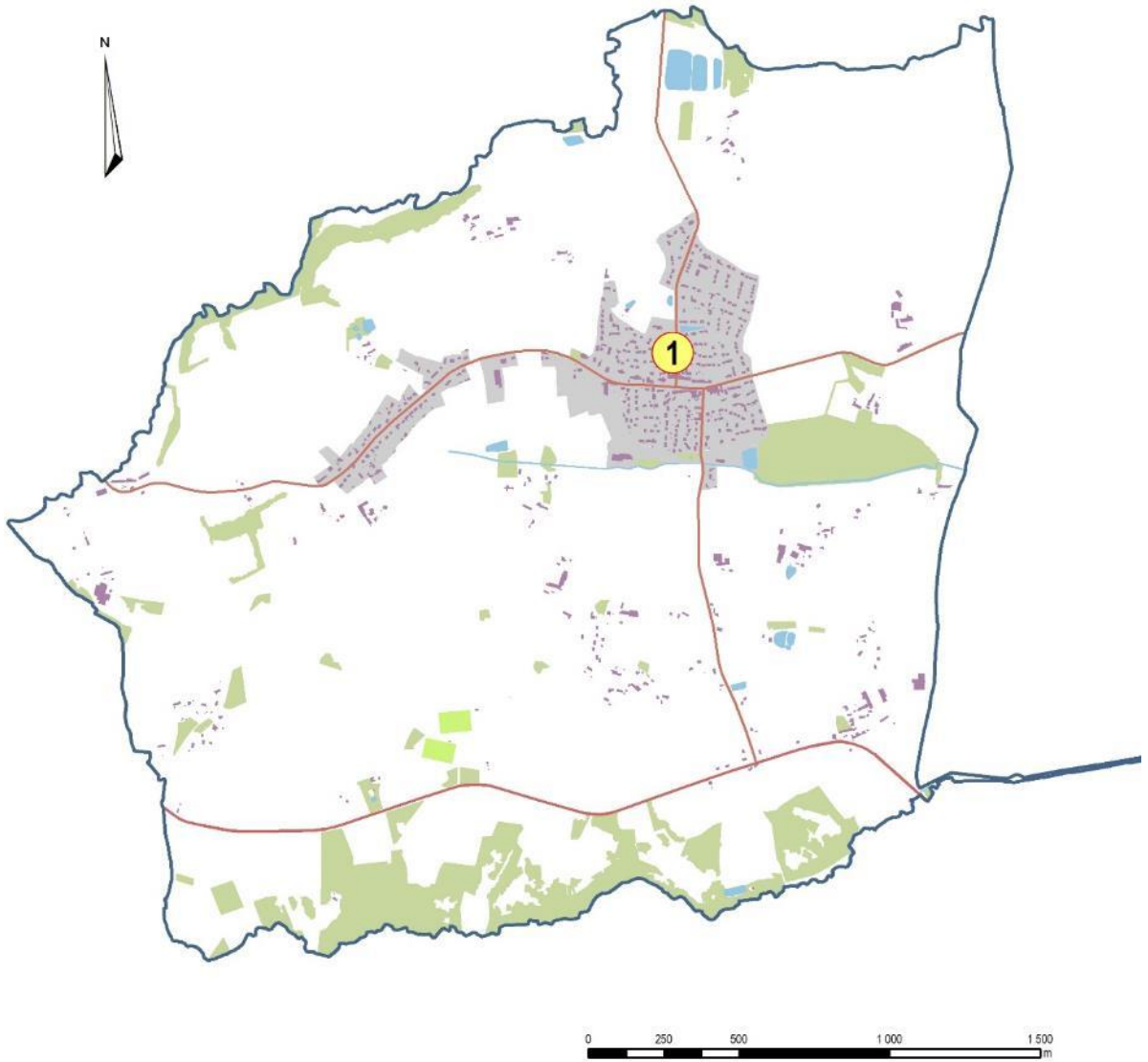
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

13. STECAL Activité La Janais

Se reporter au Tome 7 Volume 1 Partie 3 : Les modifications d'enjeux métropolitains / B. Les Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL)

LE VERGER



Localisation des modifications

1 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

1. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) sur plusieurs sites à caractère patrimonial, lieu-dit l'Ormel rue de la Forge et dans le centre-bourg, route de Talensac.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du

PBIL :

- 3, route de Talensac : maison classée 2* (PBIL créé : n°62640).

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- Lieut-dit l'Ormel : suppression du classement du hangar en tôle (PBIL n°26370) et ancienne grange ayant perdu son caractère patrimonial suite réhabilitation peu respectueuse du bâti ancien (PBIL n°21880) et identification simplifiée (PBIL n° 21881, 21878, 21879 fusionnés => n°62641).
- 3, 3bis, 5 et 7 route de Talensac : rectification des adresses (PBIL n°21898, 21900, 21899, 21931, 21932, 28254).

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les erreurs matérielles :

Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

L'HERMITAGE

Localisation des modifications

1 _ Adapter le programme de la ZAC du Lindon

2 _ Réaliser un projet de restructuration urbaine, secteur de la Rossignolière

3 _ Augmenter les capacités de densification de tissus pavillonnaires, secteur du château d'eau

4 _ Anticiper les besoins d'extension du groupe scolaire, rue Théodore Botrel

5 _ Conforter la vocation d'équipement public du Parc du Rocher

6 _ Reporter la zone de vigilance THT Vezin-L'Hermitage

7 _ Repositionner le projet de cheminement piétons, rue du Presbytère - rue de Rennes

8 _ Supprimer un emplacement réservé, rue de Mordelles

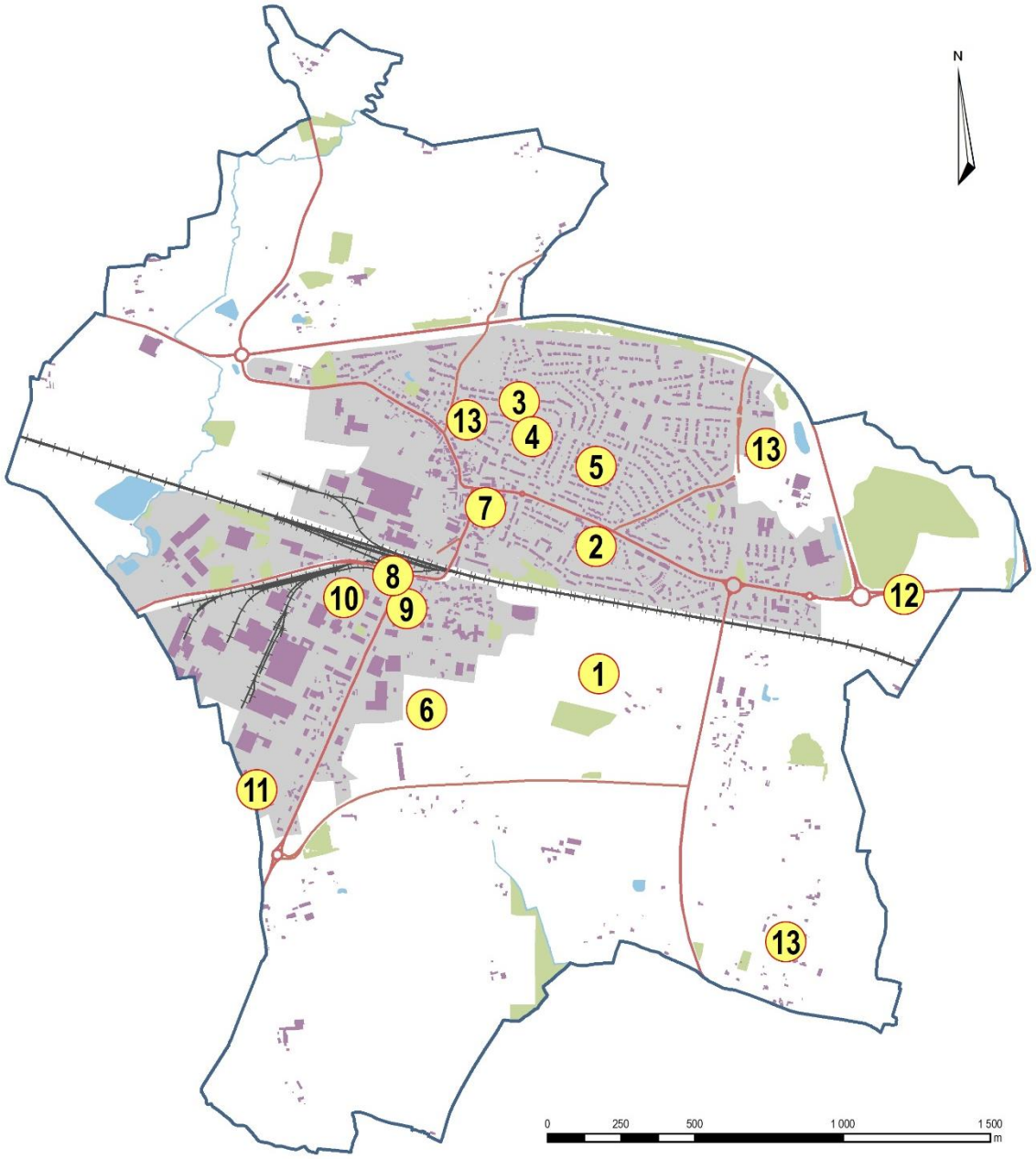
9 _ Rectifier une erreur d'étiquetage de zonage, ZA la Tertrais

10 _ Permettre des activités de bureau dans la ZA de la Hautière

11 _ Adapter le projet d'aménagement du secteur du Vieux Four

12 _ Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain, liaison Vezin-le-Coquet – Le Rheu - L'Hermitage

13 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local



1. Adapter le programme de la ZAC du Lindon

Localisation

La ZAC du Lindon est située au sud de la partie agglomérée au-delà de la voie ferrée sur une surface de 25 hectares environ.



Présentation de la modification

Il s'agit de préciser certains éléments de l'Orientation d'aménagement et de programmation Sud Agglomération qui porte sur la ZAC du Lindon.

Justification

Le projet de la ZAC du Lindon s'est affiné depuis le dossier de création, notamment sur la programmation logements (550 logements et non 600) et sur le réseau viaire. En outre de mineures adaptations graphiques sont nécessaires (recalage du périmètre de l'OAP sur le périmètre de la ZAC, repositionnement ou suppression de cheminements piétons-vélos).

Conséquence sur le PLUi

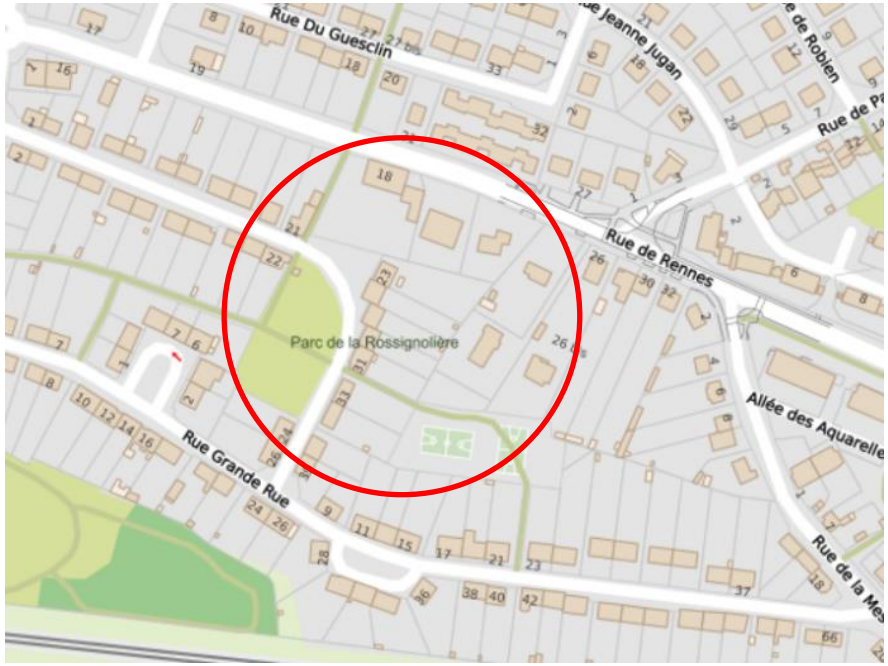
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale et de quartier

2. Réaliser un projet de restructuration urbaine, secteur de la Rossignolière

Localisation

Le secteur de la Rossignolière est situé le long de la rue de Rennes et comprend les équipements sportifs du cœur d'ilot et le parc de la Rossignolière.



Présentation de la modification

Plusieurs adaptations sont effectuées pour accompagner ce projet de restructuration urbaine : renforcement du renouvellement urbain dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale, création d'une OAP de quartier, changement du zonage UC1 en UO1, suppression de l'emplacement réservé n°223, création d'un emplacement réservé n°713.

Justification

L'enjeu du renouvellement urbain sur l'Hermitage nécessite de consolider l'OAP communale notamment sur l'axe de la rue de Rennes où se situe le projet de restructuration urbaine de la Rossignolière.

Ce projet s'étend sur plusieurs parcelles entre la rue de Rennes et la Grande Rue. Il prévoit la réalisation de nouveaux logements et la possibilité d'un équipement d'intérêt général. Pour accompagner et encadrer la programmation immobilière et la composition urbaine, une OAP est définie. Le zonage UO1 permet de mieux accompagner le projet (environ 100 logements) notamment dans la gestion des retraits par rapport aux limites séparatives.

Afin d'assurer une liaison piétonne depuis le cœur du projet vers la rue de Rossignolière et le parc, un emplacement réservé n°713 est positionné, d'une largeur de 3 m sur 20 m environ, dont le bénéficiaire est la commune.

L'emplacement réservé n°223 prévu pour réaliser une desserte viaire du cœur de l'ilot depuis la rue de Rennes est supprimé dans la mesure où le foncier a été acquis.

Conséquence sur le PLUi

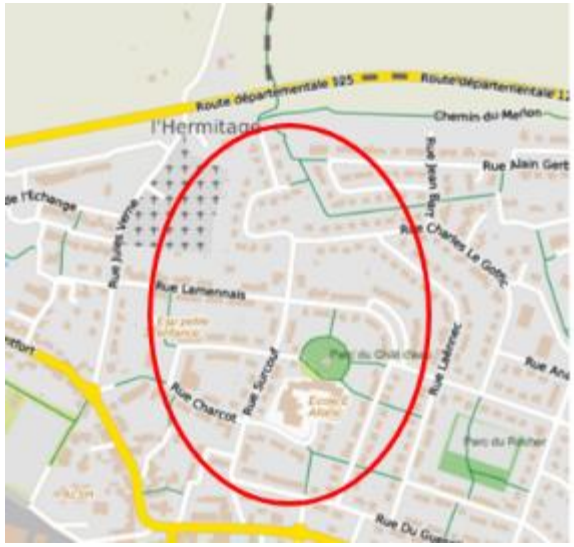
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale et de quartier
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

3. Augmenter les capacités de densification de tissus pavillonnaires, secteur du château d'eau

Localisation

Le secteur concerné se situe au nord-est du centre-bourg à proximité du cimetière et autour du château d'eau.

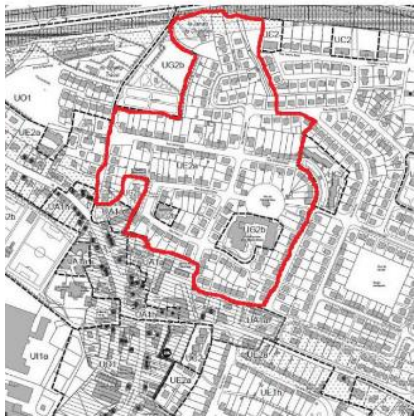


Présentation de la modification

Il s'agit d'adapter le zonage d'un secteur pavillonnaire en UE2b.

Justification

La zone pavillonnaire du secteur du Château d'eau, composée principalement de parcelles en lanière est propice à accueillir des projets de densification principalement par découpage parcellaire en fond de terrain. Le zonage (UE2a) évolue vers zonage (UE2b) permettant ainsi ces possibilités.



Conséquence sur le PLUi

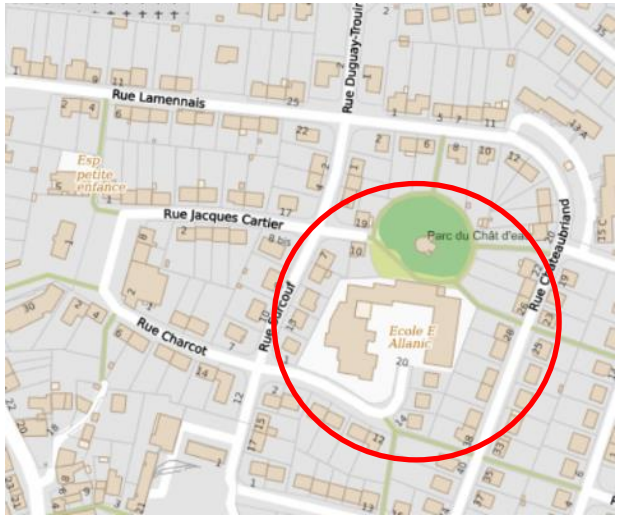
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

4. Anticiper les besoins d'extension du groupe scolaire, rue Théodore Botrel

Localisation

Le groupe scolaire se situe rue Théodore Botrel, au sein d'un quartier pavillonnaire et à proximité du château d'eau.



Présentation

Il s'agit d'étendre le zonage UG2b autour du groupe scolaire.

Justification

Une extension de l'école est en cours à l'emplacement d'une parcelle bâtie au sud (18 rue Théodore Botrel). Toutefois l'augmentation des effectifs ainsi que la relative vétusté des locaux de restauration scolaire nécessite un nouveau besoin d'extension du site existant. Afin de prendre en compte ces évolutions, une réflexion est engagée pour assurer une extension sur des parcelles adjacentes, notamment au nord à proximité du château d'eau. Une adaptation du zonage est effectuée vers un classement en zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif UG2b. Plans de coefficient de végétalisation et de hauteur sont adaptés en conséquence.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

5. Conforter la vocation d'équipement public du Parc du Rocher

Localisation

Le Parc du Rocher se situe en cœur de quartier entre les rues Eugène Lemordant et Jeanne Jugan.



Présentation de la modification

Il s'agit d'adapter le zonage du Parc du Rocher en UG2b.

Justification

Situé en cœur d'îlot, le parc public de quartier du Rocher, d'environ 7500 m², est doté entre-autres d'un équipement de loisir type citystade. Le zonage actuel UE2a est remplacé par un zonage UG2b plus adéquat avec l'usage et la destination d'un équipement d'intérêt général.

Les plans thématiques sont adaptés en conséquence vers le RL (Règlement Littéral).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation,

6. Reporter la zone de vigilance THT Vezin-L'Hermitage

Localisation

La ligne THT concernée va de la centrale électrique de Vezin-le-Coquet jusqu'au poste de l'Hermitage, au sud de l'agglomération.



Présentation

Il s'agit de reporter le positionnement d'une zone de vigilance THT.

Justification

La ligne THT Vezin l'Hermitage (63 à 90 KV) ne figure pas sur le plan des risques. C'est une erreur matérielle qui est rectifié.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Santé/Risques/Sécurité (Zone de vigilance Air/bruit Lignes HT/THT)

7. Repositionner le projet de cheminement piétons, rue du Presbytère - rue de Rennes

Localisation

En cœur d'ilot, le projet se situe entre la rue de Rennes et la rue du Presbytère.



Présentation de la modification

Il s'agit d'adapter le tracé de l'emplacement réservé n°226, sans changement de ses caractéristiques ni du bénéficiaire.

Justification

L'emplacement réservé n°226 est repositionné légèrement en partie sud de la limite de la parcelle du n°10 rue de Rennes pour faciliter la réalisation du cheminement piéton prévu en ce cœur d'ilot.

Conséquence sur le PLUi

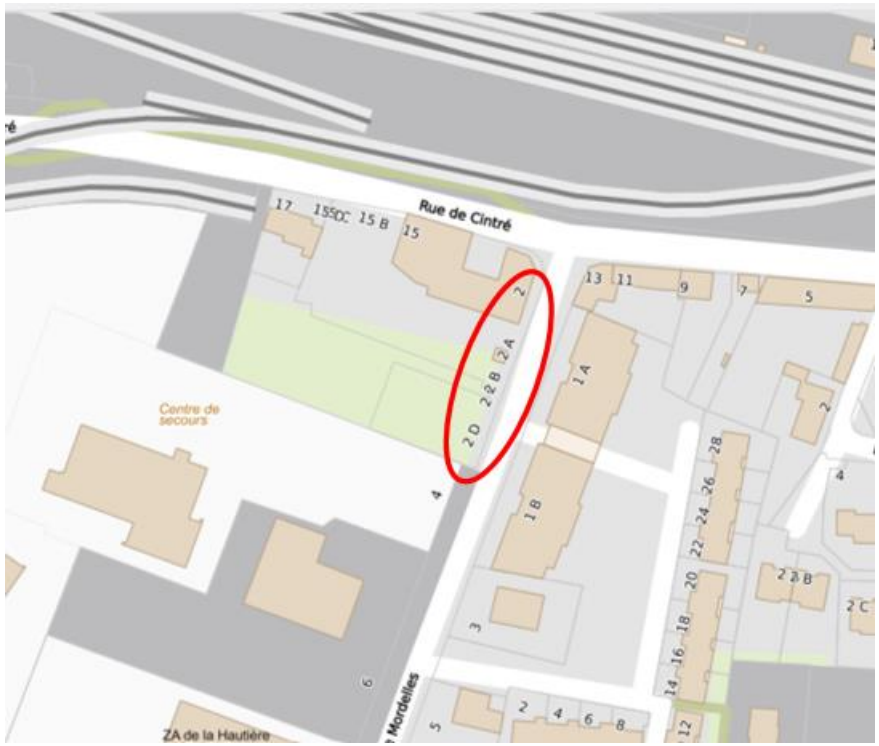
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

8. Supprimer un emplacement réservé, rue de Mordelles

Localisation

Le projet concerne un linéaire situé en début de la rue de Mordelles.



Présentation de la modification

Il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°224.

Justification

À la suite de la réalisation d'un lotissement aux n°2 b, c et d de la rue de Mordelles, le foncier nécessaire à la réalisation d'un trottoir a été acquis par Rennes Métropole. En conséquence l'emplacement réservé n°224 n'a plus lieu d'être maintenu.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

9. Rectifier une erreur d'étiquetage de zonage, ZA la Tertrais

Localisation

Le secteur concerné se situe au sud de l'agglomération de l'Hermitage, en bordure de la rue de Mordelles entre la ZA de la Tertrais et la partie pavillonnaire.



Présentation de la modification

Il s'agit de corriger une erreur d'étiquetage de zone.

Justification

Un problème d'étiquetage (UI1a sur une zone UE2a) a été identifié sur un plan de zonage qu'il s'agit de corriger sans que cela engage de conséquences sur les limites de zones et les vocations. Le libellé est donc supprimé.

Conséquence sur le PLUi

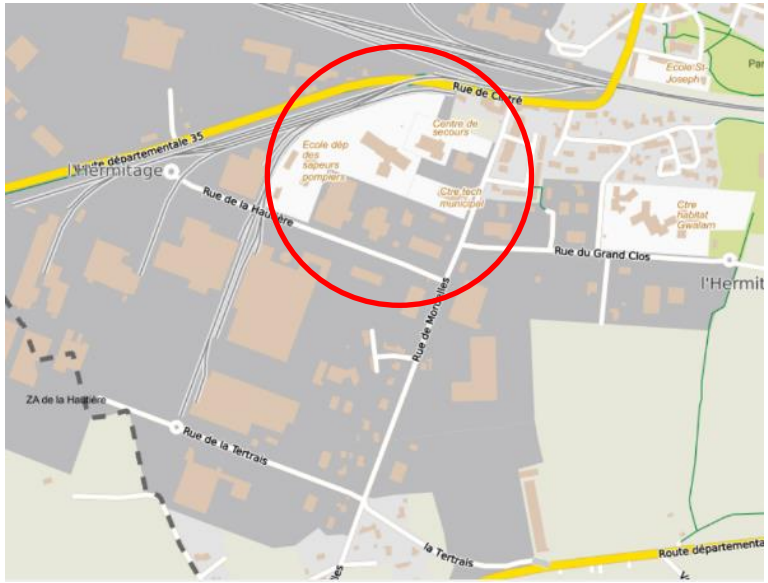
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

10. Permettre des activités de bureau dans la ZA de la Hautière

Localisation

La ZA de la Hautière se situe au sud-ouest de la partie agglomérée le long de la route de Mordelles.



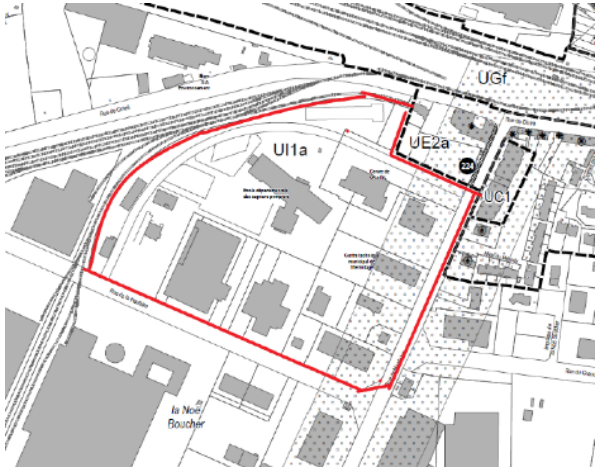
Présentation

Il s'agit d'adapter le zonage d'activités en UI1b.

Justification

La vocation historique de la ZA de la Hautière vise essentiellement les activités artisanales et industrielles. Toutefois la partie la plus à proximité de la gare et du centre-ville pourrait de manière encadrée accueillir des activités de bureaux permettant ainsi une diversité sans dénaturer la vocation de la zone.

Le zonage UI1a est modifié en UI1b pour permettre des surfaces de plancher de bureau entre 500 et 3000 m².



Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage.

11. Adapter le projet d'aménagement du secteur du Vieux Four

Localisation

Le secteur du Vieux Four est situé en entrée sud de l'agglomération de l'Hermitage.



Présentation

Plusieurs adaptations sont effectuées : formalisation de l'OAP du Vieux Four, limite de la zone UO1, modification du zonage UE3 ainsi que le coefficient de végétalisation, suppression partielle de la servitude de localisation de cheminement piéton-vélo C11.

Justification

Le secteur du Vieux Four, constitué d'un tissu peu dense et d'un parcellaire lâche, mute progressivement vers une urbanisation plus construite et organisée. Un projet de 25 logements mixtes y est prévu nécessitant plusieurs adaptations : modification de l'orientation d'aménagement de programmation de quartier, notamment le plan de composition urbaine et le fonctionnement viaire, extension de la zone opérationnelle UO1 intégrant une parcelle située au sud-ouest du site.

Il est également procédé à une ouverture de possibilités de constructibilité sur une parcelle adjacente au nord-ouest en changeant le zonage UE4 en UE3 ainsi qu'en modifiant le coefficient de végétalisation T1 plus approprié aux projets de constructions individuelles.

Enfin la servitude de localisation de cheminement piéton-vélo C11, route de Mordelles au droit de ce projet, est réduite sur sa portion nord car des aménagements ont été réalisés.

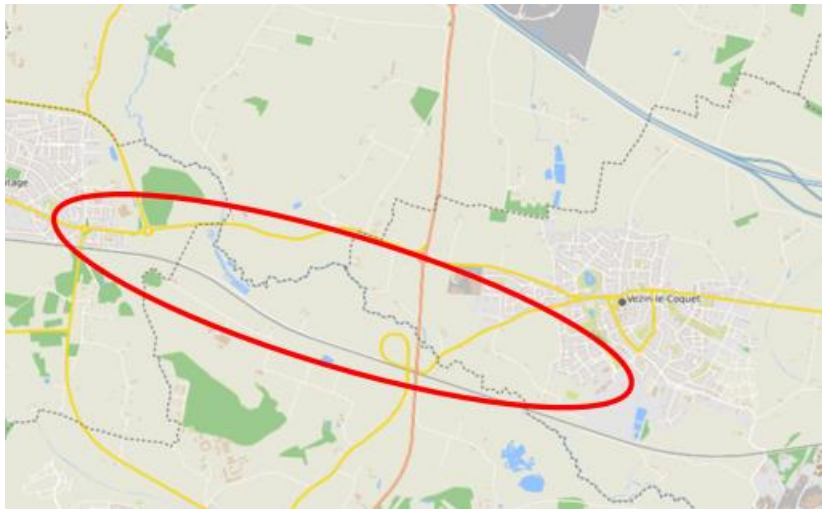
Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Coefficient de végétalisation.

12. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain, liaison Vezin-le-Coquet - Le Rheu - L'Hermitage

Localisation



Présentation de la modification

La modification porte sur l'adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale (principe de cheminement vélo).

Justification

Le développement de la pratique du vélo comme alternative à la voiture solo en est un axe important, avec un objectif d'atteindre une part modale du vélo de 9 % dans les déplacements métropolitains à l'horizon 2030 contre seulement 3,7 % en 2018.

Le Schéma Directeur Vélo (SDV) métropolitain vise à faire du vélo un mode de déplacement urbain à part entière partout où il constitue une alternative crédible et efficace face aux modes motorisés. C'est notamment le cas pour les déplacements effectués à l'intérieur de la rocade mais également pour des liaisons entre Rennes et les communes de première et deuxième couronne, où le vélo, et plus encore le vélo à assistance électrique, constituent une alternative à développer en réponse à la problématique de la congestion routière aux heures de pointe.

C'est ainsi près de 500 km de liaisons vélos qui ont été retenues sur la métropole et dont l'aménagement nécessite parfois l'acquisition d'emprises foncières.

L'avancement des études sur la liaison Vezin-le-Coquet – Le Rheu – L'Hermitage permet aujourd'hui de proposer un tracé et une emprise plus précise que le seul principe de cheminement jusqu'alors indiqué au PLUi.

À la sortie de Vezin-le-Coquet (au niveau de l'échangeur de la RD 288/RD 21), le tracé longe la voie ferrée sur un chemin préexistant pour remonter vers la RD 125 et se diriger vers L'Hermitage.



La création d'un emplacement réservé sur certains fonciers identifiés sur Vezin-le-Coquet et Le Rheu permet de garantir, dans l'attente des acquisitions, qu'aucun aménagement contraire n'y sera réalisé.

Sur L'Hermitage, l'emplacement réservé est déjà mis en place sur la section sortie d'agglomération – accès au cheminement. Seule l'OAP communale est modifiée pour marquer le tracé de ce cheminement.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale.

13. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial dans 3 secteurs en limite d'agglomération (Lieu-dit Fauconnière, Lieu-dit La Touche et Lieu-dit La Musse) et un secteur en centre bourg.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du

PBIL :

- Lieu-dit La Fauconnière : chapelle évaluée en 2 étoiles, murs d'enceinte évalués en 3 étoiles
- Lieu-dit La Touche : logis mixte, dépendance et four à pain évalués en 2 étoiles

La modification consiste à faire évoluer le classement PBIL à la hausse suite à la réévaluation du niveau d'intérêt patrimonial des éléments suivants :

- Lieu-dit La Fauconnière : fuie n°6324 réévalué de 2 à 3 étoiles, ferme n°29902 réévaluée de 1 à 2 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- 7 rue Albert Meunier : adresse remplacée par Chemin des communs (n°50706),
- Lieu-dit La Fauconnière : suppression dépendance démolie (n°6323), simplification identification du bâti patrimonial (suppression n°29901 suite fusion avec n°29900), modification adresse (suppression 12 et 126 impasse des campanules),
- 7 allée du Guesneau : adresse remplacée par La Musse et simplification de l'identification du bâti (n°50492 et n°50491 fusionnés donnant le n°62644),
- 1 rue Jules Verne : dénomination "dépendance" remplacée par "maison" (n°21962), simplification identification du bâti patrimonial (fusion n°21957 et n°21959 donnant n°62642, fusion n°21960 et n°21962 donnant n°62643).

En outre, la modification consiste à proposer les protections complémentaires suivantes :

- Lieu-dit La Fauconnière : identification d'un ensemble urbain dit "rural" de type "composition urbaine, paysagère et architecturale" sur l'ensemble bâti et paysager de l'ancien site manorial de la Fauconnière en complément de la réévaluation des protections patrimoniales au titre du Patrimoine bâti d'intérêt local et des nouvelles protections paysagères au titre des Espaces d'Intérêt

Paysager et Écologique (ancien vivier), établies pour valoriser les anciennes trames et espaces paysagers attenants au site.

Justification

Concernant les nouvelles protections ensembles urbains et EIPE :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial de l'ancien site manorial de la Fauconnière, à l'échelle de l'ensemble bâti et à l'échelle de la composition paysagère et architecturale du site, une protection nouvelle au titre des ensembles urbains dit "ruraux" de type "composition urbaine, paysagère et architecturale" a été intégrée au PLUi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5). En outre, les protections paysagères complémentaires au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique permettront une meilleure valorisation de la composition patrimoniale paysagère du site.

Concernant les nouvelles protections PBIL :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrées au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les modifications de classement PBIL à la hausse :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les erreurs matérielles PBIL :

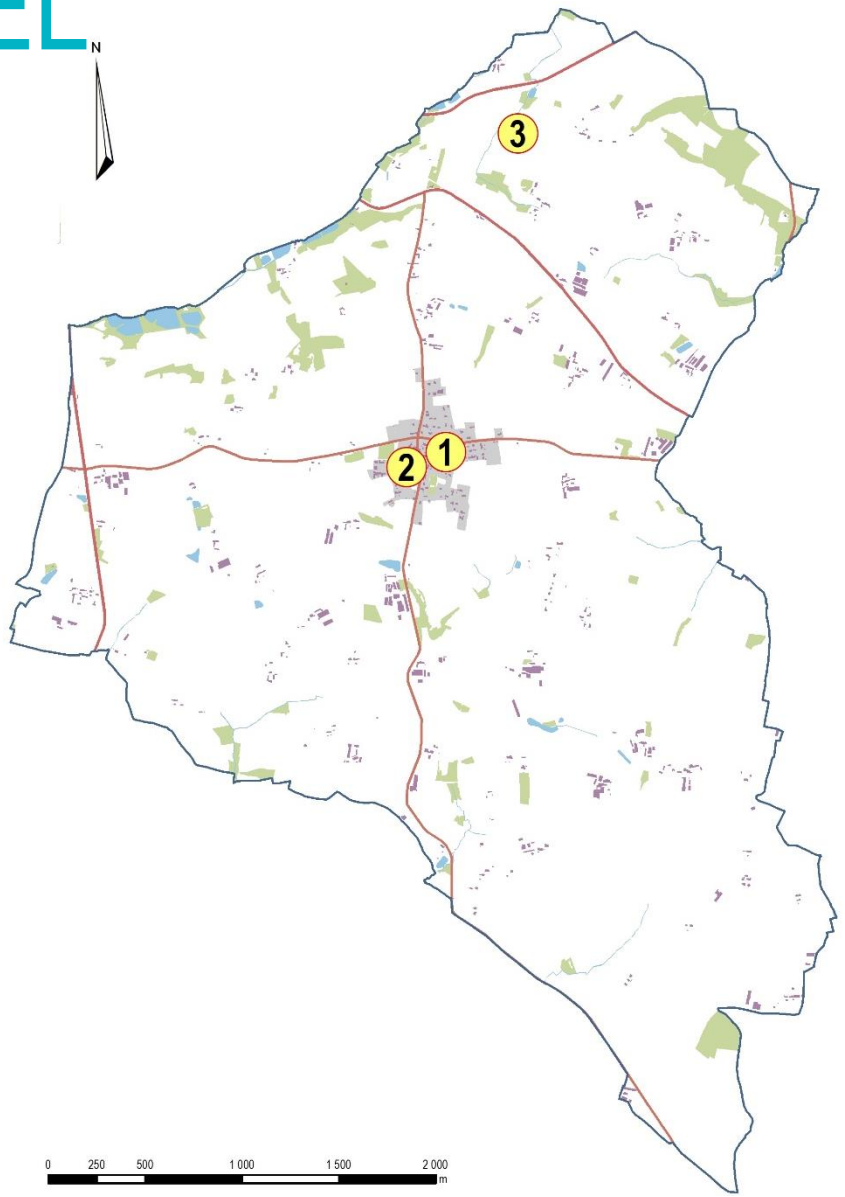
Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ou démoli ont été supprimés du PBIL.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage,
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL et ensembles urbains,
- Annexes : Fiches PBIL et ensembles urbains.

MINIAC-SOUS-BÉCHEREL



Localisation des modifications

1 _ La Ville es Champalaune et la Prairie du Presbytère

2 _ Le Bénéfice

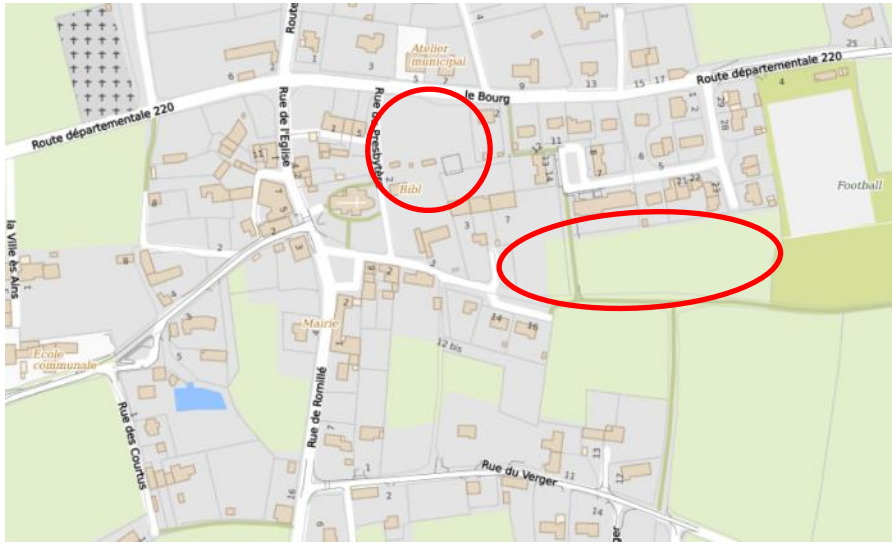
3 _ La Pommardière

1. La Ville es Champalaune et la Prairie du Presbytère

Localisation

Ces deux secteurs se situent en centre bourg :

- La Ville es Champalaune, à l'extrémité est de la rue du Clos de la Vigne, en amont du terrain de sport ;
- La Prairie du Presbytère, à l'arrière de ce dernier, à l'angle de la rue du même nom et de la rue de Rennes.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de quartier "Centre bourg", secteur de la Ville es Champalaune, et d'y créer un nouveau secteur d'intensification urbaine, dit "La prairie du Presbytère".

Ces évolutions se traduisent également au plan de zonage, où un secteur UO1 est créé (en lieu et place d'une partie de la zone UA1c) et des ajustements des périmètres des zones UA1c et 1AUO1 réalisés. Les plans thématiques Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Gestion des eaux pluviales et Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont ajustés en conséquence et mention est faite de ce nouveau secteur au sein de l'OAP communale.

Justification

Le site visé ci-contre fait l'objet d'une OAP de quartier à vocation principale d'habitat, dit "Centre-bourg", secteur de la Ville es Champalaune.

Afin de donner davantage de cohérence à l'aménagement de ce site, tout en facilitant la réalisation de projets de logements et en garantissant tant leur qualité architecturale que leur intégration paysagère, les évolutions suivantes sont réalisées :

- Recentrer le périmètre du secteur dit "La Ville es Champalaune" aux parcelles non bâties, en excluant les parcelles bâties, composées d'une longère classée d'une à trois étoiles au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) qu'il convient de protéger ;
- Intégrer au projet les parcelles non bâties situées au nord, et notamment la parcelle communale accueillant à ce jour la fête des feux de la Saint-Jean, au sein d'un nouveau secteur appelé "La Prairie du Presbytère" ;
- Redéfinir les conditions de réalisation comme suit :
  - L'aménagement interviendra dans le cadre d'une à deux opérations d'ensemble sur chacun de ces deux secteurs.

Les modifications apportées à l'OAP de quartier, ci-avant présentées, seront complétées d'ajustements aux plans suivants :

- Plan de zonage : Afin que seules les parcelles comprises dans le périmètre de l'OAP de quartier "centre-bourg" bénéficient d'un zonage opérationnel, définissant des règles de constructibilité plus souples :

  - Les parcelles bâties exclues du périmètre l'OAP de quartier sont retirées de la zone 1AUO1 (zonage opérationnel) et intégrées à la zone UA1c mitoyenne (intégrant les constructions denses de centre-bourg, à vocation principale d'habitat),
  - Les parcelles situées au Nord et intégrées au périmètre de l'OAP de quartier évoluent vers un zonage opérationnel UO (reprenant en zone urbaine des règles identiques à celles définies en zone 1AUO1), garantissant ainsi la cohérence d'ensemble des secteurs de La Ville es Champalaune et de la Prairie du Presbytère,

- Plan thématique Hauteurs : les parcelles bâties exclues du périmètre de l'OAP de quartier sont intégrées à la zone H = R+1+A/C, en cohérence avec l'existant, alors que les hauteurs des parcelles situées au nord seront régies par les règles définies à l'OAP de quartier et au règlement littéral (zone "RL" et aplat mauve au plan),
- Cette même logique s'applique au plan thématique Coefficient de végétalisation : les parcelles bâties exclues du périmètre de l'OAP de quartier sont intégrées à la zone mitoyenne : V = 10%, soit une végétalisation faible, caractéristique des parcelles de centre bourg ; la végétalisation des parcelles nord sera règlementée par l'OAP de quartier et le règlement littéral (zone "RL" et aplat mauve au plan),
- Au plan thématique Gestion des eaux pluviales, les parcelles bâties exclues du périmètre de l'OAP de quartier intègrent le secteur non obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales, alors que les parcelles nord inclues à l'OAP de quartier doivent obligatoirement gérer l'infiltration de ces eaux.

Conséquence sur le PLUi

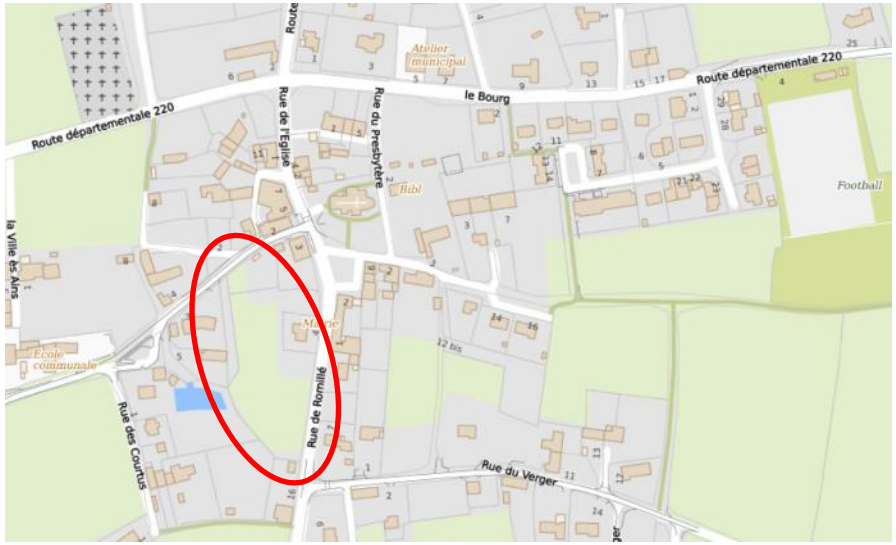
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale et de quartier
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Gestion des eaux pluviales, Périmètre des OAP
- Plan thématique

2. Le Bénéfice

Localisation

Le secteur se situe en centre bourg, au sud-ouest de la mairie et de l'église, entre la rue de Romillé, à l'est, et la rue de la Fontaine, au nord.



Présentation de la modification

La modification consiste à ajuster la partie littérale et la partie graphique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier dite "Centre-bourg", secteur du Bénéfice. Cet ajustement a des incidences sur le plan de zonage, où une petite partie de la zone 1AUO1 est intégrée à la zone UA1h, ainsi que consécutivement aux plans thématiques Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Gestion des eaux pluviales et Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Justification

Le secteur du Bénéfice fait l'objet d'une OAP de quartier à vocation principale d'habitat, dit "Centre-bourg", secteur du Bénéfice.

Afin d'y faciliter la réalisation d'opérations de logements, tout en garantissant leur qualité architecturale et leur intégration paysagère, il est proposé d'en :

- Revoir le périmètre, à la marge, en excluant une parcelle non mutable à ce jour, située à l'est ;
- Redéfinir les conditions de réalisation comme suit :
  - L'aménagement dans le cadre d'une à deux opérations d'ensemble.

Les modifications apportées à l'OAP de quartier, ci-avant présentées, seront complétées d'ajustements aux plans suivants :

- Au plan de zonage : afin que seules les parcelles comprises dans le périmètre de l'OAP de quartier "centre-bourg" bénéficient d'un zonage opérationnel, définissant des règles de constructibilité plus souples, la parcelle exclue à l'est du périmètre de l'OAP de quartier est retirée de la zone 1AUO1 (zonage opérationnel) et intégrée à la zone UA1h mitoyenne (intégrant les constructions de centre-bourg historique à vocation principale d'habitat) ;
- Au plan thématique Hauteurs : cette même parcelle, exclue du périmètre de l'OAP de quartier, est intégrée à la zone dont les hauteurs sont limitées à H = R+1+A/C en cohérence avec le bâti historique du centre-bourg ;
- Au plan thématique Coefficient de végétalisation : la parcelle exclue du périmètre de l'OAP de quartier se voit imposée les règles de végétalisation suivantes : V = 40 %, en cohérence avec celles des parcelles mitoyennes ;
- Au plan thématique Gestion des eaux pluviales, elle est intégrée au secteur non obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales, alors qu'à contrario les parcelles inclues à l'OAP de quartier doivent obligatoirement gérer l'infiltration de ces eaux.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Gestion des eaux pluviales Périmètre des OAP

3. La Pommardière

Se reporter au Tome 7 Volume 1 Partie 3 : Les modifications d'enjeux métropolitains / B. Les Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL)

MONTGERMONT

Localisation des modifications

1 _ Encadrer l'évolution du bâti rue de Coupigné

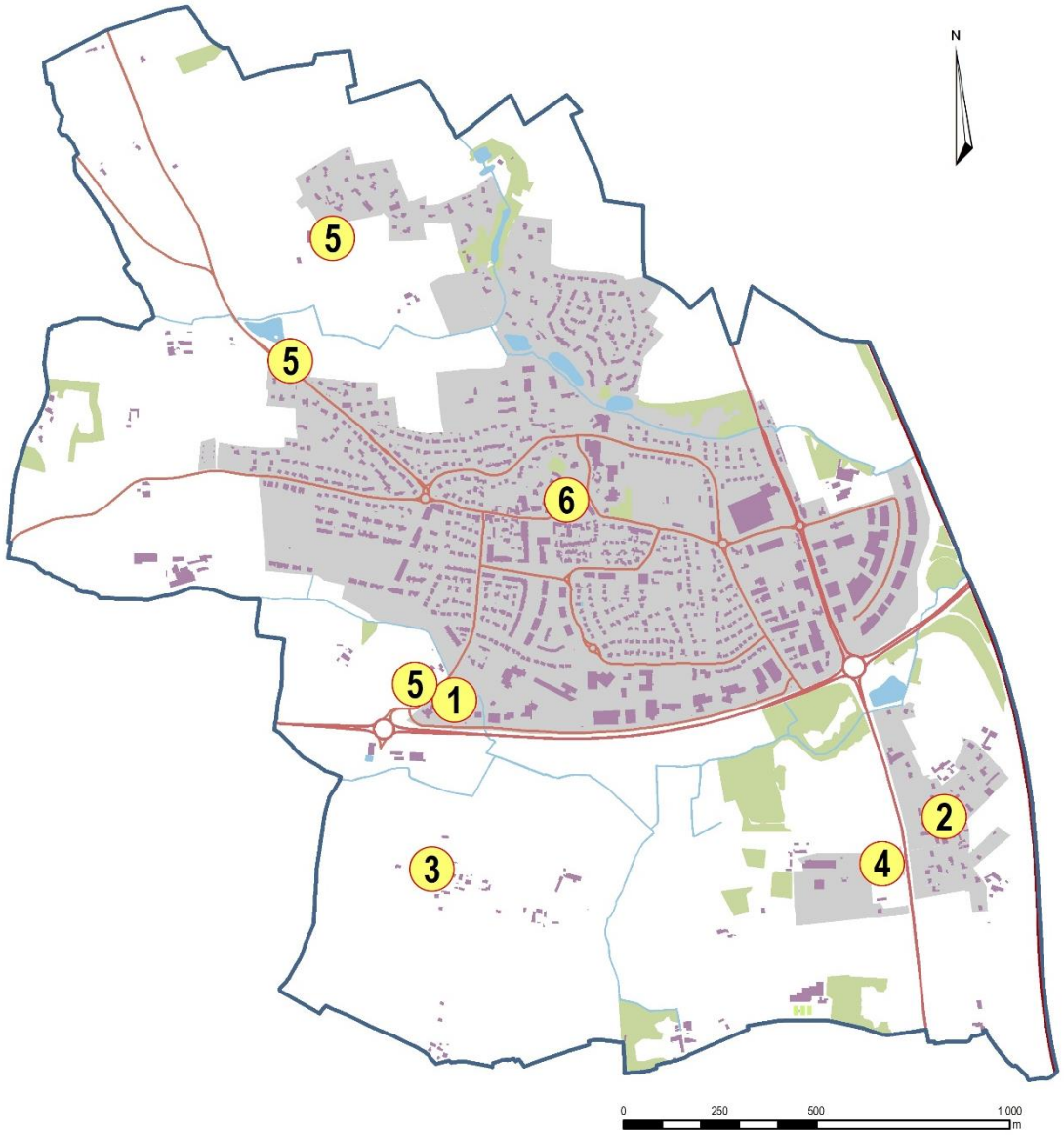
2 _ Permettre l'évolution de l'habitat sur la Vizeule

3 _ Permettre le développement d'une activité existante sur la Thébaudière

4 _ Permettre le développement d'un équipement public de distribution d'énergie

5 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

6 _ Faciliter les mobilités sur la rue Pierre Texier



1. Encadrer l'évolution du bâti rue de Coupigné

Localisation

Ce secteur se situe le long d'un axe d'entrée de ville au sud du centre-bourg.



Présentation de la modification

La modification consiste à augmenter la norme du coefficient de végétalisation, passant de V = T1 (B) à V = 60% (B).

Justification

Dans l'objectif de limiter une densification trop importante sur l'entrée de ville secteur Coupigné, l'augmentation de la norme du coefficient de végétalisation permet d'encadrer fortement les conditions de développement du bâti. Le passage d'une norme V = T1 (B) à une norme V = 60% (B) permet de mieux prendre en compte le contexte du site : en effet, la norme T1 s'applique en fonction de la taille de la parcelle (dans ce cas le T1 allait de V = 40% à 50%), alors que la norme 60%, plus élevée, s'appliquera à l'échelle du secteur dans sa totalité, ce qui parait plus adapté à la configuration du site composée d'une seule parcelle bâtie et sur laquelle de futurs projets devront veiller à préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plans thématiques : Coefficient de végétalisation

2. Permettre l'évolution de l'habitat sur la Vizeule

Se reporter au Tome 7 Volume 1 Partie 3 : Les modifications d'enjeux métropolitains / B. Les Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL)

3. Permettre le développement d'une activité existante sur la Thébaudière

Se reporter au Tome 7 Volume 1 Partie 3 : Les modifications d'enjeux métropolitains / B. Les Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL)

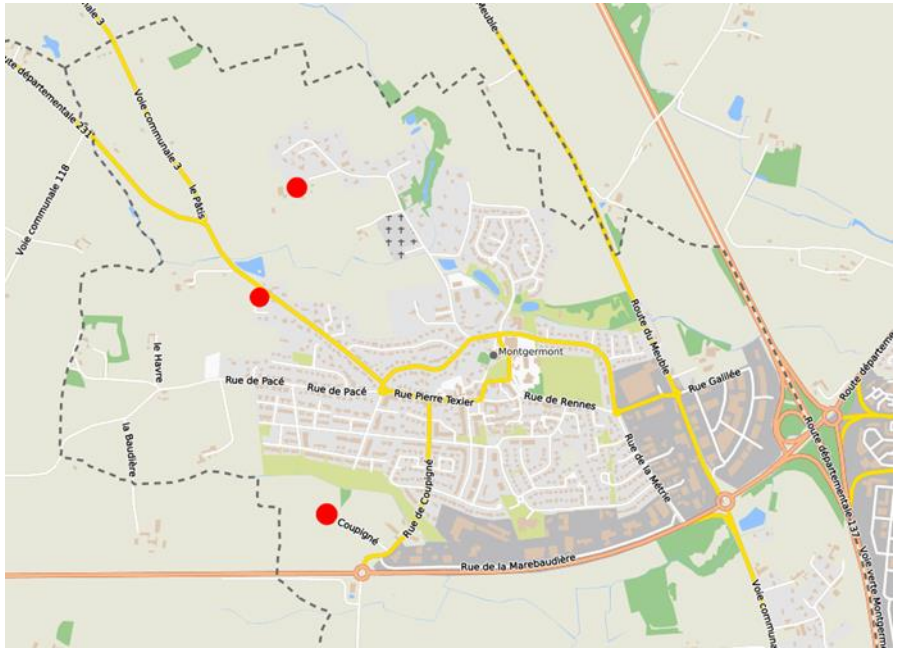
4. Permettre le développement d'un équipement public de distribution d'énergie

Se reporter au Tome 7 Volume 1 Partie 3 : Les modifications d'enjeux métropolitains / B. Les Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL)

5. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial dans 3 secteurs en limite d'agglomération : Lieu-dit Fougerolle, Lieu-dit Coupigné et Lieu-dit Le Pâtis.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- Lieu-dit Coupigné : logis mixte et dépendance évaluées en 2 étoiles

La modification consiste à faire évoluer le classement PBIL à la hausse suite à la réévaluation du niveau d'intérêt patrimonial des éléments suivants :

- Lieu-dit Fougerolle : maison ternaire n°29466 réévaluée de 1 à 3 étoiles
- Lieu-dit Fougerolle : logis n°29465 réévalué de 1 à 3 étoiles, logis mixte n°6245 et dépendance n°29464 réévalués de 2 à 3 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- Lieu-dit Coupigné : dépendances en état sanitaire dégradé n°6073 supprimé
- Lieu-dit Fougerolle : erreur de localisation dépendance n°29464
- 23 chemin de la Rébunière, lieu-dit Le Pâtis : dépendances en tôle sans valeur patrimoniale supprimé n°6092

En outre, la modification consiste à faire évoluer le zonage UE2(d) et UE3(d) aux abords des anciennes fermes aux lieux-dit Coupigné et Fougerolle en UE2h afin que ces ensembles bâtis soient préservés et mis en valeur. En outre, il s'agit de réévaluer les protections patrimoniales au titre du Patrimoine bâti d'intérêt local à l'échelle des anciennes fermes et, ponctuellement au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique, pour valoriser les anciennes haies bocagères attenantes aux fermes.

Justification

Concernant les nouvelles protections PBIL :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrées au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les modifications de classement PBIL à la hausse :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les erreurs matérielles PBIL :

Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

En outre, l'évolution vers un zonage UE2h et les protections paysagères complémentaires au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique s'inscrivent dans une volonté de mieux encadrer la constructibilité et l'évolution des sites des anciennes fermes en secteur urbain dans le respect du contexte patrimonial en terme de composition bâtie et paysagère.

Conséquence sur le PLUi

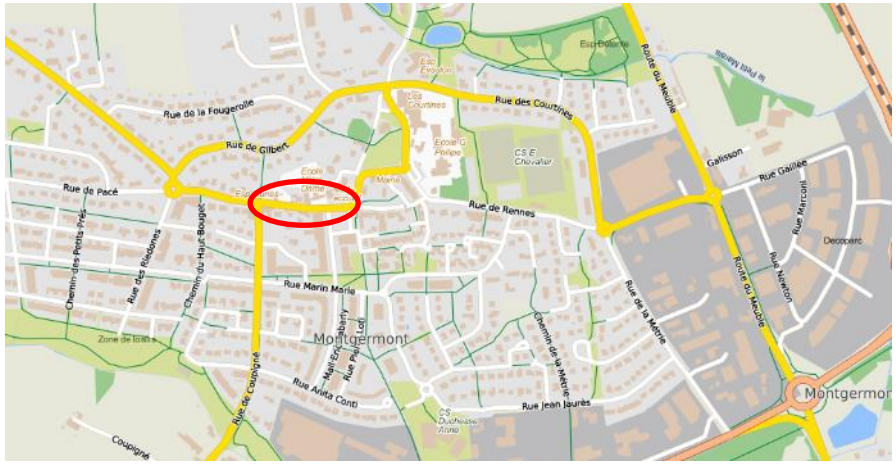
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

6. Faciliter les mobilités sur la rue Pierre Texier

Localisation

La rue Pierre Texier est l'une des rues principales du centre urbain de Montgermont, desservant ses principaux commerces et services. Elle est bordée d'un tissu bâti au potentiel de renouvellement urbain.



Présentation de la modification

La modification consiste à étendre l'emplacement réservé n°289 au plan de zonage.

Justification

L'ilot autour de la rue Pierre Texier fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain avec une programmation mixte comprenant la création de nouveaux logements, commerces et services, mais également un réaménagement des espaces publics pour faciliter les modes de déplacements actifs dans le centre-ville. L'emplacement réservé n°289 a notamment été inscrit au plan de zonage dans l'objectif d'appliquer une bande de retrait sur les parcelles en bordure sud de la rue Pierre Texier afin d'élargir la voie et permettre l'accessibilité PMR (personne à mobilité réduite). La faisabilité opérationnelle de cet aménagement nécessite d'étendre l'emplacement réservé sur tout le linéaire de la rue actuellement concerné par le projet : en ce sens, son emprise est étendue sur la bordure de la parcelle AE8.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

MORDELLES

Localisation des modifications

1 _ Préserver le caractère patrimonial et la cohérence du paysage urbain et architectural du centre-ville élargi

2 _ Valoriser le parc paysager du cimetière du centre-ville

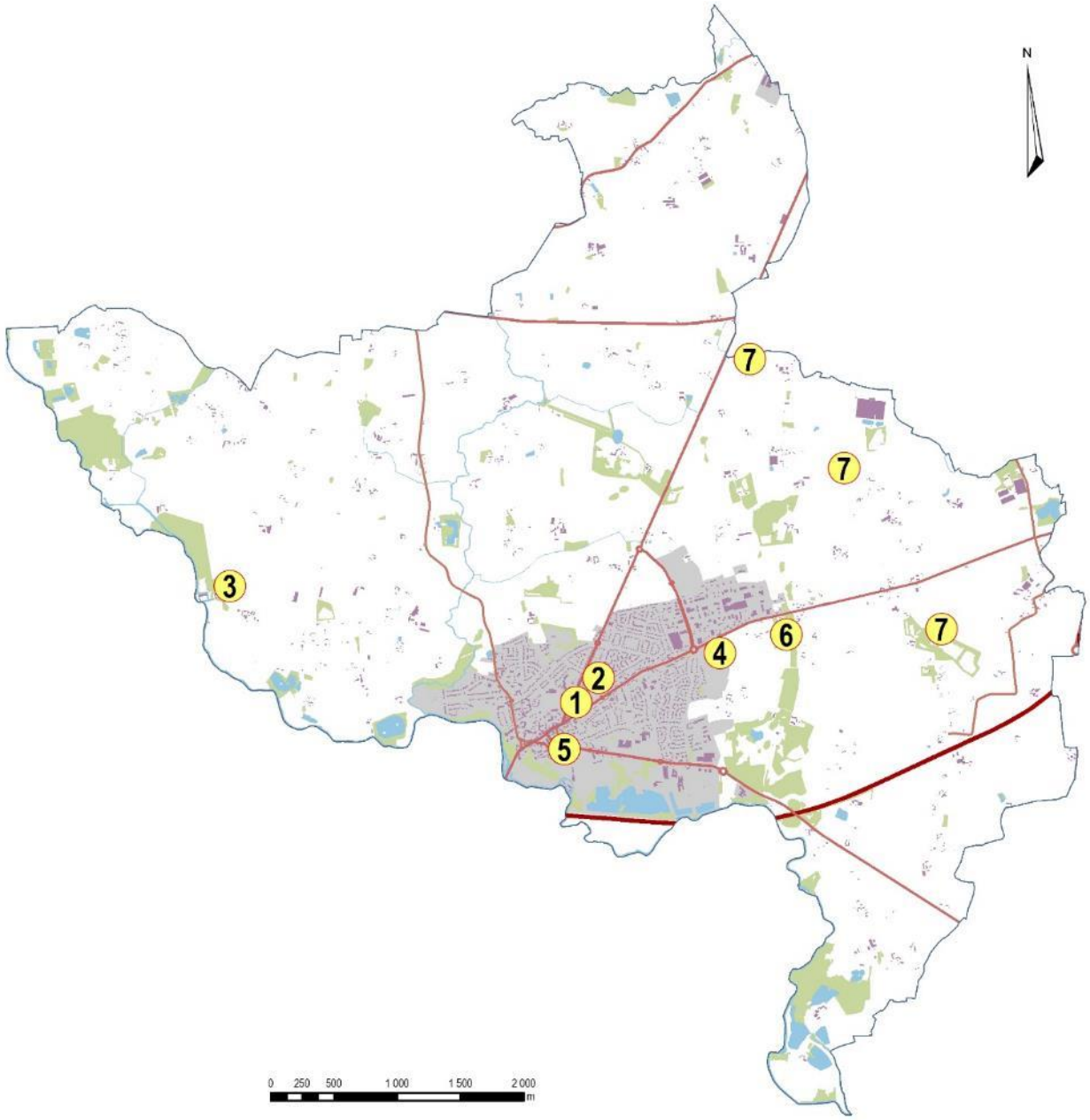
3 _ Adapter l'itinéraire d'un chemin de randonnée le long du Meu au niveau du Château d'Artois :

4 _ Accompagner le développement de la ZAC d'habitat Val de Sermon, ajuster le zonage près du cimetière

5 _ Rectifier des erreurs matérielles d'annotation

6 _ Conforter l'évolution du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, secteur de la Haichois

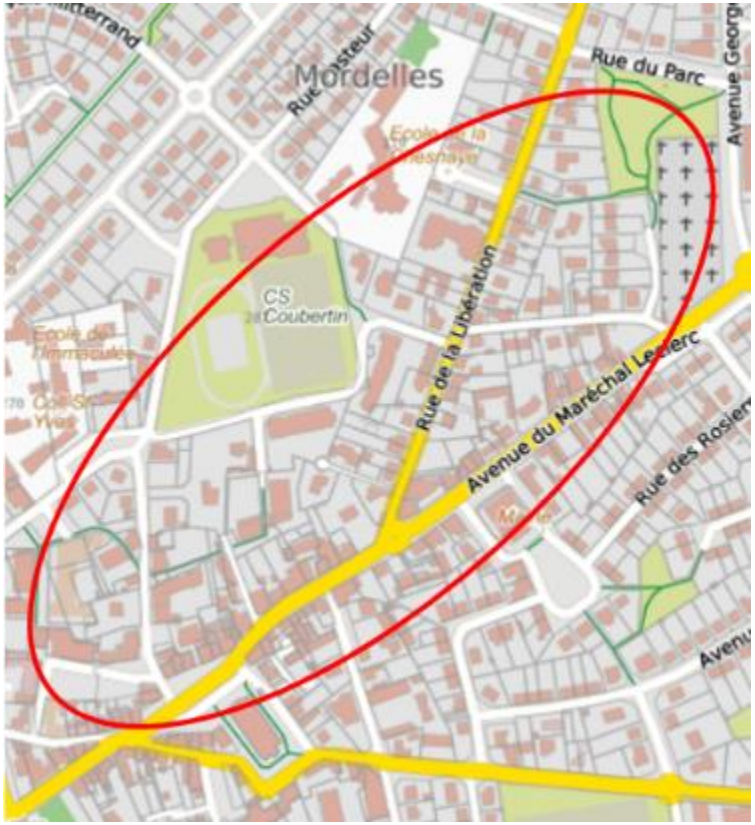
7 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local



1. Préserver le caractère patrimonial et la cohérence du paysage urbain et architectural du centre-ville élargi

Localisation

La rue de la Libération, connectée à l'axe central de l'Avenue du Maréchal Leclerc, assure une liaison historique vers le nord de la partie agglomérée en direction de L'Hermitage.



Présentation de la modification

Il s'agit de modifier certains zonages en UE2h, UA1h et UE2c et de mettre en place plusieurs séquences urbaines.

Justification

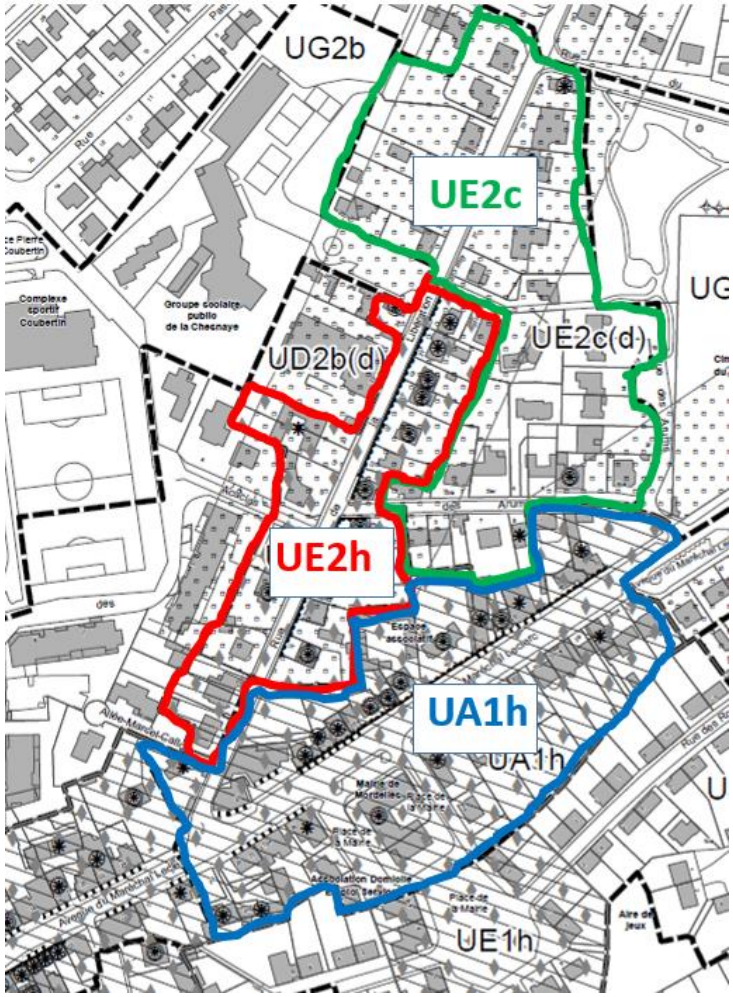
Dans le centre-ville historique, plusieurs trames de séquences urbaines sont localisées afin de mieux identifier les ensembles caractéristiques. Cet outil réglementaire se conjugue avec le périmètre monument historique.

L'axe de la rue le Libération est bordée de nombreux éléments patrimoniaux. L'objectif consiste à en préserver la cohérence d'ensemble par des dispositions réglementaires plus qualitatives : par un changement de zonage UD2b en UE2h et des trames "séquence urbaine" signifiant une attention plus grande à la composition historique. Pour préserver ce caractère, les règles de hauteur sont ramenées à R+1+A/C.

Dans le même objectif, le zonage UA1a qui couvre l'avenue du Maréchal Leclerc est modifié en UA1h comme le zonage du centre-ville historique.

Le zonage de la partie nord de la rue de la Libération jusqu'à la rue du Parc et les parcelles en profondeur en bordure du cimetière est modifié en UE2c, avec des règles de hauteur portée à R+1+A/C pour assurer une harmonisation des gabarits sur tout l'axe et l'ilot.

Avec ces dispositions, le centre historique et ses axes en continuité seront davantage préserver et valoriser dans le respect d'une cohérence d'ensemble. Une vigilance sera apportée aux principes d'implantation, aux volumétries, toitures et lucarnes, à la composition, à l'ordonnancement et à l'ornementation, aux matériaux et aux teintes (en référence aux guide de recommandations de coloration des façades du centre-ville, périmètre par ailleurs étendu au secteur UE2h).



Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Règlement littéral : Guide de recommandation de coloration du centre-ville
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

2. Valoriser le parc paysager du cimetière du centre-ville

Localisation

Le cimetière historique du centre-ville, est situé le long de l'avenue Georges Pompidou et est bordé en son entrée nord par un parc paysager.



Présentation de la modification

Il s'agit de modifier un zonage UD2b en un zonage d'équipement d'intérêt général UG2b.

Justification

Afin de préserver ce parc paysager dans son intégrité, les capacités de construction (actuelle zone UDb) situées au nord-est du parc, à l'angle de la rue du Parc et de l'avenue Georges Pompidou, sont supprimées. Un zonage UG2b dédié aux équipements d'intérêt général est instauré.

Les plans réglementaires thématiques sont adaptés en conséquence vers les dispositions du règlement littéral (RL).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

3. Adapter l'itinéraire d'un chemin de randonnée le long du Meu au niveau du Château d'Artois

Localisation

Un itinéraire de randonnée piétonne est prévu le long de la rivière du Meu qui coule du Nord vers le Sud en limite communale de Mordelles et de Talensac, notamment à proximité du Château d'Artois.



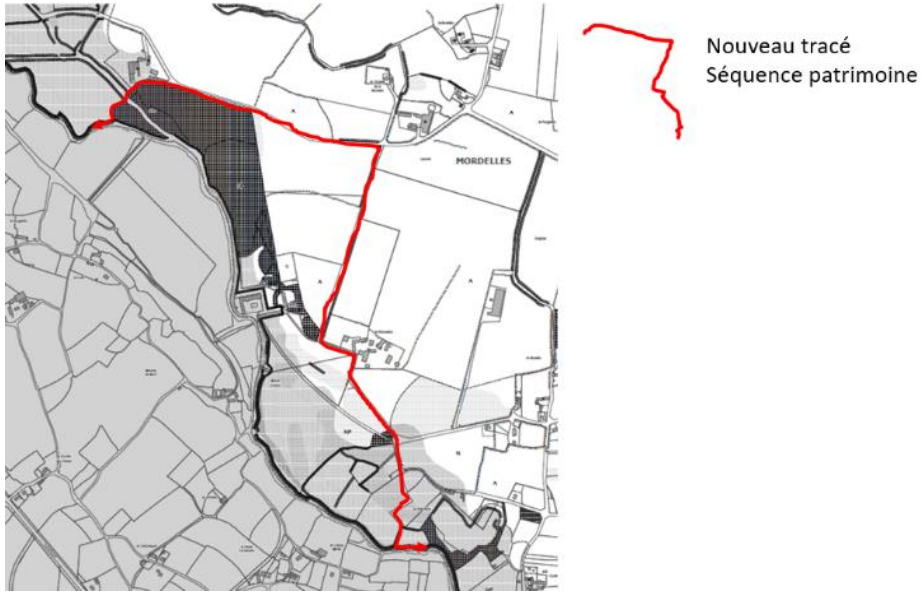
Présentation de la modification

Il s'agit d'ajuster le tracé de l'emplacement réservé n°314.

Justification

Un emplacement réservé (ER n°314) est positionné le long du Meu. Il a vocation à assurer un cheminement destiné à des activités tournées vers la découverte de la nature et des bords de rivière et aux loisirs. Toutefois celui-ci traverse de manière inappropriée la propriété du Château d'Artois. Un nouveau tracé de ce cheminement est défini impliquant une adaptation de l'emplacement réservé tout en assurant une continuité mais en proposant une séquence "patrimoine" mettant en valeur des perspectives sur le domaine du château sans porter atteinte au réservoir de biodiversité que recèle le boisement situé au nord ni aux diverses activités du château. A noter que des visites des abords du château et du moulin sont régulièrement organisées.

L'emplacement réservé n°314 est donc supprimé sur le linéaire du Meu et étendu en partie nord et sud du domaine d'Artois pour assurer les jonctions avec des cheminements communaux publics existants.



Conséquence sur le PLUi

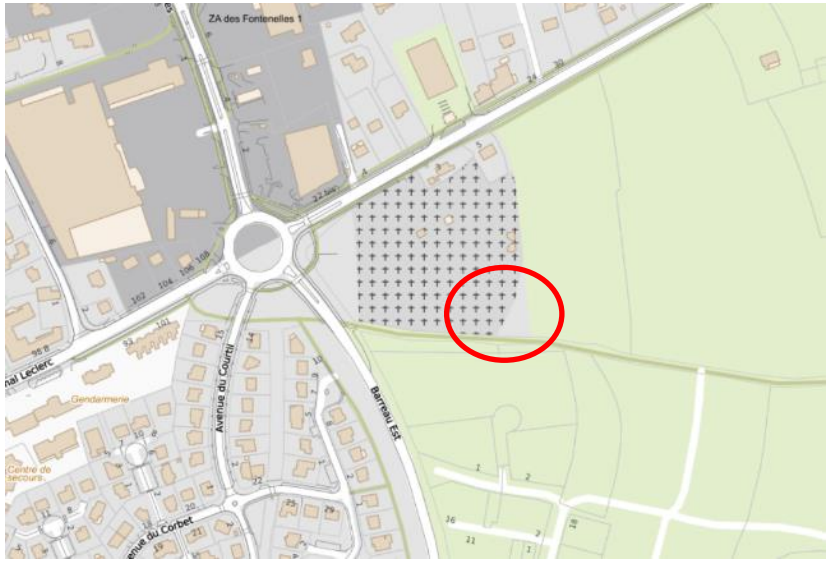
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements eéservés

4. Accompagner le développement de la ZAC d'habitat Val de Sermon, ajuster le zonage près du cimetière

Localisation

L'adaptation se situe à toute proximité du cimetière de Sermon, en sa pointe sud-est, sur la ZAC Val de Sermon.



Présentation de la modification

Il s'agit de faire évoluer une petite partie de parcelle vers le zonage opérationnel 1AUO1 et d'adapter diverses dispositions en conséquence (hauteur, coefficient de végétalisation et normes de stationnement).

Justification

Une partie de l'emprise nord-ouest du macro lot 2 de la ZAC Val de Sermon, est située en zone UG2b. Ce zonage destiné à une vocation d'équipement d'intérêt général n'est pas compatible avec le projet d'aménagement et de construction à vocation d'habitat de l'ilot en question. Il est donc procédé à cette adaptation mineure.

Les plans réglementaires thématiques sont modifiés, adaptés en conséquence vers les dispositions du règlement littéral, en relation avec les dispositions du secteur 1AUO1 de la ZAC.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Stationnement

5. Rectifier des erreurs matérielles d'annotation

Localisation

Le secteur concerné se situe sur la partie sud de l'agglomération de Mordelles.



Présentation de la modification

Il s'agit de rectifier des annotations de zonage mal ou pas positionnées.

Justification

Il manque des annotations de zonage (UC2(d) et UC1 (d) sur le plan n°119 alors qu'elles figurent sur le plan n°120, et inversement (UA1h). Il s'agit de rectifier ces informations sur tous les plans.

Une information d'Emplacement Réservé (n°314) manque sur le plan n°94.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

6. Conforter l'évolution du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local, secteur de la Haichois

Localisation

L'adaptation se situe à proximité du Château de la Haichois, à la Croix Ignon en entrée de Mordelles, le long de la route de Rennes.

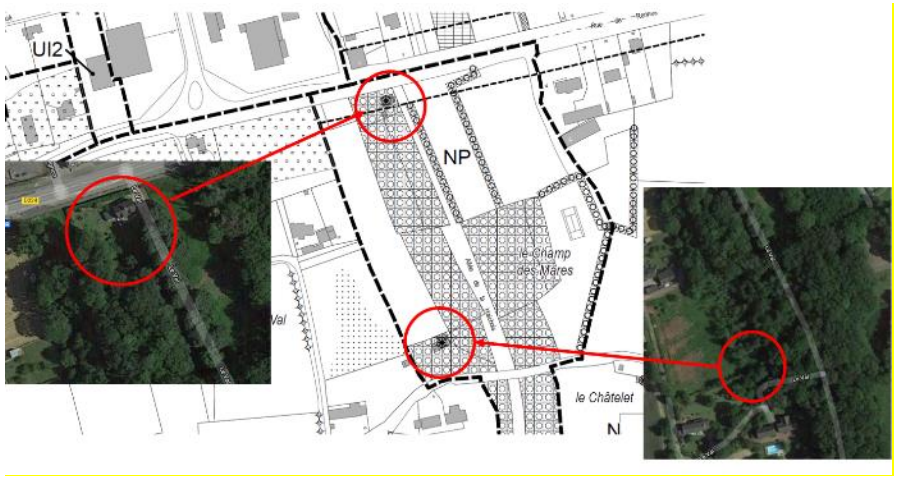


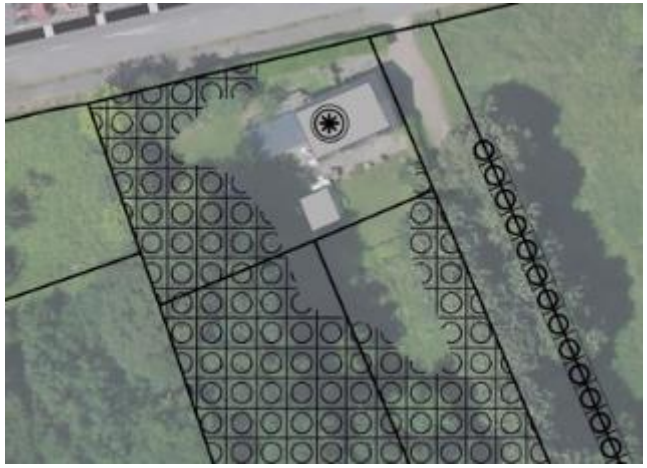
Présentation de la modification

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle de positionnement d'un Espace Boisé Classé (EBC) et d'adapter une marge de recul.

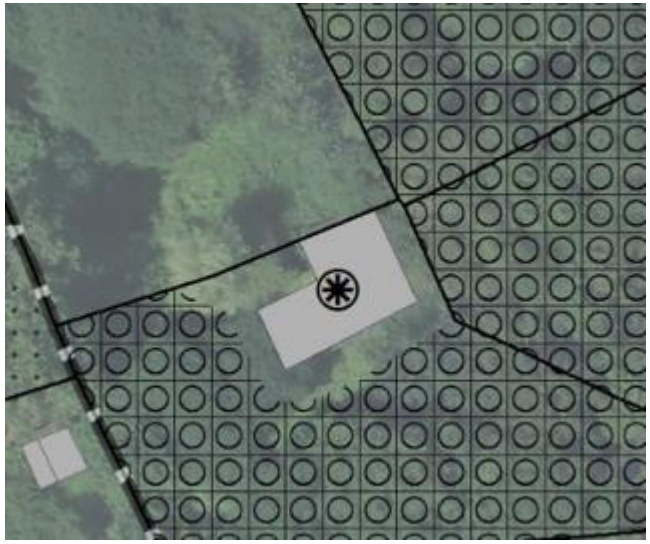
Justification

Le projet d'extension d'une habitation existante repérée au titre du PBIL (2 étoiles) a mis en évidence une erreur matérielle de localisation d'un EBC. La trame graphique du PLUi couvre le bâtiment et un espace aux abords qui n'est pas boisé. Un autre bâtiment plus au sud dans le même boisement est également dans la même situation. Il s'agit donc de modifier cet EBC au regard de la réalité de ces situations observées avant l'approbation du PLUi en décembre 2019.



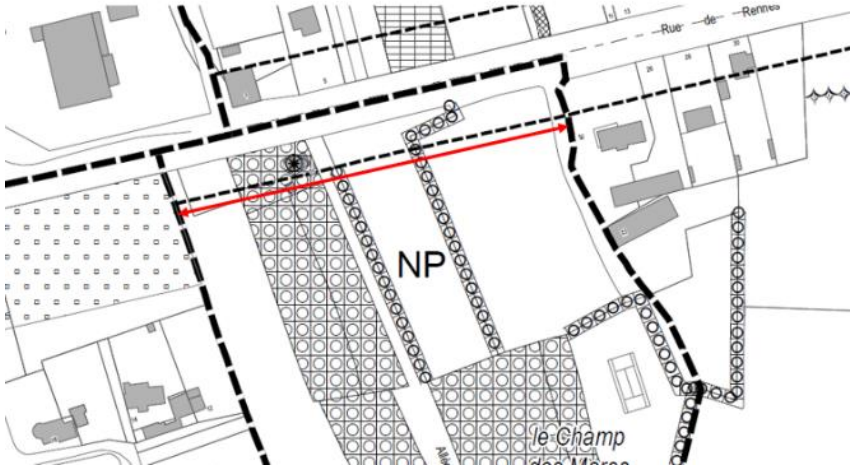


Adaptation de l'EBC / photo aérienne 2017



Adaptation de l'EBC / photo aérienne 2017

Par ailleurs, une marge de recul figurant au plan de zonage n'est plus considérée, sur ce tronçon, comme pertinente au regard d'un éventuel élargissement de voirie ou mesure de sécurité routière.



Conséquence sur le PLUi

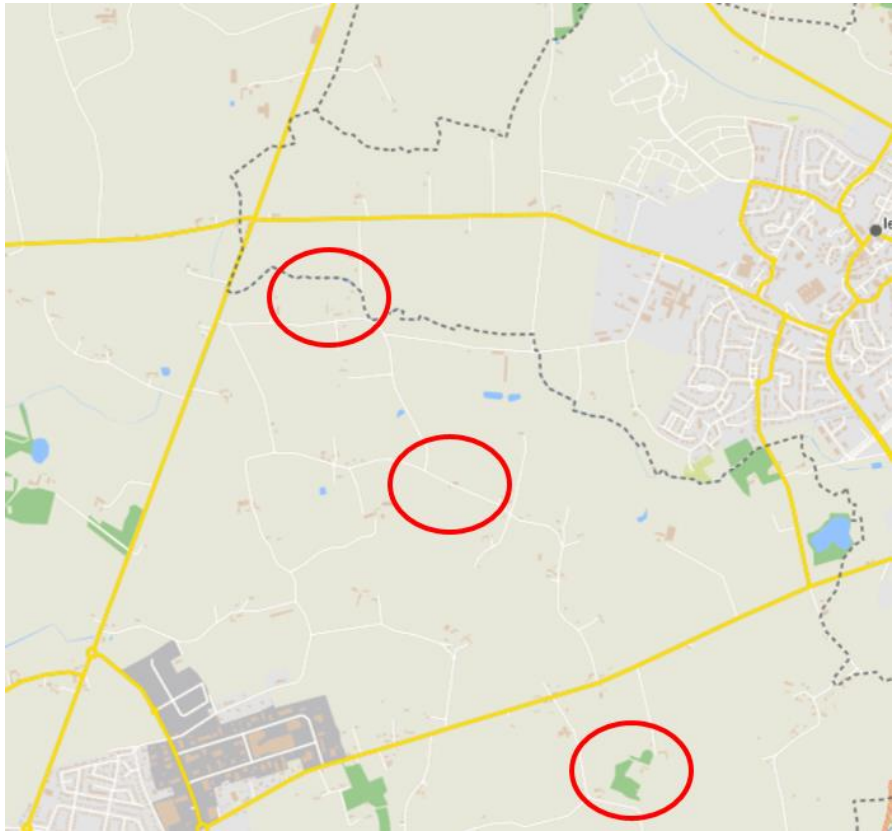
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

7. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés PBIL sur plusieurs lieux-dits au nord-est de la zone agglomérée : La Vigne Collet, La Marcheferais, Château de Beaumont.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- Lieu-dit La Vigne Collet : logis mixte et grange accolée évalués en 2 étoiles
- Lieu-dit de la Marcheferais : ensemble bâti, logis et dépendances évalués en 2 étoiles
- Communs et ferme du château de Beaumont : évalués en 3 étoiles
- Château de Beaumont : ajout d'une étiquette MH (Monument Historique) sur un des bâtiments

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrées au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

NOUVOITOU

Localisation des modifications

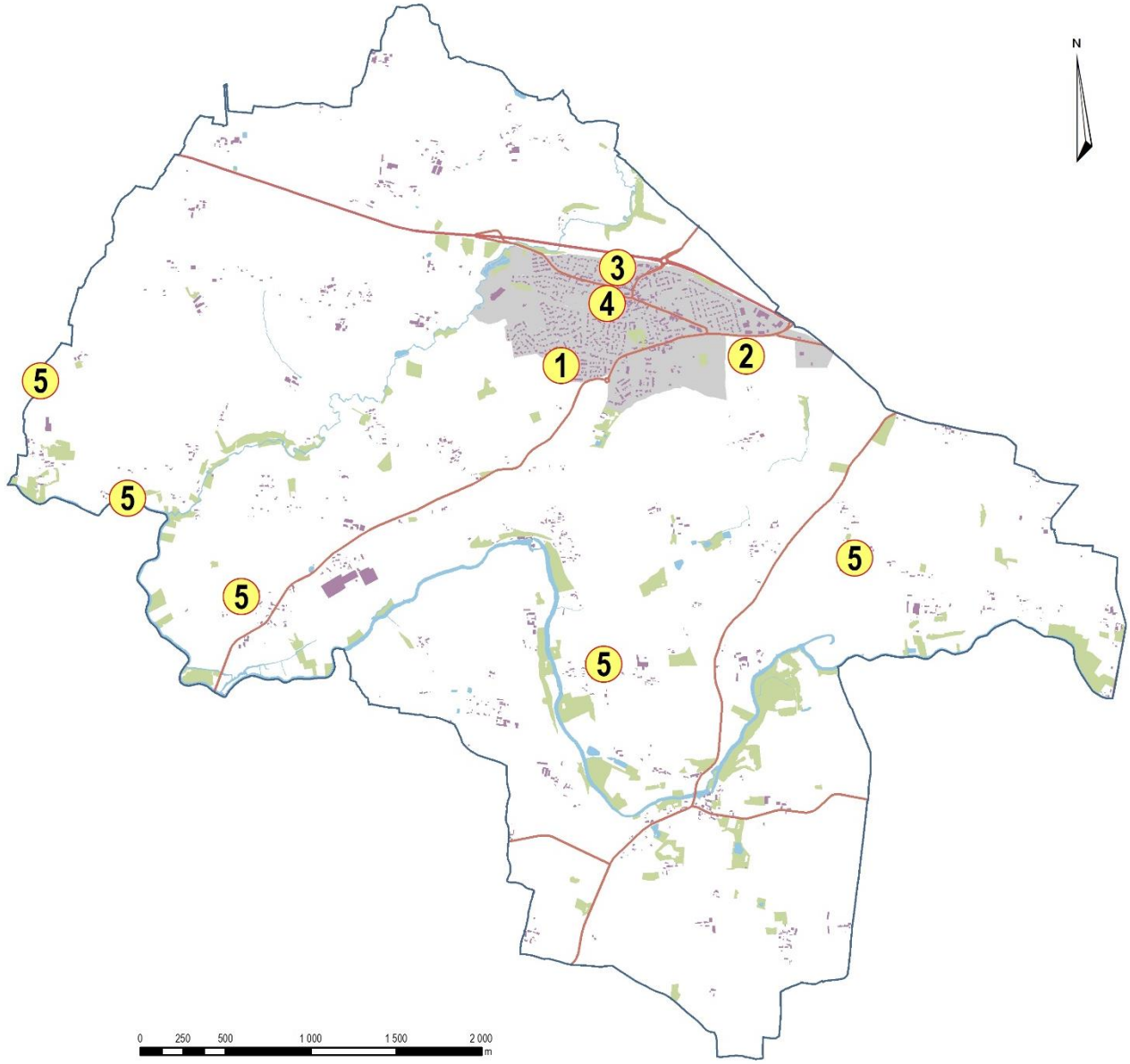
1 _ Prendre en compte l'évolution du projet d'aménagement du quartier de la Grande Prée

2 _ Prendre en compte l'évolution opérationnelle de la ZAC de la Lande

3 _ Anticiper l'évolution urbaine du centre-bourg, dans le cadre du projet de revitalisation

4 _ Intégrer au projet communal de nouveaux sites au potentiel de renouvellement urbain avenue Jean-Langlois et îlot de la Siacrée

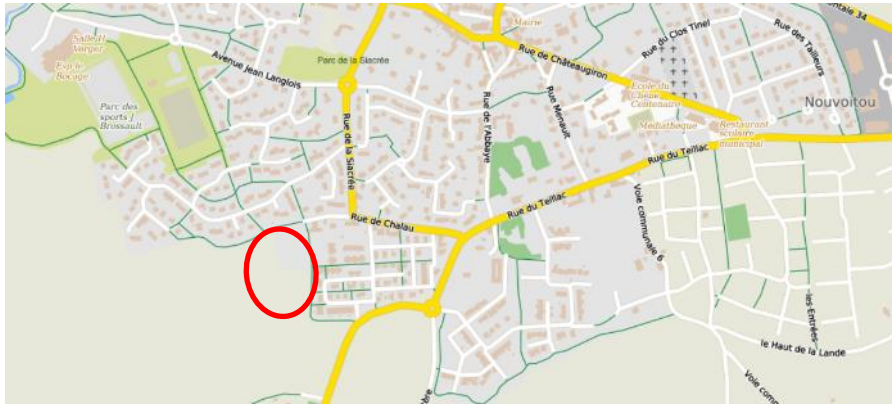
5 _ Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local



1. Prendre en compte l'évolution du projet d'aménagement du quartier de la Grande Prée

Localisation

Le site de la Grande Prée se situe dans le prolongement du bourg au sud, à proximité de zones résidentielles, et de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Lande.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier de la Grande Prée, et notamment les principes de composition urbaine, inscrits de manière littérale et graphique. La modification consiste également à faire évoluer la norme de hauteur en passant de H = R+1+A/C/P à H = R+3 au plan thématique correspondant, et à inscrire un emplacement réservé au plan de zonage, au sud du site.

Justification

L'objectif de l'urbanisation du secteur de la Grande Prée consiste à créer un nouveau quartier d'habitat en continuité urbaine du bourg, proposant une offre innovante aux futurs habitants en matière de développement durable dans ses composantes sociales, économiques et environnementales, avec une utilisation économe et optimisée des espaces.

Dans le cadre de son Agenda 21, la commune a souhaité retravailler la composition d'ensemble du quartier avec ses futurs habitants. Afin de ne pas figer l'évolution du projet, il est proposé d'apporter plus de souplesse dans les principes d'aménagement de l'OAP de quartier, tout en maintenant son périmètre et ses intentions en matière de développement durable. Le principe d'organisation urbaine initialement retenu reposait sur un maillage viaire très précis identifiant les deux accès automobiles de l'opération au nord et au sud accompagnés respectivement de deux poches de stationnement, et d'une desserte interne principalement réservée à des circulations piétonnes. Le projet n'étant pas encore totalement défini, les principes de composition urbaine de l'OAP de quartier en matière d'accès, de stationnement et de circulation interne sont assouplis :

- Le ou les accès pourront être au nord et/ou au sud de l'opération. Ils restent traduits graphiquement par des principes de voies de desserte ;
- Les espaces de stationnement ne sont plus localisés précisément mais sont ciblés de préférence en entrée d'opération et devront faire l'objet d'une intégration paysagère. En conséquence, ils ne sont plus traduits graphiquement ;
- Le mode de circulation pour assurer la desserte interne n'est plus précisé, mais devra être apaisé et dédié en priorité aux piétons et aux cycles, et complété de cheminements doux. En conséquence, le principe de la zone apaisée / zone 30 n'est plus traduit graphiquement ;
- Une connexion viaire à la potentielle extension du secteur vers l'ouest est à prévoir. Elle est traduite graphiquement par le principe d'une voie de desserte orientée vers l'ouest du secteur, pour matérialiser une potentielle connexion ultérieure.

La norme de hauteur évolue de H = R+1+A/C/P à H = R+3 afin de répondre aux enjeux de densification dans des secteurs en extension urbaine.

L'emplacement réservé n°730 est également inscrit au sud du site afin d'y créer une potentielle voie d'accès pour desservir la future opération, depuis la RD39.

Conséquence sur le PLUi

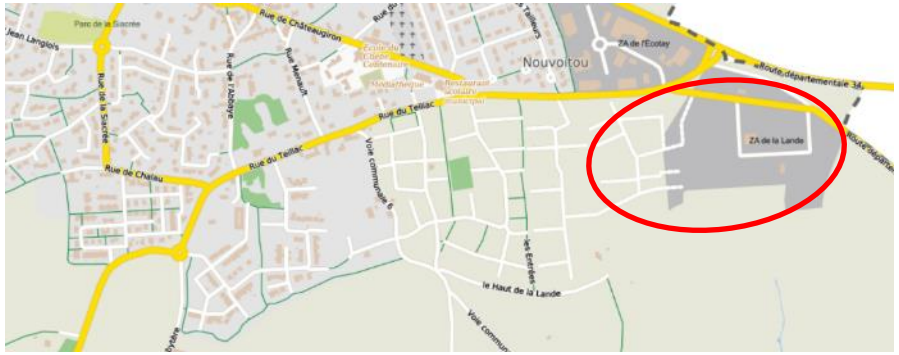
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier "La Grande Prée"
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

2. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de la ZAC de la Lande

Localisation

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Lande se situe dans le prolongement sud-est du bourg. Sur sa frange est, il est prévu l'aménagement du dernier quartier d'habitat (secteur 4) et d'un parc d'activités artisanales.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier sur le périmètre du nouvel ilot d'activités :

- Le zonage en intégrant une partie du nouvel ilot en zone 1AUO1 ;
- Le coefficient de végétalisation avec une norme de V = 15% (B) sur l'intégralité du nouvel ilot ;
- La norme de hauteur avec une norme de H = 9 m sur l'intégralité du nouvel ilot ;

La modification consiste également à faire évoluer les normes de hauteur et de stationnement du secteur 4 de la ZAC de la Lande :

- La norme de hauteur évolue de H = R+1+A/C/P à H = R+3 ;
- La norme de stationnement évolue de 2al/1lls à 1,5al/1lls ;

En conséquence, la modification consiste aussi à adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier et l'OAP communale, pour prendre en compte cette évolution dans l'aménagement de la zone d'activités de la Lande, ainsi que pour mettre à jour les principes d'aménagement et de programmation sur l'ensemble de la ZAC, dont le secteur 4.

Justification

L'objectif de la ZAC de la Lande consiste à créer, dans la continuité urbaine du bourg, un nouveau quartier mixte permettant d'accueillir de nouveaux logements, des activités et des équipements.

Au vu de l'avancement opérationnel de la ZAC, la réflexion est aujourd'hui portée sur l'aménagement du dernier quartier d'habitat (secteur 4) et du futur du parc d'activités artisanales de la Lande.

Concernant la zone d'activités, il est prévu d'élargir son périmètre initial pour accueillir un nouvel ilot d'activités tertiaires, artisanales (petite industrie), et de restauration. Cette extension nécessite de mettre en cohérence plusieurs dispositions graphiques, le nouvel ilot étant en effet à cheval sur deux secteurs d'habitat et d'activités initialement bien distincts :

- Le nouvel ilot est aujourd'hui à cheval sur une zone 1AUO1 et une zone 1AUI1d : il a été choisi d'intégrer les lots dédiés à des activités diversifiées et situés en entrée d'ilot dans la zone 1AUO1. En effet, ce zonage, dédié aux zones opérationnelles aménagées par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, semble plus adapté car il permet une plus grande souplesse dans le choix des destinations autorisées ;
- Le nouvel ilot est également séparé entre un secteur soumis à une norme de végétalisation à V = 15% (B) et un secteur soumis aux dispositions du règlement littéral. Il a été choisi de soumettre l'ensemble du nouveau périmètre à la norme V = 15% (B), adaptée au tissu bâti des zones d'activités ;
- Le nouvel ilot est aussi séparé entre un secteur soumis à une norme de hauteur de H = 9m et un secteur soumis à H = R+1+A/C/P. Il a été choisi de soumettre

l'ensemble du nouveau périmètre à la norme H = 9 m, adaptée au tissu bâti des zones d'activités ;

Concernant le secteur 4 de la ZAC, il est prévu de faire évoluer ses normes de hauteur et de stationnement de manière corrélée afin de répondre aux enjeux de densification dans des secteurs en extension urbaine :

- La norme de hauteur évolue de H = R+1+A/C/P à H = R+3, afin d'augmenter les capacités de production de logements et d'atteindre la construction d'environ 700 logements au total à l'échelle de la ZAC ;
- La norme de stationnement évolue de 2al/1lls à 1,5al/1lls afin de mieux répondre aux besoins au sens où chaque typologie de logement ne nécessite pas systématiquement 2 places de stationnement automobile par logement (ex : logements accueillant des ménages sans enfants ou des familles monoparentales...), et ce dans un contexte de développement des modes de déplacements alternatifs. Cette évolution de la norme de stationnement permet une meilleure optimisation du foncier, permettant à la fois de densifier tout en aménageant des espaces publics et environnementaux de qualité ;

L'OAP de quartier est également adaptée afin de prendre en compte ces évolutions relatives à la programmation de la ZAC :

- Dans sa partie littérale : mise à jour de la partie vocation et programmation, et notamment la surface de la zone d'activités (5,5 ha), le nombre d'activités (une vingtaine) qui y seront accueillies et la limitation des destinations autorisées (logements interdits), ainsi que la programmation de logements (environ 700) et d'équipements publics sur le reste de la ZAC ;
- Dans sa partie graphique : mise à jour du nouveau périmètre de la zone d'activités, et du dessin des dernières tranches de la ZAC, touchées par de mineures évolutions.

L'OAP communale sera également adaptée en cohérence avec l'OAP de quartier, afin de mettre à jour graphiquement le périmètre de la zone d'activités, et littéralement ses principes d'intégration paysagère (gestion des franges avec les ilots d'habitat, aménagement d'une coulée verte). La référence aux équipements publics prévus dans la ZAC sera également mise à jour dans le texte de l'OAP communale.

Conséquence sur le PLUi

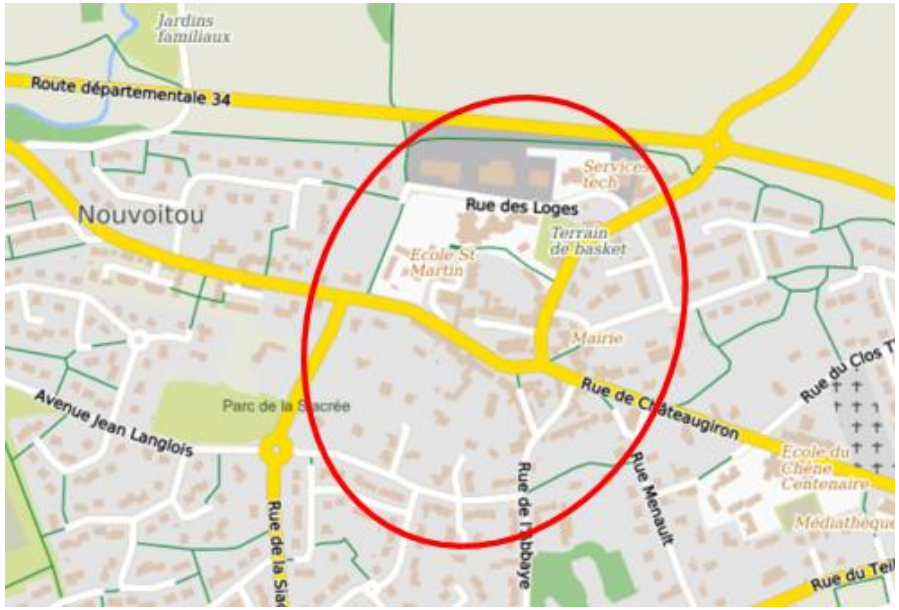
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale et de quartier "ZAC de la Lande"
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Stationnement

3. Anticiper l'évolution urbaine du centre-bourg, dans le cadre du projet de revitalisation

Localisation

La demande concerne le centre-bourg de Nouvoitou, sur un périmètre allant de l'ancienne zone d'activités des Loges au nord jusqu'aux rues Jean Langlois et de la Siacrée au sud, en intégrant le noyau autour de la place de l'église et de la mairie.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale le projet de revitalisation du centre-bourg. La modification consiste également à modifier les dispositions réglementaires de secteurs de projets en renouvellement urbain déjà identifiés :

Concernant l'ilot situé en entrée de ville, son zonage est adapté en le passant d'une zone UD2b à une zone UO1. Les différents plans thématiques sont également impactés par cette modification :

- Passage de la norme H1 = R+1+A/C/P et H2 = R+A/C/P à H = R+1+A/C/P au plan des hauteurs ;
- Passage de la norme V = 30% (B) à un renvoi aux règles du règlement littéral, au plan du coefficient de végétalisation.

Concernant le site de l'école privé, et notamment la partie actuellement bâtie, son zonage est adapté en passant d'une zone UG2b à une zone UD2b et sa norme de hauteur évolue de H = 12 m à H = R+2+A/C/P. Le coefficient de végétalisation est également adapté en passant l'ensemble du site de l'école privé à une norme de V = 20% (B).

Justification

La commune mène une étude de revitalisation de son centre-bourg, en lien avec la mutation de l'ancienne ZA des Loges, et élargie autour du centre historique. L'objectif est d'anticiper le développement urbain du centre-bourg sur le long terme, notamment en ce qui concerne : le maillage piéton du cœur de bourg et sa connexion avec les quartiers situés à proximité, la mixité urbaine (commerces, équipements, logements) dans ce secteur de centralité, la mutation de certains bâtiments et ilots existants dans le tissu historique du centre-bourg. L'OAP communale est adaptée afin d'identifier dans sa partie littérale ce projet structurant pour la commune.

L'étude permet de définir un plan guide qui cible les sites stratégiques sur lesquels les dispositions réglementaires doivent permettre la bonne mise en œuvre des futurs projets. Plusieurs sites ont déjà été identifiés en renouvellement urbain et font l'objet d'adaptations réglementaires afin de permettre la faisabilité de futurs projets.

L'ilot situé en entrée de ville, assurant la jonction entre le secteur des Loges et le secteur de l'EHPAD, a été identifié comme un site au potentiel de renouvellement urbain, et notamment l'arrière de l'ilot qui accueille aujourd'hui une zone de parking. Ce secteur présente un potentiel de mutation en matière de densification et de structuration urbaine de l'entrée de

ville. Il convient donc d'y appliquer des dispositions réglementaires plus souples, adaptées au caractère évolutif du secteur :

- Le changement de zonage UD2b en UO1, qui correspond aux secteurs opérationnels où les constructions peuvent en conséquence s'implanter librement ;
- Une norme de hauteur harmonisée à H = R+1+A/C/P, en cohérence avec le secteur des Loges ;
- Un renvoi au RL pour le coefficient de végétalisation, c'est-à-dire sans règles spécifiques autres que celles édictées par le règlement littéral.

Le site de l'école privée, situé en cœur de bourg à proximité immédiate de l'EHPAD et de la place de l'église, a également été identifié comme un site au potentiel de renouvellement urbain. En effet, ce site accueille actuellement l'école primaire privée Saint-Martin qui a vocation à être délocalisée au sein de nouveaux bâtiments dans la ZAC de la Lande, à proximité de l'école primaire publique du Chêne Centenaire, et ce dans une logique de regroupement des équipements scolaires. Une fois désaffecté, le site pourra être remobilisé dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain au vu de son potentiel foncier, dont une partie seulement est bâtie au sud, sa partie nord constituant une véritable dent creuse dans le tissu existant. Il convient donc de faire évoluer et d'harmoniser les dispositions réglementaires actuelles pour permettre l'évolution du site :

- Le changement de zonage de la partie sud de la parcelle évoluant de UG2b à UD2b, en cohérence avec la perte de sa vocation d'équipement et avec le zonage de sa partie nord déjà en zone UD2b. Le zonage UD2b apparait être le plus adapté au vu de l'emplacement du site qui est à l'interface entre le tissu historique dense du centre-bourg et les secteurs d'extension accueillant un tissu hétérogène composé de collectifs et d'individuels : il permet en effet d'assurer une transition urbaine entre deux tissus urbains en offrant des possibilités de concevoir un projet dense en front de rue et en mobilisant l'arrière ;
- Le changement de la norme de hauteur de la partie sud de la parcelle évoluant de H = 12 m à H = R+2+A/C/P, en cohérence avec la perte de sa vocation d'équipement et avec sa partie nord déjà en H = R+2+A/C/P en tant que secteur à densifier ;
- Le changement du coefficient végétalisation sur l'ensemble de la parcelle évoluant vers V = 20% (B), la partie sud étant à l'origine encadrée par les dispositions du règlement littéral et la partie nord encadrée par le coefficient V = 30% (B). Le coefficient V = 20% (B) permet d'assurer une transition entre le centre-bourg à V = 10 % (B) et le secteur d'extension à V = 30% (B).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

4. Intégrer au projet communal de nouveaux sites au potentiel de renouvellement urbain avenue Jean-Langlois et îlot de la Siacrée

Localisation

Les deux sites sont localisés au sud du centre-bourg, bordés par la rue de la Siacrée et l'avenue Jean Langlois.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale dans sa partie littérale, afin d'intégrer l'identification de deux sites au potentiel de renouvellement urbain.

Justification

Dans un objectif de densification de son centre-bourg, la commune de Nouvoitou a identifié plusieurs grandes parcelles densifiables (avenue Jean Langlois, ilot de la Siacrée). Afin de pouvoir justifier d'un droit de préemption urbain sur ces secteurs, le projet urbain communal doit citer précisément ces secteurs, qui seront également intégrés au sein du périmètre de DPU (Droit de Préemption Urbain). Ainsi, le secteur avenue Jean Langlois est mentionné dans la partie "mise en œuvre de projets de renouvellement urbain en centre-bourg" au sein de l'OAP communale. L'ilot de la Siacrée y était déjà identifié.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale

5. Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial dans les secteurs en campagne au sud du territoire communal aux lieux-dits : Tertronais, Venecelle, Clos Sotin, La Drouais, La Chauffinais, Esnoult.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- 26 lieu-dit La Tertronais : four à pain évalué en 2 étoiles
- 24 lieu-dit Venecelle : logis évalué en 2 étoiles
- 3 lieu-dit Esnoult : logis et grange évalués en 3 étoiles et étables évaluées en 2 étoiles
- 1 lieu-dit Esnoult : moulin évalué en 3 étoiles

La modification consiste à faire évoluer le classement PBIL à la hausse suite à la réévaluation du niveau d'intérêt patrimonial des éléments suivants :

- 1-3 Le Clos Sotin : dépendance n°22936 réévaluée de 2 en 3*

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- 16, La Drouais : erreur d'adresse remplacée par "10, La Drouais " (n°27579)
- Lieu-dit La Chauffinais : dénomination "dépendance" supprimée (n°27426)
- 1-3 Le Clos Sotin : erreur adresse et fiche manquante, fusion n°27416 et n°27415 en n°62751
- 18-20 lieu-dit La Drouais : suppression hangar n°27585 et fusion n°27584 / 23039 (logis) en n°62752 et n°27586 / 27587 (cellier) en n°62753
- 28 lieu-dit La Tertronais : erreur de photo dépendance n°22984 et logis n°27642
- 26 lieu-dit La Tertronais : erreur d'adresse remplacée par "24, La Tertronais" (n°27643)

Justification

<u>Concernant les nouvelles protections</u> :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les modifications de classement à la hausse :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les erreurs matérielles :

Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE

Localisation des modifications

1 _ Adapter le PLUi aux évolutions aux abords de la ZAE du Hil 3

2 _ Rendre possible le développement des activités économiques sur le site de la Bidois

3 _ Accompagner l'intégration du projet AETTR sur la ZA du Hil

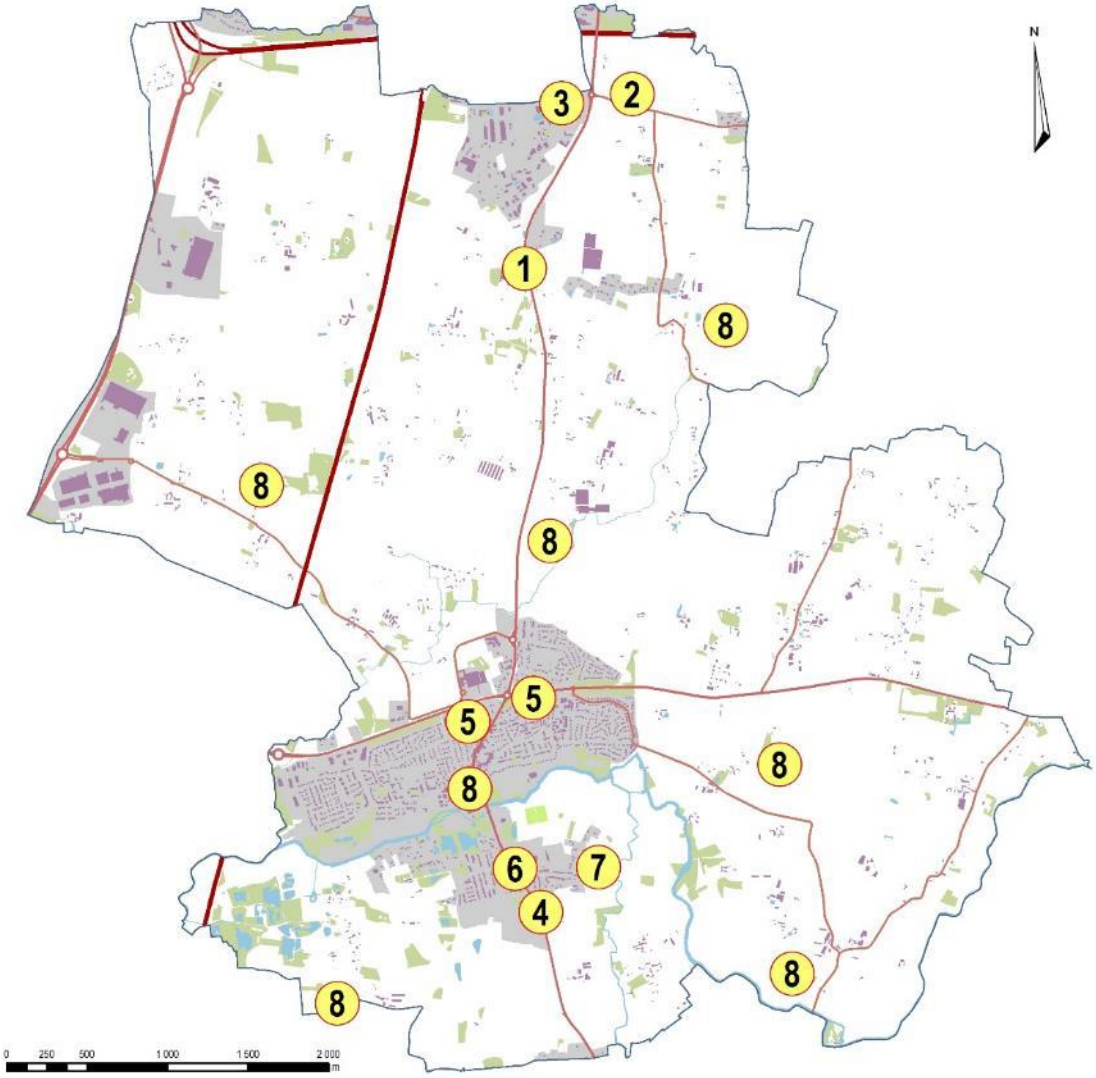
4 _ Permettre la réalisation d'un couloir bus sur le secteur de l'Ise

5 _ Adapter le projet urbain communal de renouvellement sur le centre-ville

6 _ Faire perdurer la règle des clôtures sur la ZAC Sud Seiche

7 _ Permettre l'évolution du site d'activité de menuiserie au Coudray

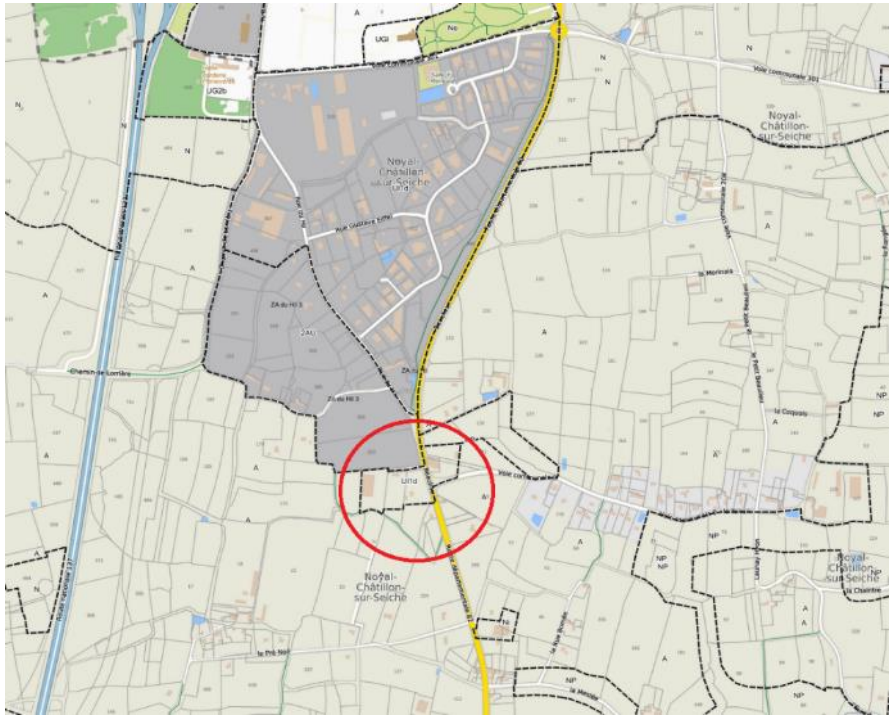
8 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local



1. Adapter le PLUi aux évolutions aux abords de la ZAE du Hil 3

Localisation

Le secteur de la zone d'activité économique du Hil 3 se trouve à l'extrême nord de la commune, à l'ouest de la RD 82. Les parcelles concernées se trouvent au niveau de la zone d'activité privée de Beaulieu.



Présentation de la modification

La modification consiste à changer le zonage des parcelles du parc d'activité de Beaulieu, du restaurant et de la maison d'habitation située sur le secteur.

Justification

Il s'agit de donner suite aux travaux menés sur le secteur par Rennes Métropole, tels qu'ils ont été présentés en réunion publique de concertation le 23 mars 2021, dans le cadre du projet de création de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Maintenant que les études pré opérationnelles de la ZAC sont bien avancées, il s'agit d'adapter le zonage des parcelles avoisinantes de l'entrée sud de la future ZAC, de part et d'autre de la RD 82.

- Le changement de zonage sur le parc d'activité de Beaulieu a pour objectif de permettre aux activités économiques existantes de perdurer et de se renouveler mais sans possibilité d'y faire de la restauration, afin de préserver la confortation de l'usage sur le restaurant de Beaulieu existant ou au cœur de la nouvelle zone d'activité du Hil 3.
- Sur les parcelles de l'auberge de Beaulieu, il s'agit de permettre au restaurant existant de perdurer en cas de reprise de l'activité mais d'interdire l'implantation de nouvelles activités d'autre nature, telles que de la logistique, de l'artisanat ou des concessions automobiles.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Stationnement

2. Rendre possible le développement des activités économiques sur le site de la Bidois

Se reporter au Tome 7 Volume 1 Partie 3 : Les modifications d'enjeux métropolitains / B. Les Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL)

3. Accompagner l'intégration du projet AETTR sur la ZA du Hil

Localisation

L'Association d'Entraide des Travailleurs Turcs de Rennes (AETTR) se situe à l'entrée de la zone d'activité du Hil 1.



Présentation de la modification

La modification consiste à changer le zonage sur les parcelles de l'AETTR.

Justification

La modification vient se mettre en cohérence avec l'occupation actuelle du secteur et adapter en conséquence les destinations et sous destinations autorisées sur le périmètre du nouvel équipement porté par l'AETTR.

Conséquence sur le PLUi

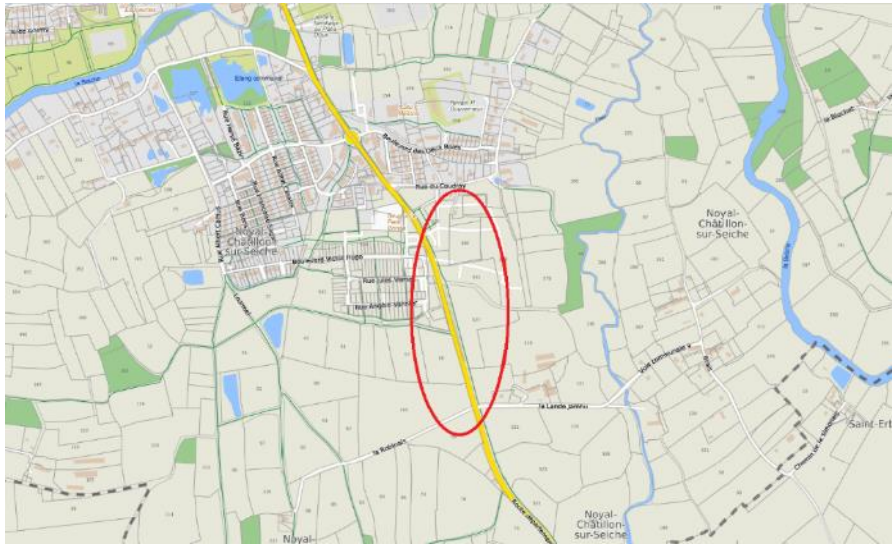
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

4. Permettre la réalisation d'un couloir bus sur le secteur de l'Ise

Localisation

Le secteur concerné se trouve le long de la RD 82 au niveau de la ZAC de l'Ise et s'étend légèrement plus au sud.



Présentation de la modification

La modification modifie le périmètre de l'emplacement réservé n°328 et à supprimer l'emplacement réservé n°327.

Justification

Afin de permettre la réalisation d'une voie bus réservée sur le secteur de l'Ise, un outil réglementaire adapté de type emplacement réservé est mis en place pour préserver la constructibilité et permettre la mise en œuvre de l'ouvrage.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés, Liste de servitudes de localisation

5. Adapter le projet urbain communal de renouvellement sur le centre-ville

Localisation

Le secteur concerne l'ensemble du centre bourg de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer l'ensemble du projet urbain communal sur le renouvellement du centre bourg et sa densification. Il touche à la fois au droit à construire, au zonage, aux règles de hauteurs et à un projet de création d'un nouvel espace public majeur autour de la place Pierre Croc.

Justification

L'objet de la modification est de faire évoluer de façon significative le projet urbain sur le centre bourg de la commune avec notamment des inflexions majeures sur les ilots identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'opérations de densification. Les droits à construire sont abaissés notamment sur les règles de densité, de hauteur et d'implantation. Les sous-secteurs de la Petite Saudrais, de la Croix de Pierre, Rennes Ouest et Potiers de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation centre-ville sont concernés, ainsi que les secteurs en lien avec la ZAC Centre-ville sur les secteurs de la rue Appert et de la Guyomerais. Une réflexion d'ensemble sera conduite dans le cadre d'études urbaines sur ces secteurs et a fortiori sur le rôle de centralité de la place Pierre Croc comme affirmation d'un nouveau cœur de ville. Un périmètre de constructibilité limité est mis en place dans cette perspective, aux abords de la place Pierre Croc.

Conséquence sur le PLUi

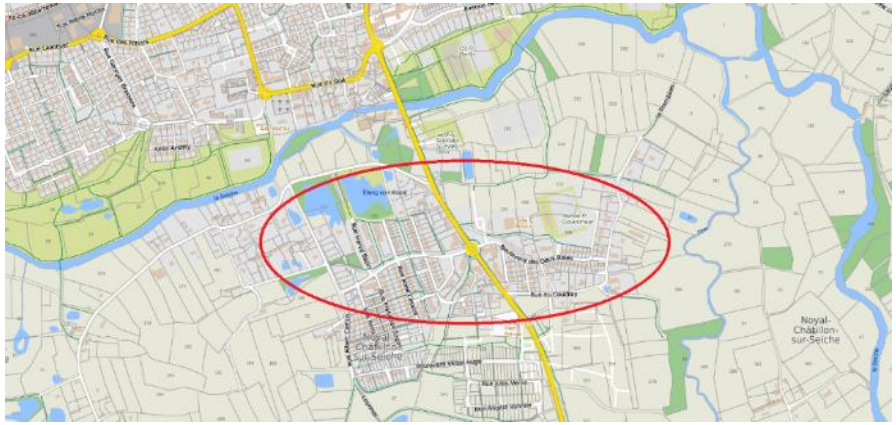
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier "Centre-ville"
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

6. Faire perdurer la règle des clôtures sur la ZAC Sud Seiche

Localisation

Le secteur concerne certains ilots de la ZAC Sud Seiche, située au sud du centre bourg, entre la vallée de la Seiche au nord et la ZAC de l'Ise au sud.



Présentation de la modification

La modification fait perdurer dans le temps les dispositions règlementaires des clôtures de la ZAC, une fois celle-ci clôturée, au travers d'un plan de détail spécifique sur le sujet.

Justification

La modification porte sur la règle d'implantation et sur les matériaux autorisés des clôtures sur certains périmètres de la ZAC : il s'agit d'imposer un recul spécifique des clôtures pour en conserver l'obligation lorsque la ZAC Sud Seiche sera supprimée.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Plan de détail

7. Permettre l'évolution du site d'activité de menuiserie au Coudray

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au bord de la Seiche, à l'est de la ZAC Sud Seiche.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage pour permettre un changement de destination vers de l'habitat.

Justification

Au regard de l'évolution de l'entreprise et de sa fermeture imminente, les propriétaires ont fait savoir à la commune leur souhait de faire évoluer leur terrain vers une vocation d'habitation. Afin de préserver les enjeux écologiques et environnementaux de la Vallée de la Seiche, ainsi que prendre en compte l'aléa inondation qui est lié, seulement une partie des terrains évolue vers un zonage d'habitation.

De plus une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier est mise en place sur le secteur concerné afin de garantir une densité suffisante et optimiser cet espace déjà urbanisé, et ce en vue de répondre aux objectifs de sobriété foncière

Conséquence sur le PLUi

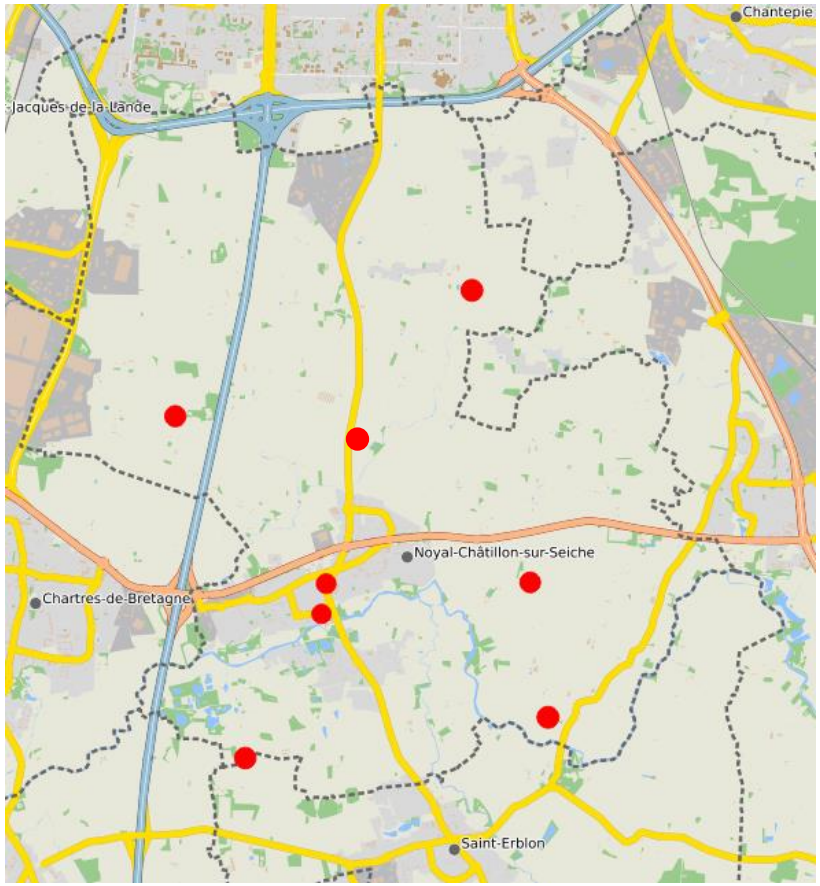
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Stationnement

8. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés PBIL ou des sites à caractère patrimonial dans les secteurs agglomérés aux abords de l'église Saint-Léonard (bourg ancien de Châtillon) et rue de Rennes, et en campagne aux lieux-dits Launay, La Belle Épine, La Chaintre, Le Pâtis Gérard, Pâtis du Plein et le Chenay.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- 4 allée de la Seiche : moulin et maison évalués en 1 étoile,
- 17-19 rue de Rennes : alignement de maisons évalué en 1 étoile,
- Lieu-dit Launay : dépendance et puit évalués en 2 étoiles,
- Lieu-dit La Belle Épine : grange et four à pain évalués en 2 étoiles,
- 33 Lieu-dit La Chaintre : logis mixte évalué en 2 étoiles et dépendance en 1 étoile,
- 37-39 rue du Gué : maison évaluée en 3 étoiles,
- 44 rue du Gué : dépendance presbytère évaluée en 3 étoiles,
- 48 rue du Gué : mur clôture maison dite des Chapîtreaux évalué en 3 étoiles et appentis maison dite des Chapîtreaux évalué en 1 étoile,
- 50 rue du Gué : mur soutènement maison évalué en 3 étoiles,
- Rue de Rennes : calvaire et fontaine évalués en 3 étoiles,
- Lieu-dit Pâtis Gérard : dépendance évaluée en 2 étoiles.
- Lieu-dit Le Chenay : grange, remise évaluées en 2 étoiles et puits évalué en 3 étoiles

La modification consiste à faire évoluer le classement PBIL à la hausse suite à la réévaluation du niveau d'intérêt patrimonial des éléments suivants :

- Lieu-dit Launay : grange n°22500 réévaluée de 1 à 2 étoiles,
- Lieu-dit Pâtis du Plein : logis mixte n°22530 et dépendance n°26072 réévaluées de 1 à 3 étoiles,
- Lieu-dit La Belle Épine : dépendance n°22454 réévaluée de 1 à 2 étoiles,
- Lieu-dit Pâtis Gérard : logis n°22564 réévalué de 2 à 3 étoiles.
- Lieu-dit le Chenay : dépendance n°22426 et logis n°22430 réévalués de 2 à 3 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- 44 rue du Gué : annexe presbytère n°22543 supprimée (pas d'intérêt patrimonial).

En outre, la modification consiste à proposer des protections complémentaires et notamment l'identification de protections paysagères au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique sur le lieu-dit de la Belle Épine.

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les modifications de classement à la hausse :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les erreurs matérielles :

Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

ORGÈRES

Localisation des modifications

1 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

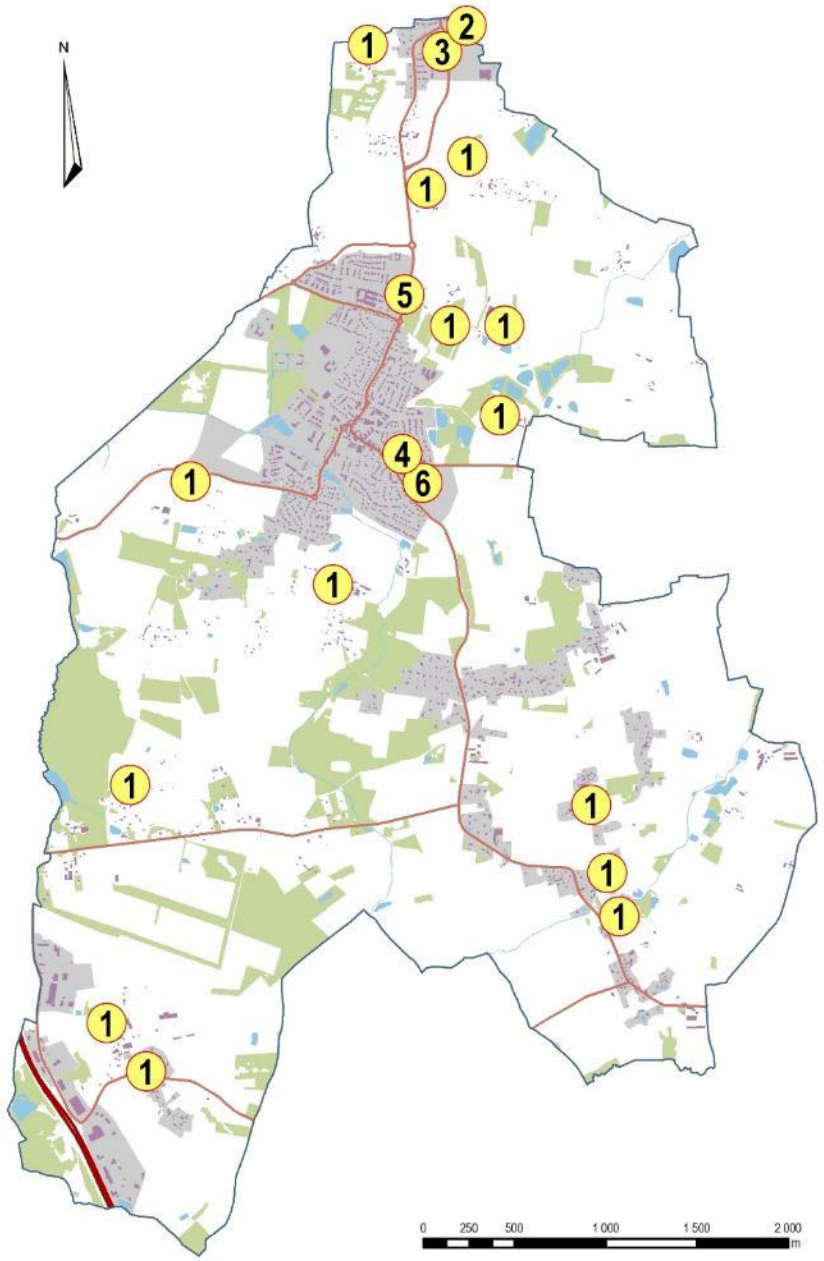
2 _ Conforter la vocation d'habitation d'un secteur pavillonnaire au sein de la ZAC Orgerblon

3 _ Permettre l'accueil de nouvelles typologies d'entreprises au sein de la ZAC Orgerblon

4 _ Assurer la protection de deux arbres remarquables sur le terrain du centre technique municipal

5 _ Suppression de l'emplacement réservé n°343

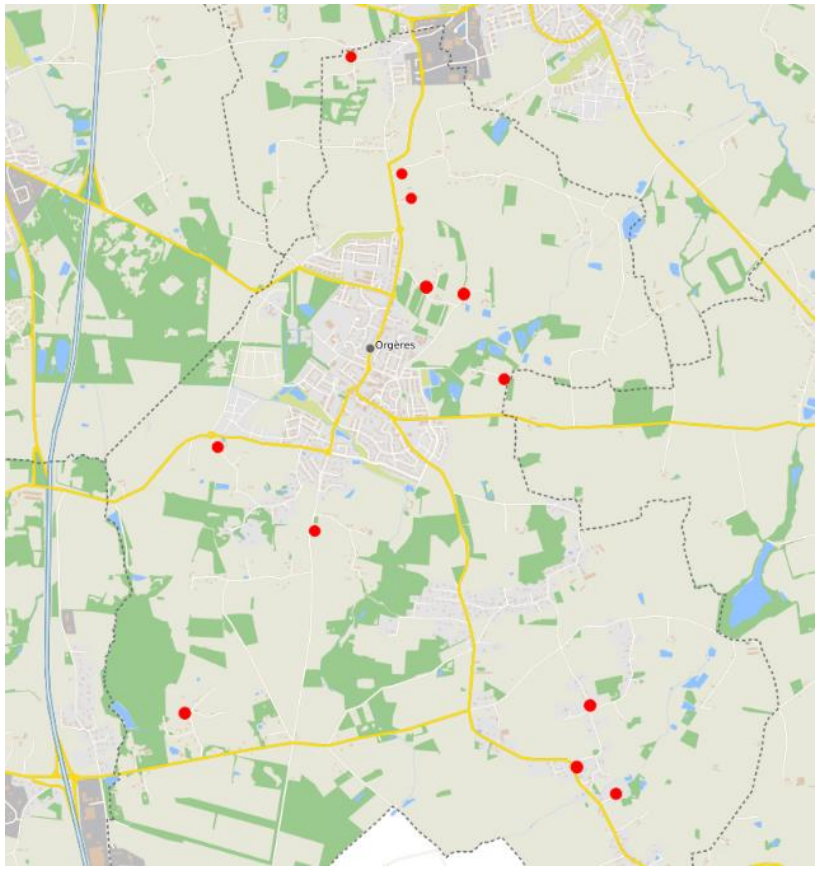
6 _ Prendre en compte l'extension du cimetière sur la carte d'infiltration des eaux pluviales



1. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés PBIL ou des sites à caractère patrimonial dans les secteurs de Bellevue, Bouharée, Vezin, La Haute Serrière, La Plumelière, La Ganerais, La Roussais, La Corbière, La Planche, L'Hermitière, Le Paty, La Frogerais et La Violais.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

Lieu-dit Bellevue : puits et soue évalué en 3 étoiles,

Ferme de la Bouharée : ferme, four à pain et mur de clôture évalués en 3 étoiles,

Manoir de la Bouharée : latrine et dépendance (est) évalués en 3 étoiles, communs et mur de clôture évalués en 2 étoiles,

- Lieu-dit Vezin : four à pain évalué en 2 étoiles et dépendance évaluée en 3 étoiles,
- Lieu-dit La Haute Serrière : fournil et puits évalués en 3 étoiles,
- Lieu-dit La Plumelière : four à pain et soue évalués en 3 étoiles,
- 3 lieu-dit La Ganerais : logis mixte, étable évalués en 3 étoiles, dépendance et four à pain évalués en 2 étoiles,
- 5-7 lieu-dit La Ganerais : dépendance, logis évalués en 2 étoiles, soue, four à pain et mur de clôture évalués en 3*,
- 73 lieu-dit La Roussais : dépendance et four à pain évalués en 3 étoiles,
- 65-65b lieu-dit La Roussais : puits et murs de clôture évalués en 3 étoiles,
- 21 lieu-dit La Corbière : four à pain évalué en 3 étoiles,
- 14 lieu-dit La Planche : logis mixte, maisons et four à pain évalués en 2 étoiles,
- 42 lieu-dit L'Hermitière : soue évaluée en 3 étoiles,
- 41 lieu-dit L'Hermitière : logis-cellier et dépendance évalués en 1 étoile et four à pain évalué en 3 étoiles,
- 1 lieu-dit Le Paty : four à pain évalué en 3 étoiles,
- 2-4-6 lieu-dit Le Paty : alignement de logis sud évalué en 2 étoiles, alignement de logis nord et dépendance est évalués en 1 étoile,
- Lieu-dit La Frogerais : logis évalué en 2 étoiles et grange-fournil évaluée en 3 étoiles,
- 63 lieu-dit La Violais : maison évaluée en 2 étoiles,
- 65 lieu-dit La Violais : logis mixte évalué en 3 étoiles,

- 67 lieu-dit La Violais : logis mixte évalué en 3 étoiles,
- 69 lieu-dit La Violais : logis-mixte, remise, soue, four à pain évalués en 3 étoiles et dépendances évaluées en 1 étoiles.

Vérifier le niveau d'intérêt patrimonial de certains éléments :

Lieu-dit Bellevue : logis étable n°20990, logis grange n°26634, dépendance n°26397 réévalué de 1 à 3*,

- Lieu-dit La Plumelière : grange-étable n°23800 réévalués de 1 à 2 étoiles,
- 5-7 lieu-dit La Ganerais : logis n°20961 et n°20962 réévalués de 1 à 2 étoiles,
- 65-65b lieu-dit La Roussais : logis mixte n°20952 réévalué de 1 à 2 étoiles et dépendance n°20955 réévaluée de 1 à 3 étoiles,
- 21 lieu-dit La Corbière : logis mixte n°21019 et dépendance n°21020 réévalués de 1 à 3 étoiles,
- 42 lieu-dit L'Hermitière : étable n°20938 réévaluée de 1 à 3 étoiles,
- 1 lieu-dit Le Paty : maison de retenue n°20949 et étable n°20951 réévalués de 1 à 3 étoiles,
- 2-4-6 lieu-dit Le Paty : étable n°20963 réévaluée de 1 à 3 étoiles.

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- 21 lieu-dit La Corbière : dépendances démolie, appentis sans valeur patrimoniale (n°PBIL 21021 /21022),
- Lieu-dit Bellevue : suppression PBIL n°25886 (hangar sans valeur patrimoniale),
- Lieu-dit La Plumelière : suppression PBIL n°23801 et 23802 (hangars sans valeur patrimoniale),
- 1 lieu-dit Le Paty : suppression n°20950 suite fusion n°20951.

En outre, la modification consiste à proposer les protections complémentaires suivantes :

- Ferme et manoir de La Bouharée : identification d'un ensemble urbain (dit "ruraux") de type "composition urbaine, paysagère et architecturale" sur l'ensemble bâti et paysager de l'ancien site manorial de La Bouharée, en complément de la réévaluation des protections patrimoniales au titre du Patrimoine bâti d'intérêt local, et protection paysagère complémentaire au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (mare).
- 65 La Violais : complément de protections paysagères au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (arbre isolé issu du bocage ancien)

Justification

Concernant les nouvelles protections ensembles urbains :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial du secteur de La Bouharée (ancien site manorial composé du manoir et sa ferme), à l'échelle de l'ensemble bâti et à l'échelle de la composition paysagère et architecturale du site, une protection nouvelle au titre des ensembles urbains (dit "ruraux") de type "composition urbaine, paysagère et architecturale" a été intégrées au PLUi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5).

Concernant les nouvelles protections PBIL :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les modifications de classement à la hausse PBIL :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les erreurs matérielles PBIL :

Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

En outre, les protections paysagères complémentaires au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (La Violais) s'inscrivent dans une volonté de mieux préserver le contexte paysager du bocage historique des anciennes fermes et/ou anciens habitats ruraux.

Conséquence sur le PLUi

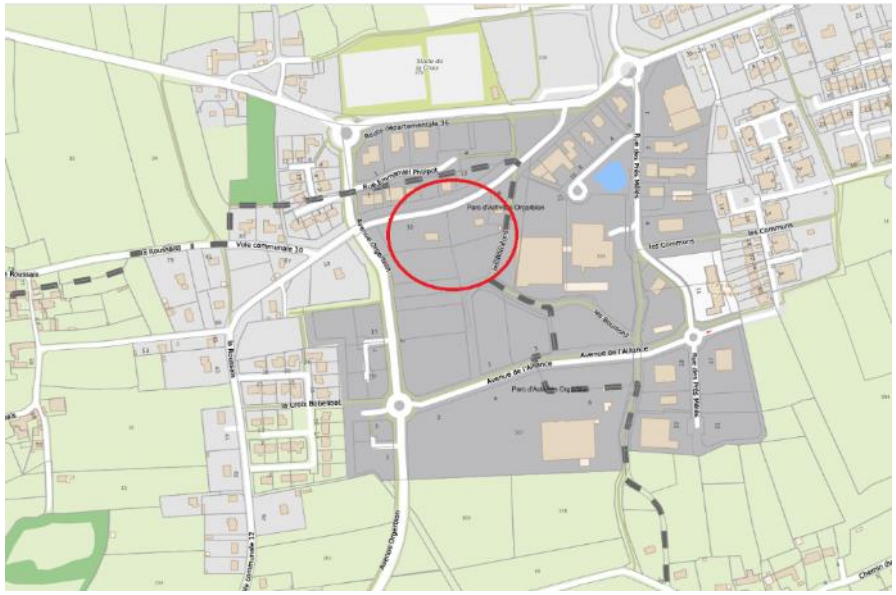
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL et ensembles urbains
- Annexes : Fiches PBIL et ensembles urbains

2. Conforter la vocation d'habitation d'un secteur pavillonnaire au sein de la ZAC Orgerblon

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe tout au nord de la commune d'Orgères dans la ZAC intercommunale d'Orgerblon.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le zonage, la hauteur et le coefficient de végétalisation sur le secteur concerné.

Justification

L'objet de la modification porte sur la confortation de la vocation d'habitation sur des terrains situés dans la ZAC Orgerblon et aujourd'hui dans un zonage à vocation d'activité économique. Cette zone n'a pas vocation à muter vers des activités économiques mais bien de rester sur une vocation logement. Aussi le zonage est adapté en conséquence afin de permettre une densification limitée du secteur, sous forme d'habitations individuelles.

Conséquence sur le PLUi

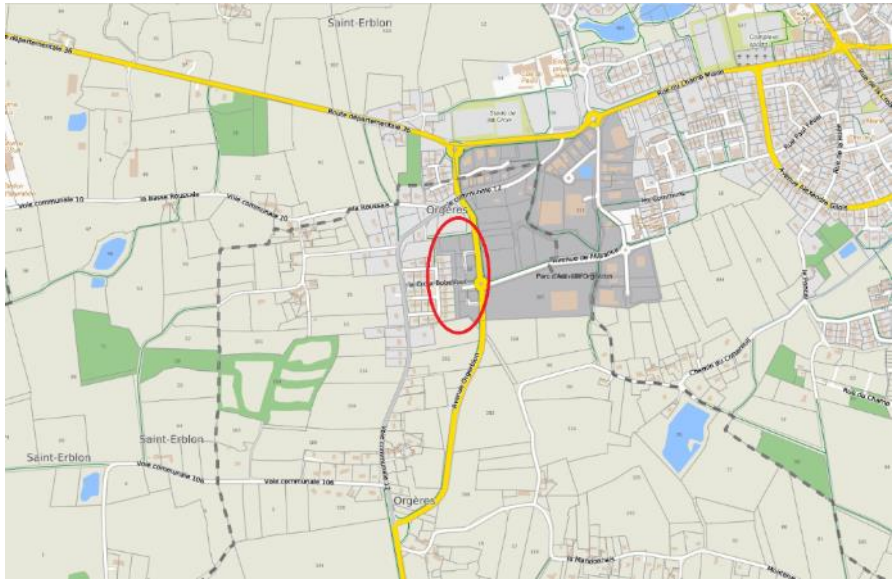
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

3. Permettre l'accueil de nouvelles typologies d'entreprises au sein de la ZAC Orgerblon

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe tout au nord de la commune d'Orgères dans la ZAC intercommunale d'Orgerblon.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le zonage sur le secteur concerné.

Justification

La modification porte sur une ouverture à d'autres typologies d'entreprises le long de la frange ouest de la ZAC d'Orgerblon. Le zonage actuel est incompatible avec l'accueil d'activités d'expertise comptable et d'audit énergétique qui ont fait des demandes d'implantations dans la zone. L'objectif est donc de donner plus de souplesse et ouvrir les sous destinations autorisées, notamment les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cette évolution vers des activités économiques à plus faible potentiel de nuisances se justifie également par la proximité d'habitation à l'ouest.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

4. Assurer la protection de deux arbres remarquables sur le terrain du centre technique municipal

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe à proximité du centre bourg, directement au nord du cimetière. Ce terrain est occupé par le centre technique municipal.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer en EBC deux arbres remarquables.

Justification

La modification porte sur le classement de deux arbres remarquables : un chêne pédonculé et un chêne chevelu afin d'en assurer la protection et la préservation.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

5. Suppression de l'emplacement réservé n°343

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe rue de Saint-Erblon.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer l'emplacement réservé (ER) n°343.

Justification

L'emplacement réservé n°343 a vocation à poursuivre la continuité piétons/cycles Orgères-Saint-Erblon qui se retrouve à cet endroit rétréci. Toutefois, compte tenu que :

- Cet emplacement empiète sur un escalier extérieur d'accès à l'habitation,
- L'aménagement de la continuité nécessite une reprise de la voirie refaite récemment,
- Une acquisition amiable d'une partie la propriété voisine est également nécessaire,
- Que le trottoir existant permet d'assurer le passage de cyclistes et piétons.

La commune ne souhaite donc pas acquérir le foncier concerné par cet emplacement réservé.

Conséquence sur le PLUi

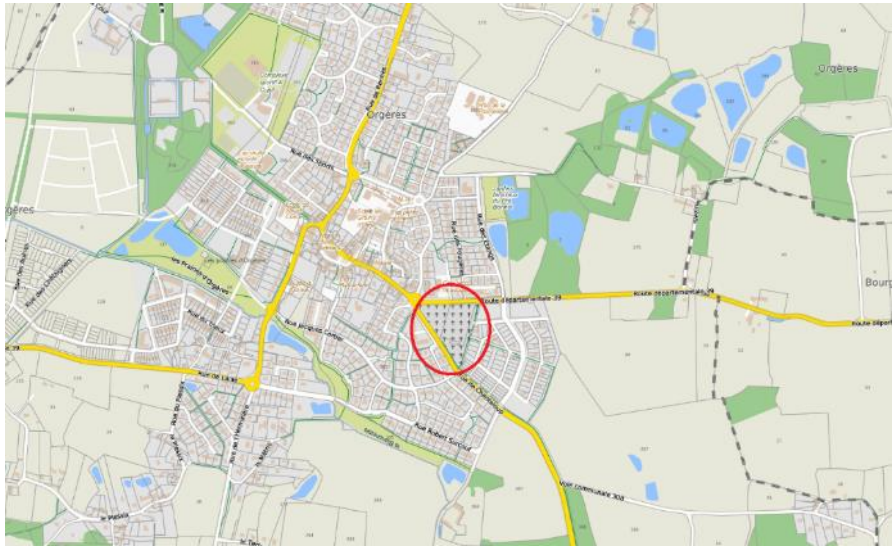
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés, Liste des servitudes de localisation

6. Prendre en compte l'extension du cimetière sur la carte d'infiltration des eaux pluviales

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe à proximité du centre bourg, dans le prolongement est du cimetière actuel.



Présentation de la modification

La modification consiste à étendre le secteur d'infiltration interdit.

Justification

L'extension du cimetière d'Orgères en direction des Ormes Blanches entraine un secteur d'infiltration interdit sur le périmètre en question.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Gestion des Eaux Pluviales

PACÉ

Localisation des modifications

1 _ Prendre en compte les évolutions programmatiques de la ZAC des Touches

2 _ Limiter les normes de hauteur du centre-ville de Pacé

3 _ Prendre en compte l'évolution opérationnelle de la ZAC Beausoleil

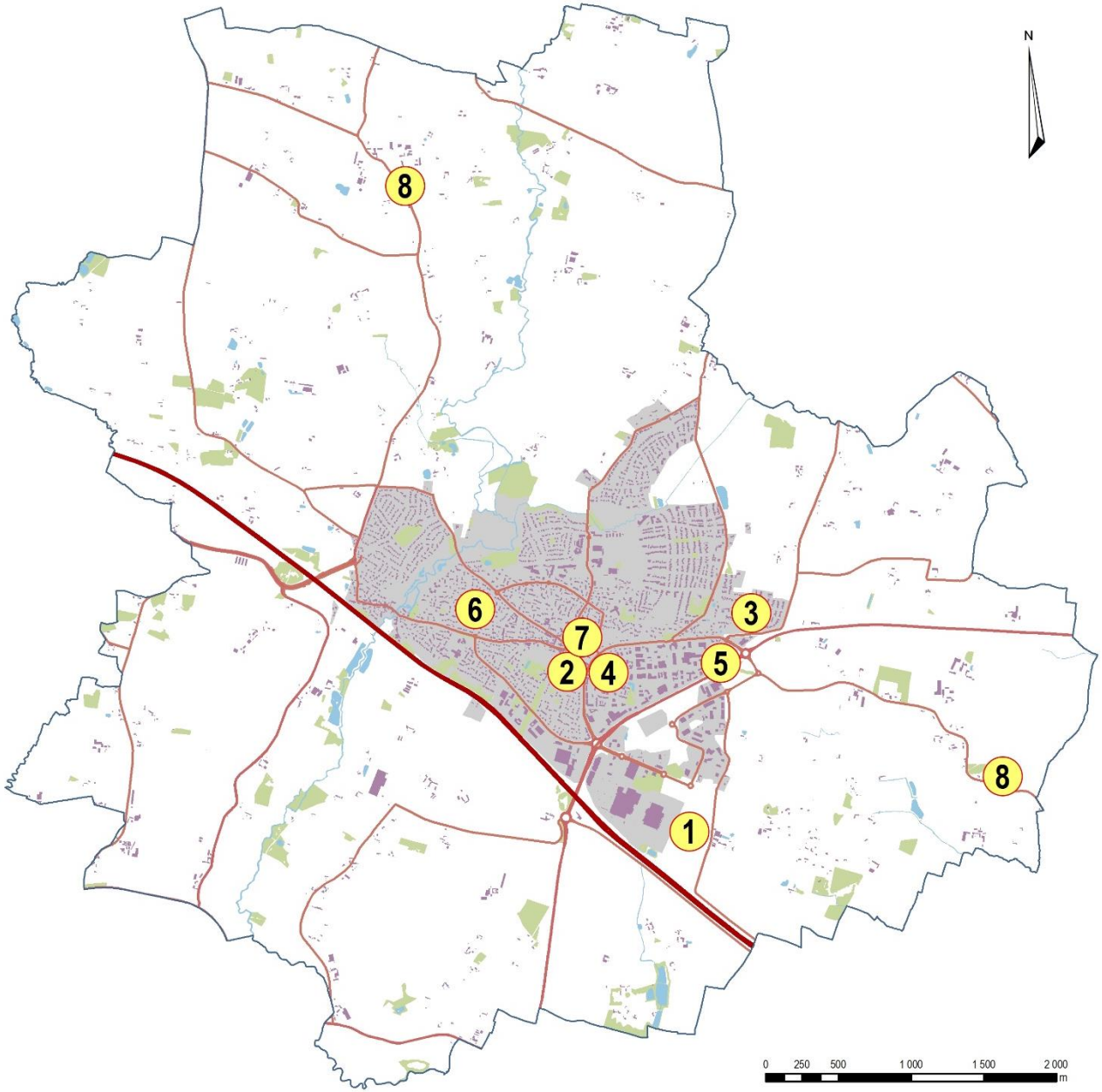
4 _ Favoriser le renouvellement urbain rue Jean-Marie Tullou

5 _ Mettre en cohérence le développement urbain sur le secteur de la Josserie

6 _ Mettre en cohérence les documents graphiques dans le cadre du projet communal concernant les clôtures

7 _ Adapter les conditions de stationnement sur la ZAC Centre-bourg

8 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local



1. Prendre en compte les évolutions programmatiques de la ZAC des Touches

Localisation

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Touches se situe à l'est de la commune le long de la nationale 12.



Présentation de la modification

La modification consiste à basculer une partie de la ZAC des Touches d'une zone UI2 à une zone UO3.

Justification

Suite à l'abandon du projet Open Sky sur le secteur sud de la ZAC métropolitaine des Touches, une étude de programmation (en cours) doit contribuer à la définition d'une nouvelle perspective de programmation sur le secteur sud de la ZAC. Le parti d'aménagement urbain devra également être actualisé. Le bilan de ces études permettra ensuite de procéder à la modification du dossier de réalisation de la ZAC, pour une mise en œuvre opérationnelle du projet à partir de 2023. Une modification du zonage du secteur est donc nécessaire, afin de garantir une souplesse dans le choix des futures destinations de la zone.

La modification de ce zonage au PLUi doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) : il est donc proposé de modifier le zonage du secteur sud en le passant d'un zone UI2 à une zone UO3. En effet, le zonage UI2 parait trop restreint puisqu'il est uniquement dédié aux centres commerciaux et supermarchés, alors que le zonage UO3 semble plus adapté au sens où il offre plus de possibilités en matière de destinations et notamment de commerces et d'activités.

À ce titre, le zonage UO3 permettra de répondre aux nouveaux objectifs de la ZAC des Touches.

Conséquence sur le PLUi

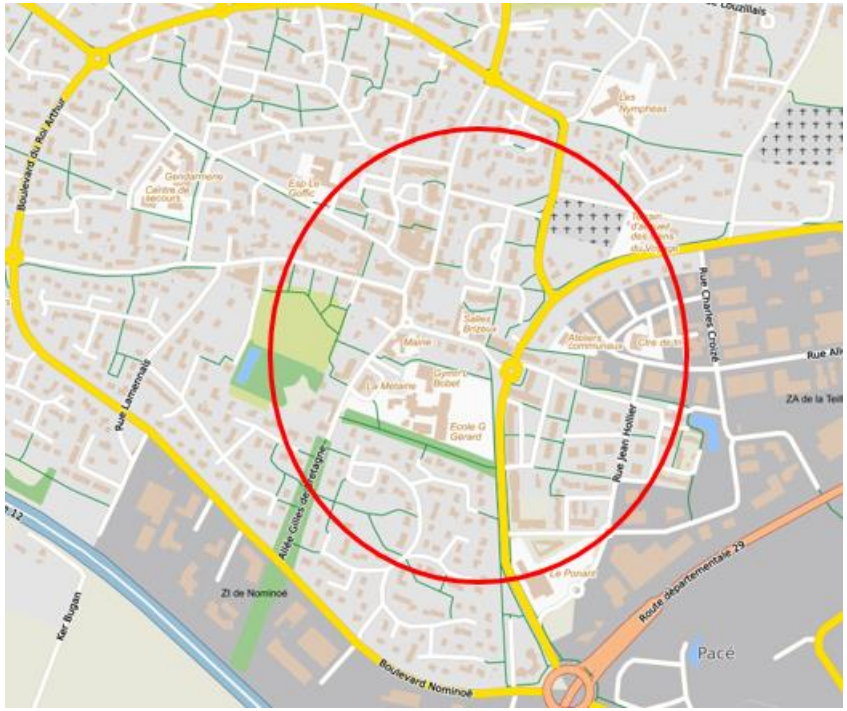
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

2. Limiter les normes de hauteur du centre-ville de Pacé

Localisation

Cette modification concerne principalement certains secteurs du centre-ville de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à changer la norme de hauteur sur une grande partie du centre-ville de la commune, et notamment sur 5 secteurs, en passant de H = R+3+A/C à H = R+2+A/C, et de H = R+3+C à H = R+2+C.

Justification

Le centre-ville de Pacé est destiné au développement de formes urbaines denses. L'objectif est de davantage encadrer la densification de ces secteurs, afin d'y garantir tant la qualité urbaine des projets et la préservation du tissu patrimonial, que la qualité de vie au sein des futures opérations d'aménagement.

Actuellement, la principale norme de hauteur définie au sein du centre-ville est H = R+3+A/C ou H = R+3+C, soit 3 étages maximum. Cependant elle ne correspond ni aux hauteurs du tissu bâti existant, ni aux hauteurs des bâtiments patrimoniaux du cœur de ville, qui sont plutôt de l'ordre du R+2.

Par mesure de cohérence et afin de proposer des formes urbaines homogènes, il est donc proposé de réduire les normes de hauteurs à H = R+2+A/C et à H = R+2+C sur certains secteurs urbains du centre-ville déjà structurés et constitués d'immeubles.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Hauteurs

3. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de la ZAC Beausoleil

Localisation

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Beausoleil se situe à l'extrémité nord du centre-ville de la commune de Pacé.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le zonage d'une partie de la ZAC Beausoleil, en la passant d'une zone UC1 à une zone UO1.

Justification

La ZAC Beausoleil est actuellement en cours de finalisation et les prochains aménagements portent sur le secteur localisé avenue de la Touraudière, qui n'est pas encore entièrement urbanisé.

Cependant, ce secteur est intégré dans une zone UC1, qui correspond à des secteurs déjà bâtis correspondant à des ensembles collectifs, dont les règles ne permettent pas la réalisation du futur projet, notamment en matière d'implantation par rapport aux voies. En effet, ce zonage n'est pas adapté à l'état d'avancement opérationnel de ces deux derniers ilots, et cette incohérence bloque la clôture de la ZAC.

Il est donc proposé d'inscrire ce secteur dans une zone UO1 plus adaptée à la réalité du site et qui correspond à une zone opérationnelle aménagée par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Conséquence sur le PLUi

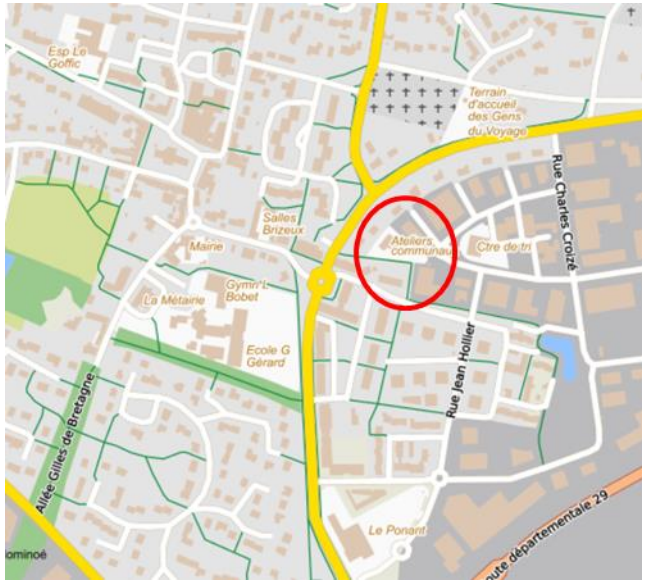
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

4. Favoriser le renouvellement urbain rue Jean-Marie Tullou

Localisation

La rue Jean-Marie Tullou se situe à proximité immédiate du centre-ville de Pacé.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le zonage d'un secteur urbain situé rue Jean-Marie Tullou, en le passant d'une zone UI1g à une zone UC1. Les différents plans thématiques sont également impactés par cette modification :

- Passage de H = 15 m à H = R+2+A/C au plan des hauteurs ;
- Passage de V = 15% (B) à V = 30% (B) au plan du coefficient de végétalisation ;
- Passage de la norme de stationnement du secteur 5 (2AL/1LLS) à la norme du secteur 4 (1,5AL/1LLS).

Justification

Forte de ses engagements en matière de renouvellement urbain, la commune de Pacé a pour objectif de se saisir d'une opportunité de création de logements en densification urbaine sur un secteur situé rue Jean-Marie Tullou, à proximité immédiate du centre-ville. La parcelle concernée est de propriété communale et accueille des bâtiments communaux et notamment les services techniques, voués à être délocalisés par manque de place pour s'étendre.

Afin d'anticiper une potentielle opération de renouvellement, il est proposé d'inscrire les dispositions réglementaires suivantes sur cette parcelle :

- Passage du zonage UI1g à un zonage UC1, plus adapté à du renouvellement urbain à vocation d'habitat. En effet la zone UI1g est davantage dédiée à une vocation principale d'équipements d'intérêt collectif et de services publics alors que la zone UC1 correspond à des tissus urbains composés d'ensembles collectifs implantés librement dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble ;
- Passage d'une norme de hauteur de H = 15 m à H = R+2+A/C, plus adaptée à la construction de formes urbaines denses ;
- Passage d'une norme de coefficient de végétalisation de V = 15% (B) à V = 30% (B), plus adaptée à des opérations en tissu urbain dense ;
- Passage de la norme de stationnement du secteur 5, soit 1 place de stationnement à destination des logements locatifs sociaux et 2 places de stationnement pour les autres logements, à celle du secteur 4, soit 1 place de stationnement à destination des logements locatifs sociaux et 1,5 places de stationnement pour les autres logements. Cette norme parait plus adaptée au développement de programmes de logements mixtes en centre-ville.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Stationnement

5. Mettre en cohérence le développement urbain sur le secteur de la Josserie

Localisation

Le secteur de la Josserie se situe au cœur de la zone d'activités des Teillais à proximité immédiate de la RD29.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le zonage des parcelles AV 196 et AV 197, en les passant d'une zone UI1b à une zone UE2b. Les différents plans thématiques sont également impactés par cette modification :

- Passage de H = 15 m à H = R+1+C au plan des hauteurs ;
- Passage de V = 15% (B) à V = T1 (B) au plan du coefficient de végétalisation.

Justification

Afin d'harmoniser le traitement des constructions existantes ou à venir, il est proposé d'homogénéiser le zonage, les normes des hauteurs et du coefficient de végétalisation, entre les parcelles AV 196 et AV 197 et le reste du secteur urbain auxquelles elles appartiennent.

Les parcelles AV 196 et AV 197 sont aujourd'hui intégrées au sein d'un zonage UI1b qui correspond à des tissus de parcs d'activités industrielles, or elles appartiennent davantage aux caractéristiques du tissu urbain pavillonnaire au sein duquel elles sont implantées zoné en UE2b (zone urbaine essentiellement résidentielle composée principalement de forme urbaine d'habitat pavillonnaire).

Par mesure de cohérence, elles doivent être soumise au même zonage, et aux mêmes normes de hauteur et de végétalisation que les autres constructions de ce tissu urbain, justifiant le passage de la zone UI1b à la zone UE2b, de H = 15 m à H = R+1+C au plan des hauteurs et de V = 15% (B) à V = T1 (B) au plan du coefficient de végétalisation.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

6. Mettre en cohérence les documents graphiques dans le cadre du projet communal concernant les clôtures

Localisation

Le secteur concerne toute la zone urbaine de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer le plan de détail relatif aux clôtures sur la commune, et à adapter en conséquence les plans de zonage et les plans thématiques des hauteurs et du coefficient de végétalisation afin d'y supprimer l'indice (d).

Justification de la modification

La commune disposait déjà de son propre règlement pour encadrer ses clôtures en zones urbaines, mais souhaite dorénavant les soumettre aux nouvelles dispositions réglementaires inscrites au règlement littéral dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, proposant des règles harmonisées sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Les clôtures de l'ensemble des zones urbaines de la commune seront donc soumises aux dispositions du règlement littéral.

Conséquence sur le PLUi

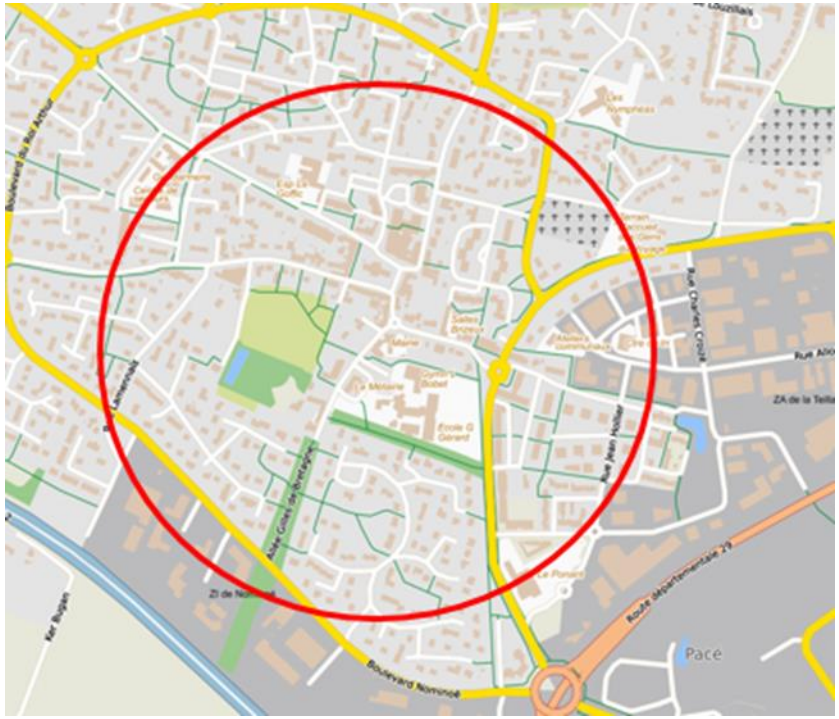
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Règlement littéral
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Plan de détail

7. Adapter les conditions de stationnement sur la ZAC Centre-bourg

Localisation

Cette modification concerne le centre-bourg de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale et de quartier "Centre-bourg" de Pacé sur les sujets de mobilité et stationnement.

Justification

Suite à l'évolution du projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi-site de Pacé, il convient de modifier et de clarifier les conditions de stationnement sur le site du centre-bourg où le projet d'un stationnement souterrain a été abandonné. En conséquence, la partie littérale de l'OAP communale et de l'OAP de quartier "Centre-bourg" est ajustée pour préciser qu'il s'agira d'un stationnement aérien.

Conséquence sur le PLUi

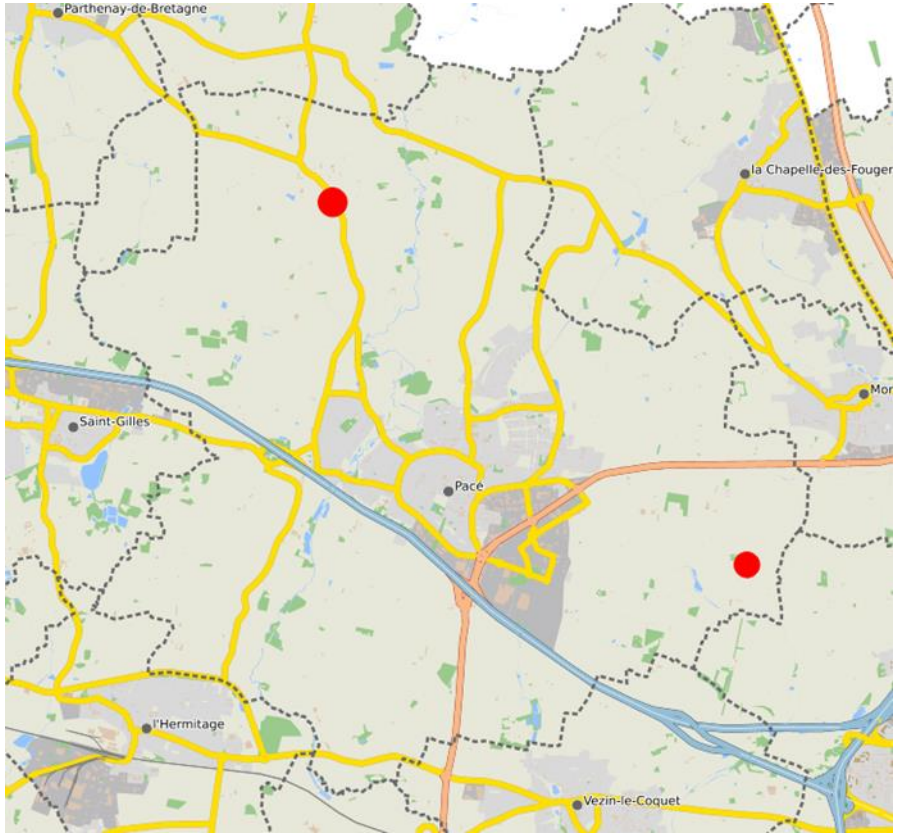
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale et de quartier "Centre-bourg"

8. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés PBIL et le site à caractère patrimonial en campagne aux lieux-dits La Rabelière, et Le Chapitre.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- Lieu-dit La Rabelière : fermes nord logis mixte évaluée en 1* et dépendance évaluée en 2*
- Lieu-dit La Rabelière : fermes sud : logis évalué en 3* et dépendance évaluée en 2*
- Lieu-dit Le Chapitre : maison "Petit Bénéfice" et maison de charron évalué en 2 étoiles

La modification consiste à faire évoluer le classement PBIL à la hausse suite à la réévaluation du niveau d'intérêt patrimonial des éléments suivants :

- Lieu-dit La Rabelière : logis mixte n°4778 réévalué de 1 à 2 étoiles.

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5).

Concernant les modifications de classement à la hausse PBIL :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5).

Conséquence sur le PLUi

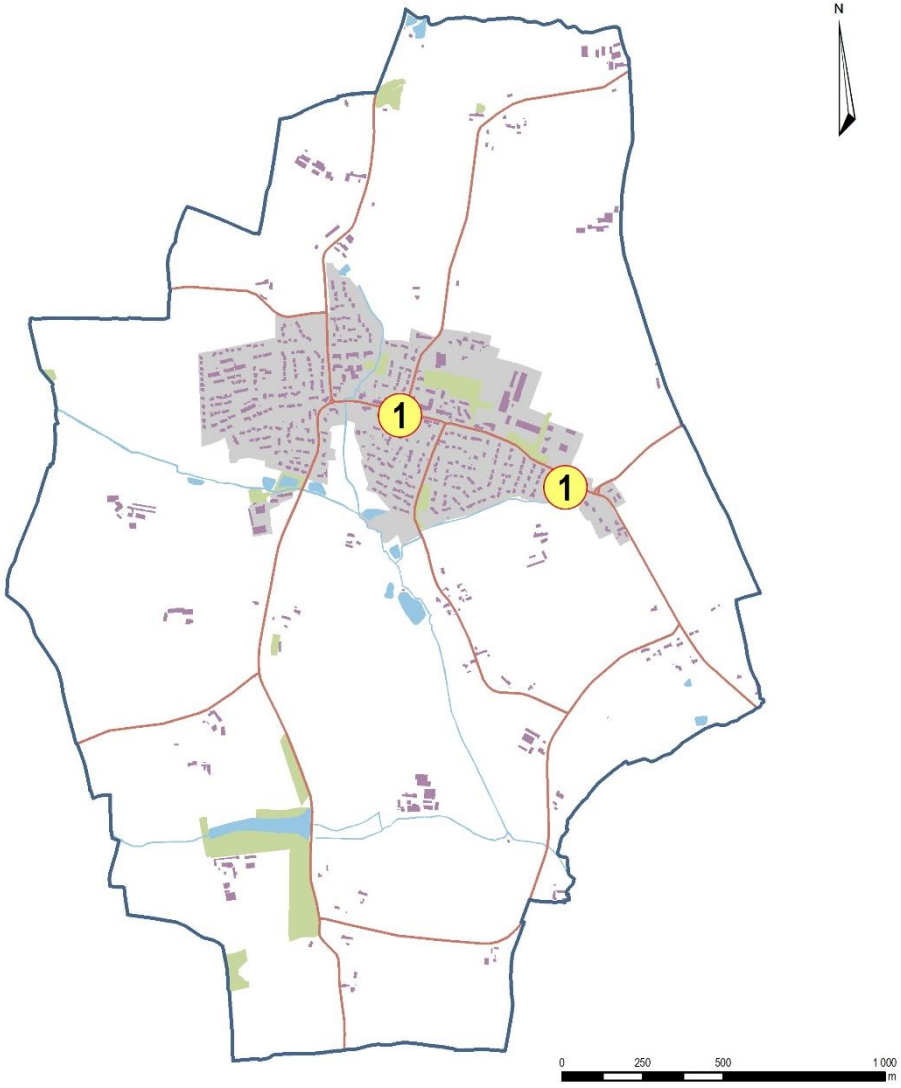
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

PARTHENAY-DE-BRETAGNE

Localisation des modifications

1 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local



1. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) dans deux secteurs en centre bourg au 8 rue Principale et au 4, Placis de la Touche en entrée d'agglomération à l'est sur la RD 231.



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- 8 rue Principale : erreur d'adresse à remplacer par "6-8 rue Principale" (PBIL n°21088)
- 4 Placis de la Touche : fournil en état de ruine, suppression PBIL n°62165

Justification

Concernant les erreurs matérielles :

Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ou en état de ruine ont été supprimés du PBIL.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

PONT-PÉAN

Localisation des modifications

1 _ Mettre en cohérence les protections paysagères sur le secteur du Luzard

2 _ Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Gibotière

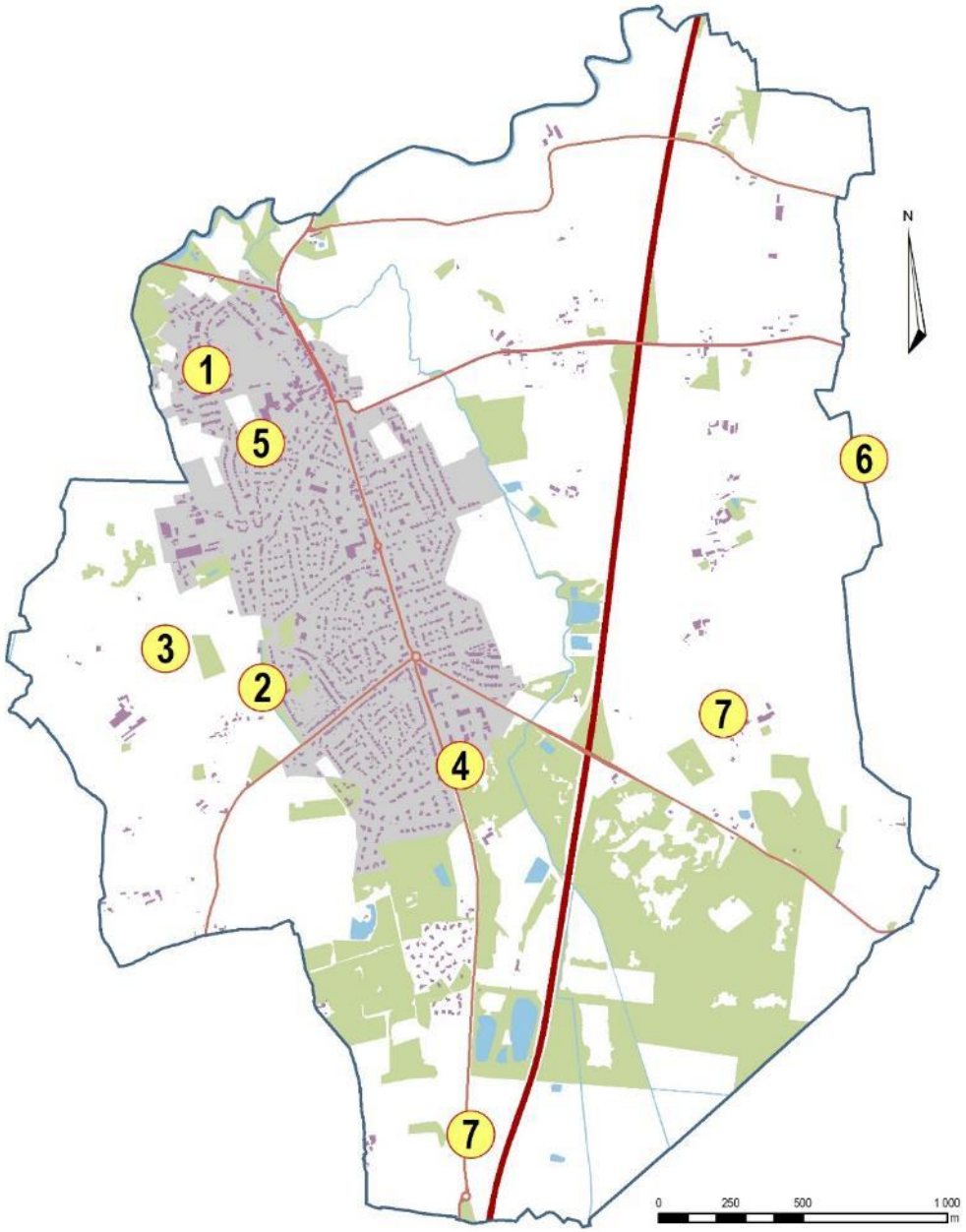
3 _ Mettre en cohérence le périmètre de la ZAC de la Betuaudais avec le zonage et le périmètre des OAP de quartier

4 _ Faire évoluer la ZAE du Pont Mahaud pour accueillir de nouvelles activités

5 _ Permettre l'accueil du nouvel espace enfance

6 _ Mettre en cohérence le zonage sur le périmètre effectif de la station d'épuration

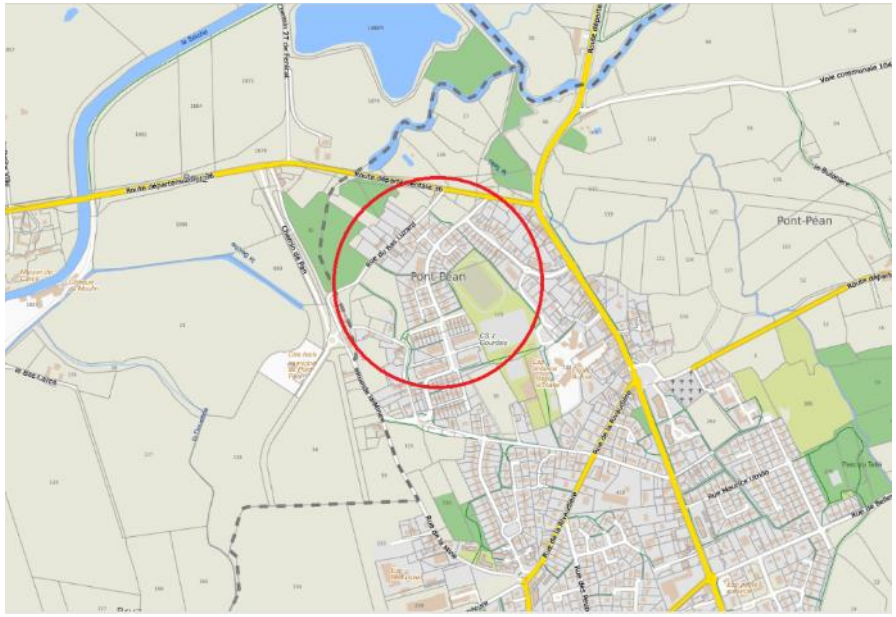
7 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local



1. Mettre en cohérence les protections paysagères sur le secteur du Luzard

Localisation

Le secteur du Luzard se situe au nord-ouest du bourg et correspond à un périmètre d'opération d'aménagement (ZAC).



Présentation de la modification

Des éléments d'intérêts paysagers et écologiques sont supprimés.

Justification

Il s'agit de corriger une erreur matérielle du fait de la présence de protections linéaires inscrites au règlement graphique au moment de l'approbation du PLUi alors que les haies bocagères ont disparu de façon effective lors de l'aménagement de la ZAC avant la date d'approbation du PLUi.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

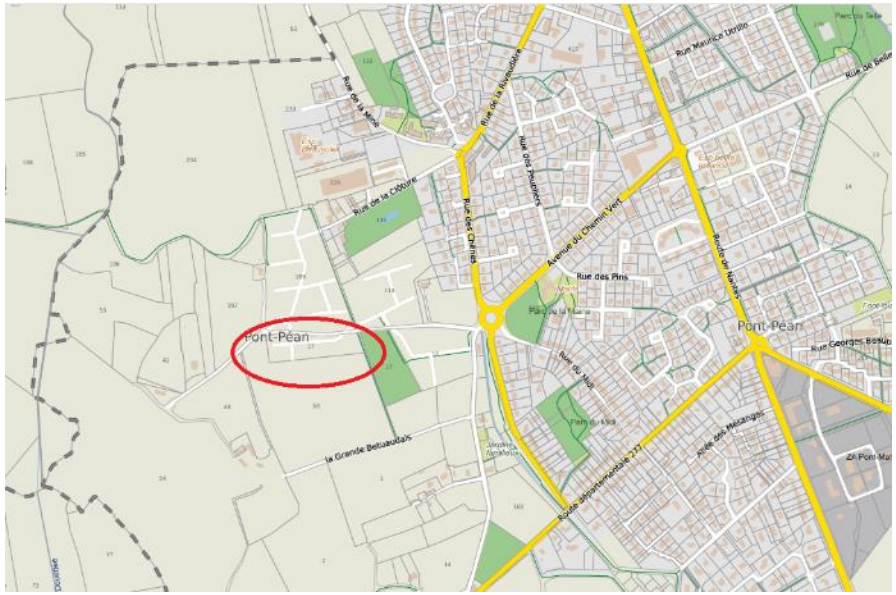
2. Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Gibotière

Se reporter au Tome 7 Volume 1 Partie 3 : Les modifications d'enjeux métropolitains/ A- Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU.

3. Mettre en cohérence le périmètre de la ZAC de la Betuaudais avec le zonage et le périmètre des OAP de quartier

Localisation

Le secteur de la ZAC de la Betuaudais constitue l'extension principale de la commune à l'ouest du bourg et de la zone agglomérée.



Présentation de la modification

La modification consiste à changer le zonage 1AUO1 pour se caler précisément sur le périmètre de la ZAC.

Justification

Il s'agit de mettre en cohérence le périmètre arrêté dans le dossier de création de la ZAC multisites Centre/Fontaine Blanche/Betuaudais avec le zonage au règlement graphique du PLUi.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

4. Faire évoluer la ZAE du Pont Mahaud pour accueillir de nouvelles activités

Localisation

La Zone d'Activité Économique (ZAE) du Pont Mahaud est située dans le quadrant sud-est de la zone agglomérée et est encadrée par la route de Nantes et par la route d'Orgères.



Justification

La modification permet l'évolution :

- Des parcelles AO 329 et 250 afin de permettre des divisions parcellaires et conforter la vocation logement déjà existante.
- Du lot n°10 de la ZAE pour permettre l'implantation des locaux pour la banque alimentaire, le comité des fêtes, et les jardins partagés.

Conséquence sur le PLUi

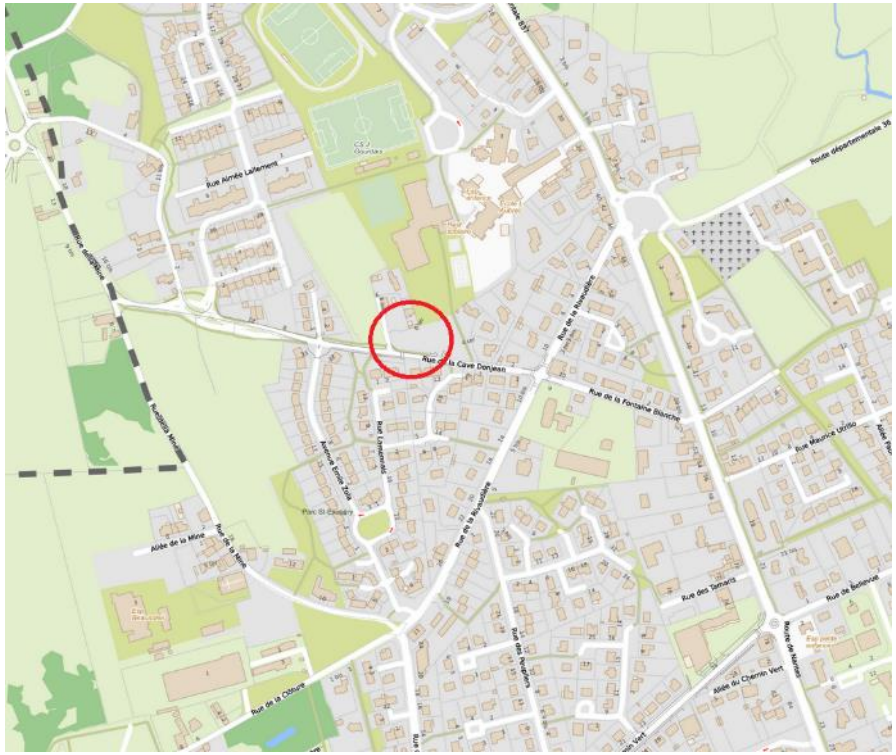
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

5. Permettre l'accueil du nouvel espace enfance

Localisation

La parcelle visée par la modification se situe le long de la rue de la Cave Donjean, au nord-ouest du centre bourg de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage sur la parcelle AK193 en UG2b.

Justification

La modification consiste à changer le zonage de la parcelle communale AK193 afin de permettre au nouvel espace enfance de se développer. L'actuel, situé rue de Bellevue, sera démoli dans le cadre de la ZAC Centre pour y construire un collectif. La maîtrise d'œuvre fait part des trop fortes contraintes du zonage UE2a (zone d'implantation à l'alignement et coefficient de végétalisation de 60%). Aussi, et en tenant compte du zonage UG2b existant juste à côté, il est donc opportun de modifier le zonage sur cette parcelle communale.

Conséquence sur le PLUi

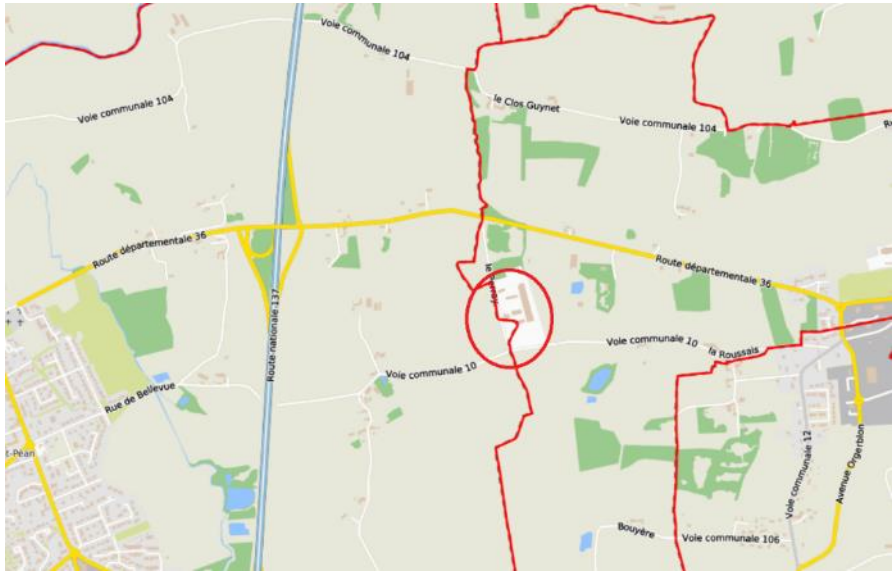
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

6. Mettre en cohérence le zonage sur le périmètre effectif de la station d'épuration

Localisation

La parcelle visée par la modification se situe là l'extrême Est de la commune en limite avec Saint Erblon, sur le terrain de la station d'épuration



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage sur la parcelle ZC34 en UG4.

Justification

La modification consiste à changer le zonage de la parcelle ZC34 en UG4 afin de se mettre en conformité avec la réalité effective du terrain et du périmètre de la station d'épuration. Cette correction d'erreur matérielle permet à de potentiels développements et travaux sur la station d'épuration de se réaliser à l'avenir.

Conséquence sur le PLUi

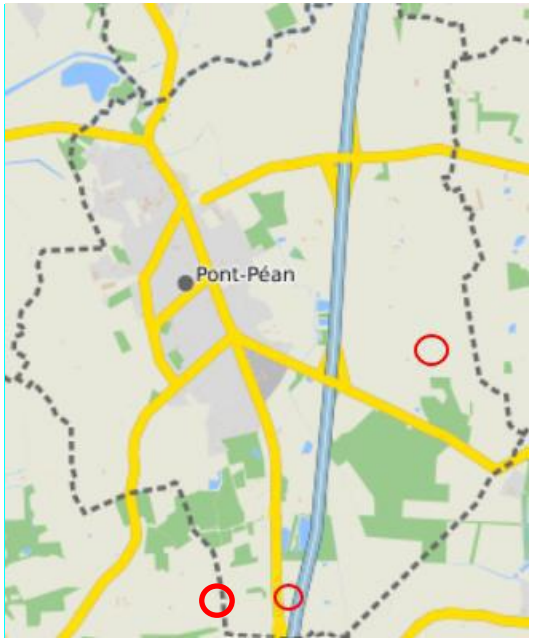
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

7. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ou des sites à caractère patrimonial dans les secteurs en campagne aux lieux-dits Croix de la Lande à l'est et Petite Caliorne et Caran au sud.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- 30 lieu-dit La Croix de la Lande : puits et croix évalués en 3 étoiles
- Ferme de Caran nord : logis, dépendances évalués en 2 étoiles
- Ferme de Caran sud : fournil, soue, four à pain évalués en 3*

La modification consiste à faire évoluer le classement PBIL à la hausse suite à la réévaluation du niveau d'intérêt patrimonial des éléments suivants :

- 30 lieu-dit La Croix de la Lande : ferme (n°PBIL 23320), dépendance (n°PBIL 23322) et four à pain (n°PBIL 25593) réévalués de 1 en 3*
- Ferme de Caran : logis (n°PBIL 20787) réévalué de 2* en 3*
- Lieu-dit Petite Caliorne : ferme (PBIL n°23327) réévaluée de 1* en 2*

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- Lieu-dit Petite Caliorne : dépendance en ruine supprimée (n°PBIL 23328).

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrées au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5).

Concernant les modifications de classement à la hausse :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5).

Concernant les erreurs matérielles :

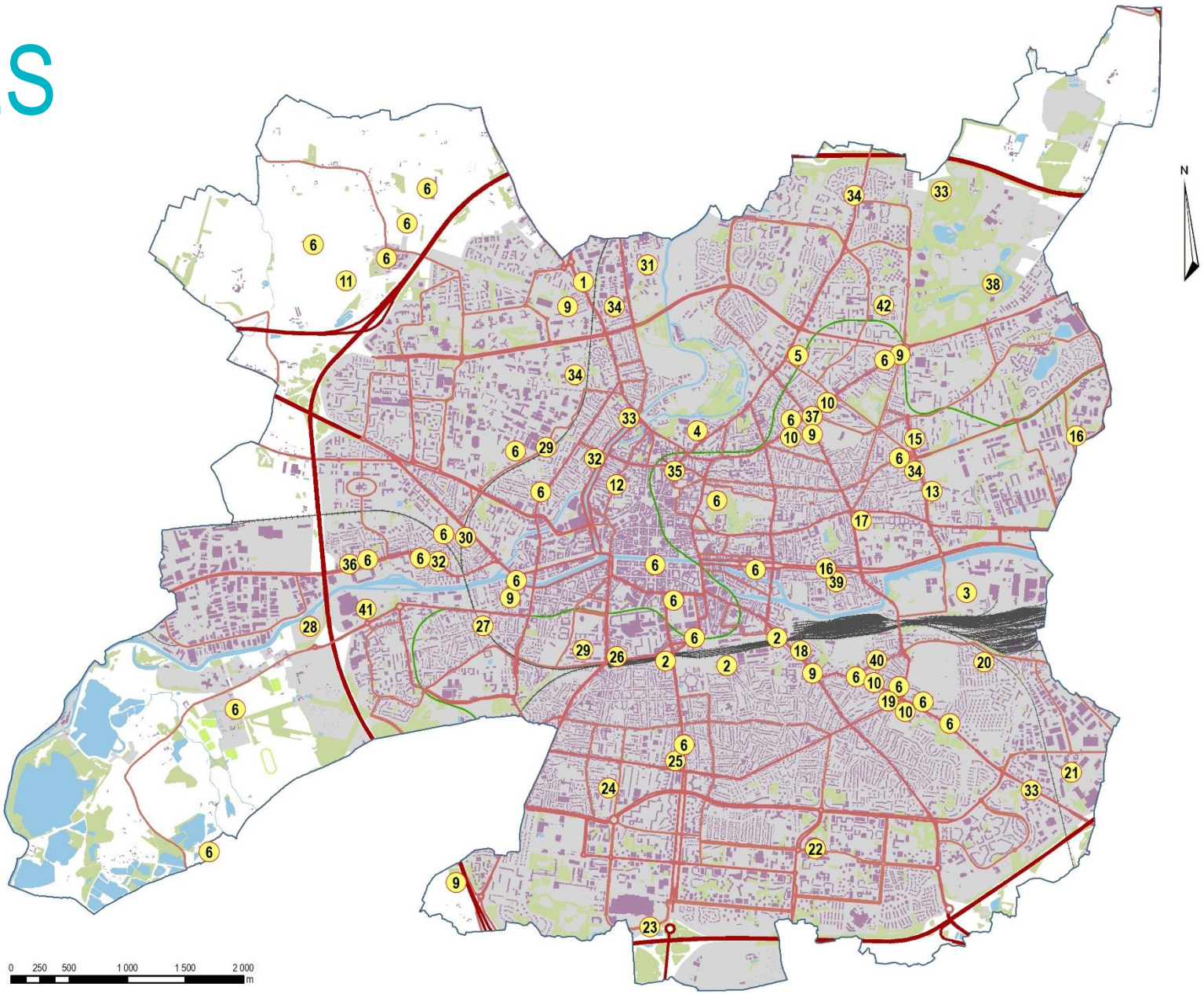
Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

RENNES



Localisation des modifications

1 _ Secteur Beauregard – Porte de Saint-Malo

2 _ ZAC EuroRennes

3 _ Secteur Baud Chardonnet

4 _ Opération d'aménagement Adoration

5 _ ZAC Maurepas Gros Chêne

6 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

7 _ Guide de recommandations architecturales, urbaines et paysagères des campus de Villejean et Beaulieu

8 _ Guide de recommandations architecturales, urbaines et paysagères des maisons Castors

9 _ Dispositions relatives au patrimoine végétal

10 _ Dispositions réglementaires le long de la rue de Fougères et rue de Châteaugiron

11 _ Secteur Lande de Breil

12 _ Équipement public – Boulevard de Chézy

13 _ Partie est du boulevard de Vitré

14 _ Avenue Pierre Donzelot - Ferme des Gallets

15 _ Square Arthur Quentin

16 _ Adapter les normes de stationnement automobile sur une partie de l'axe est-ouest et sur le campus de Beaulieu

17 _ Opération d'aménagement – Angle Avenue du Général Leclerc et Boulevard de Strasbourg

18 _ ZAC Brasserie Saint Hélier

19 _ Carrefour Boulevard Léon Bourgeois – Boulevard Villebois Mareuil

20 _ Secteur Francisco Ferrer-Vern - Chemin piétons

21 _ Déplacements actifs au sein du secteur Ecopôle Sud Est

22 _ Secteur Blosne Est

23 _ Secteur Porte de Nantes

24 _ Secteur Champs Manceaux

25 _ Secteur rive ouest de la rue de l'Alma

26 _ Boulevard du Colombier – Groupe scolaire

27 _ ZAC Bernard Duval

28 _ Activités culturelles le long de la Vilaine

29 _ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteurs

30 _ Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Points singuliers

31 _ Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Rennes et Saint-Grégoire

32 _ Périmètres de centralités

33 _ Correction d'erreurs graphiques

34 _ Actualiser des dispositions spécifiques

35 _ Protection des ouvrages de la ligne b du métro

36 _ Îlot 146 rue de Lorient

37 _ Angle de la rue de Fougères et du boulevard de Metz

38 _ Restaurant du parc des Gayeulles

39 _ Alphonse Guérin

40 _ Avenue Monseigneur Mouezy

41 _ Évolution centre commercial Cleunay

42 _ Adaptation zonage rue Alexandre Lefas

1. Secteur Beauregard – Porte de Saint-Malo

Localisation

ZAC Beauregard, rue de Saint-Malo à proximité du rond-point de la Robiquette.



Présentation de la modification

La modification consiste à réduire l'axe de flux à l'ouest de la rue de Saint-Malo au niveau du numéro 245. Le zonage est changé en UO3.

Parallèlement, un axe de flux est positionné à l'est pour encadrer les évolutions commerciales dans le cadre d'un projet d'ensemble sur l'îlot.

Justification

Des études ont été engagées en 2018 sur le cadran nord-ouest de la Ville.

Ce travail a permis de dégager les orientations suivantes dans le cadre d'un plan guide :

- Diversifier les fonctions urbaines du secteur,
- Développer l'activité productive en ville,
- Recomposer la ville en favorisant l'échelle du piéton et les mobilités douces,
- Proposer une offre en logement favorisant la mixité des fonctions et des usages sur des sites ciblés au sein du secteur.

Un périmètre de sursis à statuer a été arrêté par délibération du Conseil Municipal de Rennes le 23 novembre 2020.

Les réflexions ont porté sur le secteur des Coteaux de l'Ille et sur les ZAC Beauregard-Quincé et Porte de Saint-Malo.

La programmation de la ZAC de la rive ouest de la rue de Saint-Malo conduit à relocaliser un commerce existant et donc de revoir l'axe de flux et créer un secteur UO3 permettant la relocalisation du commerce existant en pied d'immeuble.

Ces évolutions permettent une mutation du site avec la démolition de l'existant et la construction d'un programme mixte avec des logements diversifiés et une surface maximale de vente de 400 m² au rez-de-chaussée.

L'axe de flux a été complété sur la rive est dans le prolongement de la suppression du secteur de constructibilité limitée. Ceci permet d'encadrer les évolutions et destinations des constructions dans le cadre d'un projet d'ensemble se réalisant sur l'îlot René Collin.

Conséquence sur le PLUi

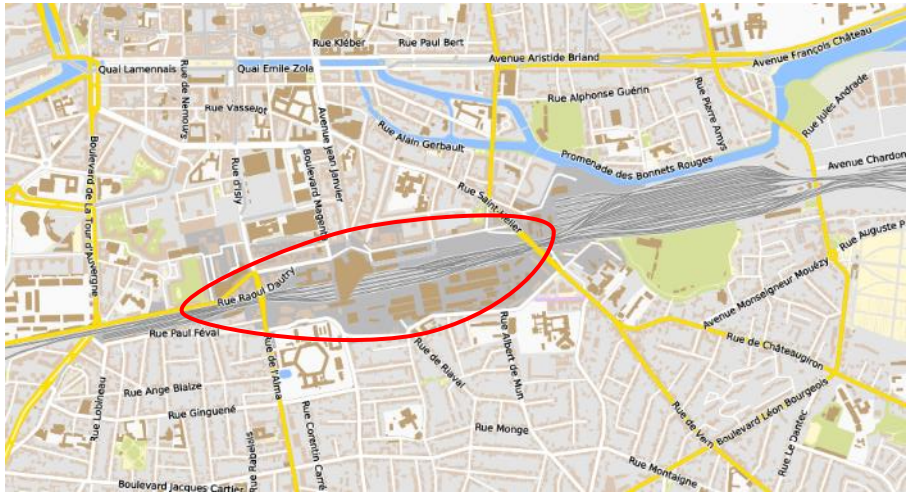
Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans de synthèse du zonage simplifié

2. ZAC EuroRennes

Localisation

Les adaptations portent sur différents îlots ou secteurs du quartier EuroRennes.



Présentation de la modification

Les modifications concernent notamment :

- L'îlot Alma/Blériot : plan de détail n°238-25 – Site rue Paul Féval : réduction de la bande de plantation à réaliser et modification de la règle de clôture sur l'îlot Blériot nord.
- Lîlot Quineleu/technicentre, rue Pierre Martin 238-26 – site rue de Quineleu et plan de détail n°26 : suppression de l'emplacement réservé n°497
- Lîlot Solférino : plan de détail n°238-22 – site Boulevard Solférino : remplacement d'une servitude de la localisation pour voie automobile et transports en commun par une servitude de localisation pour voie piétons/cycles,
- L'îlot Petits Ateliers : plan de détail n° 238-24 – site Les Petits Ateliers : recalage de l'emplacement réservé n°528.
- Le plan de zonage n°127 pour le tracé de l'axe des Gares : remplacement d'une servitude de la localisation pour voie automobile et transports en commun par une servitude de localisation pour voie piétons/cycles.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est également adaptée et intègre de nouveaux éléments de programmation sur l'îlot Louis Armand.

Justification

L'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) se poursuit, notamment prochainement, sur le secteur du réservoir boulevard du Colombier, le secteur Solférino situé entre ce boulevard et les voies ferrées de la gare, les anciens bâtiments du centre de maintenance "Technicentre" au sud des voies ferrés et l'évolution du square Louis Armand.

Pour cela les dispositions sont à adapter sur les différents îlots suivants :

- L'îlot Alma-Louis Blériot,
- L'ancien "Techicentre" rue Pierre Martin (emplacement réservé) et l'îlot Quineleu,
- Les Petits Ateliers,
- L'îlot Solférino,
- L'axe des gares

Ces évolutions sont liées aux études des projets notamment :

- La création d'une voie "Pompiers" pour l'îlot Alma Blériot en limite Est de l'îlot, la réduction ponctuelle de la bande de plantation à réaliser,
- La possibilité de réaliser une clôture de 2m de hauteur maximum sur l'îlot Blériot nord pour assurer la sécurité du site,
- La suppression de l'emplacement réservé n°497 car l'accès au parc de stationnement de la gare s'effectue désormais depuis les rues de l'Alma et Châtillon,

- Le recalage de l'emplacement réservé sur l'îlot "Petits Ateliers" en fonction du parcellaire créé.

En ce qui concerne l'îlot Solférino, il s'agit de revoir le tracé de l'axe des gares au droit du Pont Saint-Hélier et de l'affectation en voie piétons-cycles pour cette partie puis de créer une voie de desserte pour l'îlot "Petits Ateliers". Plus à l'est, la création d'une voie piétons-cycles est envisagée au sud de la Vilaine dans les emprises de l'emplacement réservé existant en lien avec un aménagement paysager qui intègre la berge sud de la Vilaine.

Enfin, l'évolution de la programmation de la ZAC EuroRennes concerne principalement l'îlot du square Louis Armand. Des études sont en cours pour préciser la vocation programmatique de cet îlot.

Les enjeux pour ce site consistent à :

- Confirmer le caractère de la butte Saint-Hélier,
- Réaliser des implantations perpendiculaires aux courbes de niveau,
- Inverser les épannelages : points les plus hauts en bas de la butte,
- Conserver une porosité visuelle entre le haut et le bas de la butte.

Ces évolutions sont reprises dans l'Orientation d'Aménagement communale EuroRennes.

Conséquence sur le PLUi

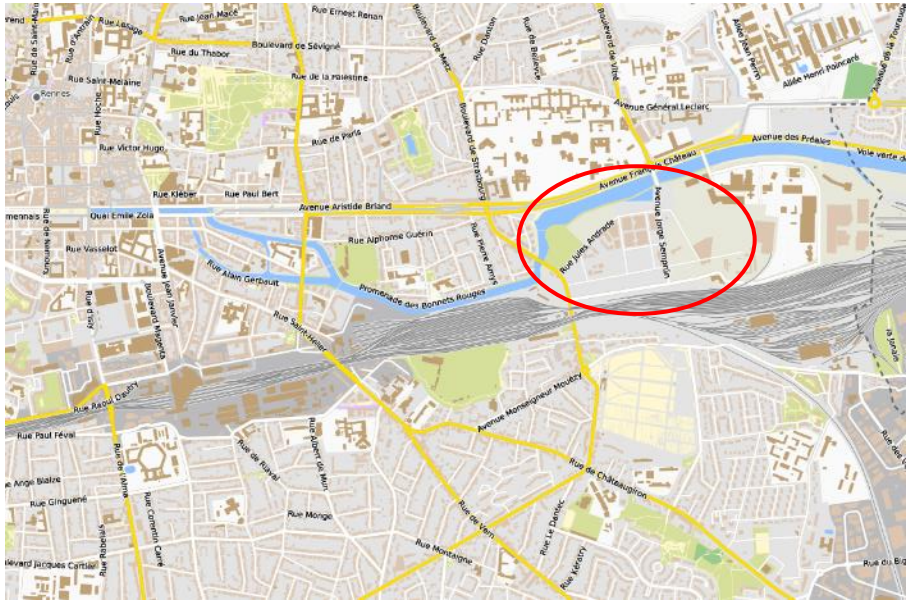
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier : EuroRennes - Colombier - Brasserie Saint-Hélier - Guines - Foch - Bernard Duval
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Plans de détail

3. Secteur Baud Chardonnet

Localisation

ZAC Baud-Chardonnet à l'est du pôle de centralité, sur l'emprise de l'actuel dépôt de bus et au sud de celui-ci en frange nord de la gare de triage.



Présentation de la modification

La modification concerne principalement les dispositions du règlement graphique (plans n° 103 et 128) au sud de la rue Jean-Marie Huchet, à l'est de la rue Rose Valland et au nord du faisceau ferroviaire (secteur comprenant l'actuel dépôt bus, l'ancienne halle SERNAM ainsi que certains terrains libres).

Il s'agit de faire évoluer le zonage opérationnel UO1 sur les abords de la rue Jean-Marie Huchet et l'actuel dépôt bus. Le futur dépôt bus, plus au sud, sera couvert par un zonage d'activité UI1.

Plusieurs autres points sont modifiés :

- La localisation des voies à l'est de la rue Rose Valland,
- La suppression d'une servitude de localisation pour voie remplacée par un principe de localisation de voie,
- La suppression d'une servitude pour équipement de quartier,
- L'évolution de l'affectation du viaduc en voies piétons/cycles en remplacement d'une voie automobile.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est actualisée sur la base de ses nouvelles orientations.

Justification

L'opération Baud Chardonnet est en phase opérationnelle avec la livraison de plusieurs programmes sur la partie Nord du site.

À terme, il est envisagé de prolonger cette opération vers l'Est, au Sud de la Vilaine au niveau de la rue Jean-Marie Huchet à la place de l'actuel dépôt bus.

Par délibération du 19 Décembre 2019, Rennes Métropole a décidé de déplacer l'actuel dépôt de bus et l'ensemble de ses infrastructures au sud-est du secteur de Baud Chardonnet. Ce projet permettra la libération des terrains en bord de Vilaine afin d'y développer une programmation à dominante résidentielle dans le prolongement de la ZAC Baud Chardonnet.

Ces évolutions seront concrétisées par l'adaptation du périmètre de la ZAC et la modification du dossier de réalisation.

Afin de permettre le développement du projet urbain, il est donc proposé d'étendre le zonage UO1 sur les emprises libérées par le dépôt bus. Par ailleurs, l'emprise du futur dépôt étant à cheval sur le périmètre de la ZAC Baud Chardonnet et sur deux zonages différents (UO1 et UI1a), il est prévu de classer en totalité en zonage UI1a.

Ce projet de délocalisation du dépôt bus implique également de modifier et/ou compléter certaines emprises d'ouvrage de voirie ou d'installations d'intérêt général faisant l'objet de dispositions figurant sur le plan de zonage. L'axe des gares est amené à se retourner vers le nord le long du futur dépôt pour se connecter au pont du chemin de Baud. La rambla quant à elle doit se poursuivre vers l'est.

D'autres adaptations sont proposées telles qu'une réduction mineure du pôle de centralité afin de le mettre en cohérence avec le tracé de la rue Rose Valland et une suppression de la servitude de localisation d'un projet de viaduc enjambant le faisceau ferroviaire qui n'est plus d'actualité.

Enfin, la servitude pour la création d'un équipement de quartier est également supprimée car le foncier est maîtrisé par l'aménageur.

L'orientation d'aménagement et de programmation est aussi revue pour prendre en compte ces nouvelles dispositions.

De plus, les différents plans thématiques (hauteur, végétalisation …) sont actualisés en fonction de l'évolution du zonage.

Conséquence sur le PLUi

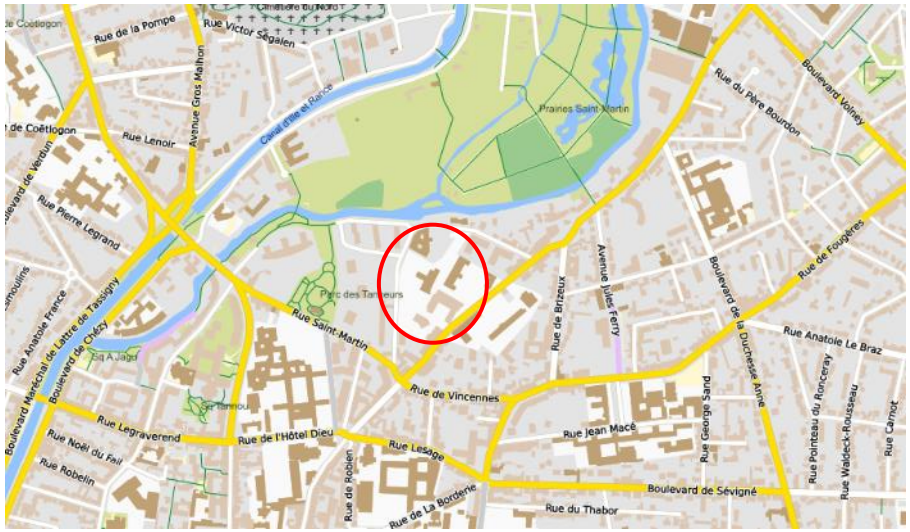
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier : Baud-Chardonnet - Saint-Méen
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de Végétalisation

4. Opération d'aménagement Adoration

Localisation

Le site de l'ancien collège d'une surface d'environ 2 hectares, situé entre la rue d'Antrain et la rue Moulin Saint Martin, a commencé sa mutation par la réalisation d'une résidence séniors en cours dans le bâti patrimonial du site.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer un plan de détail sur le site en place du zonage UG1a. Il est élaboré en cohérence avec les orientations urbaines et paysagères étudiées pour l'aménagement du site.

Une servitude de voirie et des alignements d'arbres sont intégrés pour créer une liaison structurante est-ouest reliant la rue d'Antrain à la rue Moulin Saint-Martin et permettre l'accès pompier au site.

Une servitude piétonne entre la liaison est-ouest du site et la rue des Tanneurs permet de créer une liaison douce du site vers les prairies Saint-Martin (longeant l'espace arboré existant).

Une marge de recul est intégrée à quelques mètres du mur en pierre et une disposition du plan de détail prévoit la préservation du mur en pierre présent sur le long de la rue Saint-Martin.

De plus, les différents plans thématiques pour le zonage (hauteur, végétalisation…) sont aussi adaptés en conséquence.

Justification

La poursuite du projet nécessite une évolution du zonage actuel destiné à des équipements vers un secteur opérationnel intégrant la reconstruction de l'école maternelle/primaire en place et des programmes de logements collectifs comprenant un rez-de-chaussée d'activité sur la rue d'Antrain. Ce projet de renouvellement urbain répond aux exigences de mixité sociale par l'intégration d'un programme de logement sociaux en cohérence avec les orientations du plan local d'habitat.

Le site de l'ancien collège de l'Adoration s'insère dans une perspective lointaine depuis le canal et les Prairies Saint-Martin, d'où l'on peut percevoir notamment le bâtiment patrimonial, et est marqué par une forte pente vers la vallée de l'Ille au nord. Le projet envisagé s'attache à intégrer les hauteurs et l'implantation des constructions en cohérence cette géographie particulière du site.

Il vise à ouvrir ce secteur à la ville par la création de liaisons structurantes est-ouest entre rue d'Antrain et rue Moulin Saint-Martin et nord-sud du site vers la rue des Tanneurs. Dotés de plusieurs espaces verts, le projet propose de renforcer la trame verte sur le secteur notamment par la plantation d'espaces paysagers au cœur des constructions et du projet et par la création de liaisons paysagères et douces se raccordant aux espaces verts existants (allée de Tilleuls au nord vers les prairies Saint-Martin). Une partie de ces espaces verts sera intégré au périmètre du programme scolaire pour composer la cour d'école.

L'opération prévoit également de préserver et de mettre en valeur des éléments patrimoniaux tels que la chapelle située à l'ouest du site et le mur en pierre longeant la rue Saint-Martin.

Le plan de détail permet ainsi de cadrer les gabarits des constructions et la composition urbaine et paysagère en cohérence avec les orientations du projet urbain.

Conséquence sur le PLUi

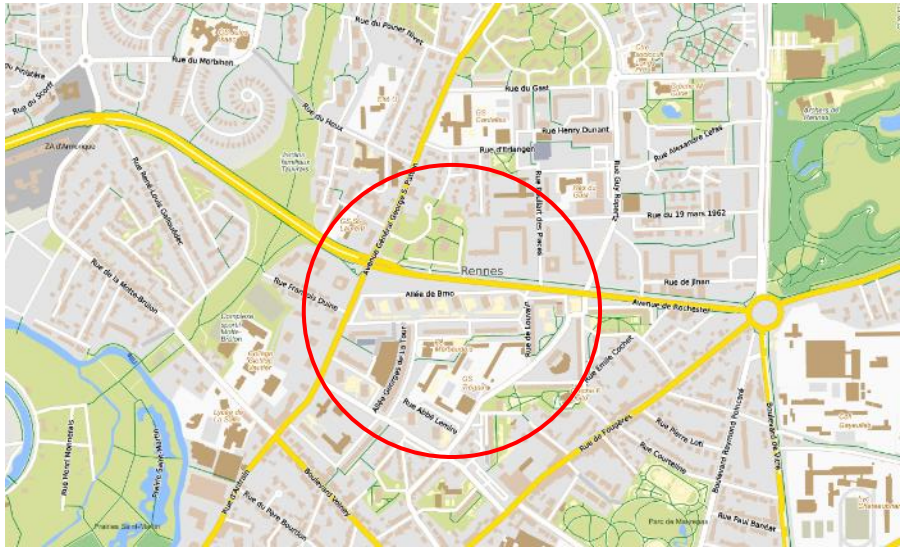
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans de synthèse du zonage simplifié
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation
- Dispositions spécifiques : Plans de détail

5. ZAC Maurepas Gros Chêne

Localisation

Le centre commercial du Gros Chêne et ses abords sont situés au croisement de l'avenue Général George S. Patton, du boulevard Emmanuel Mounier et de l'allée de Brno.



Présentation de la modification

La modification consiste à étendre la zone opérationnelle UO1 sur l'emprise du centre commercial du Gros Chêne et des tours bordant le boulevard Emmanuel Mounier, l'allée de Maurepas à la place du zonage d'habitat collectif UC2 et le sud-ouest du carrefour de l'avenue Général S.Patton et de l'avenue Rochester identifié en zone UG2a.

L'OAP de quartier "Maurepas Gayeulles-Gros Chêne-Boulevard de Vitré" est également adaptée en cohérence avec l'évolution du zonage.

Justification

Le projet de renouvellement urbain porté par la ZAC Gros Chêne constitue un enjeu majeur pour le secteur nord-est de la Ville. Le projet entre dans le cadre de la convention NPNRU et dans la continuité des actions engagées sur le secteur Maurepas Gayeulles. Elle doit répondre aux enjeux sociaux, mais aussi en terme d'habitabilité des logements collectifs, de restructuration commerciale et de renforcement de la trame verte. La modification du PLUi s'inscrit dans ces objectifs notamment la réhabilitation de 1600 logements locatifs, la construction d'environ 500 logements neufs pour diversifier l'offre sur le secteur.

Le centre commercial, caractéristique de l'urbanisme sur dalle des années 1960-70, nécessite une requalification des espaces bâtis ou extérieurs en lien avec la diversification des activités en matière de locaux associatifs, de locaux professionnels et artisanaux.

Doté de nombreux espaces verts, le projet vise à densifier les liaisons entre ces espaces, en intégrant de nombreuses plantations et en renforçant les liaisons douces.

L'évolution du PLUi porte sur le secteur du centre commercial du Gros Chêne et des tours bordant le boulevard Emmanuel Mounier, l'allée de Maurepas et le sud-ouest du carrefour de l'avenue du Général S.Patton et de l'avenue Rochester pour mettre en œuvre la mixité des fonctions et des possibilités de construction permettant la restructuration / réhabilitation des bâtiments existants tout en développant les liaisons vers la station de métro. Le zonage UO1 est adapté aux secteurs opérationnels en ouvrant des possibilités diversifiées de construction et d'aménagement en cohérence avec l'avancée des études sur l'opération d'aménagement ZAC Maurepas Gros Chêne.

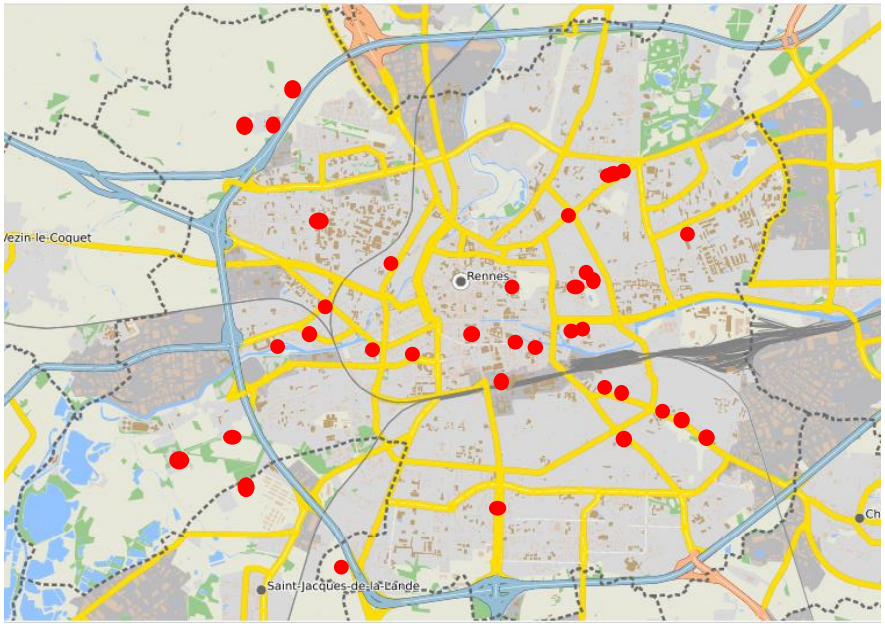
Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- Plans de zonage
- Plans de synthèse du zonage simplifié
- Plans thématiques : Hauteurs

6. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation



Présentation de la modification

La modification consiste à :

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- Maison de villégiature, la Taupinais : ancienne ferme composée d'un logis, d'une grange, d'une étable et d'un puits, actuellement réhabilitée en écocentre évaluée en 3 étoiles
- Ancien manoir de la Lande-du-Breil, actuellement institut de formation : ancien manoir de type "maison de plaisance" restauré au début du 20e siècle évaluée en 2 étoiles
- Ferme de la Grabotière : ancienne maison noble, actuellement ferme composée d'un logis encadré d'une étable et d'une grange évaluée en 2 étoiles
- Ferme des Tesgués : ferme composée d'un logis et d'un ensemble de dépendances agricoles évaluée en 1 étoile
- Manoir Le Haut Blosne, Chemin du Bois Harel : site manorial composé d'un manoir évalué en 3 étoiles encadré d'une grange et d'une étable évaluées en 2 étoiles.
- Maison, la Bretonnière : maison de type ternaire typique du 19e siècle évaluée en 2 étoiles
- Annexes et dépendances de l'ancien Château de la Prévalaye : la chapelle, le colombier, évalués en 3 étoiles et l'ancienne remise, réhabilitée en annexe du centre de loisirs évaluée en 2 étoiles.
- Atelier du Thabor : bâtiment annexe de qualité en schiste situé au nord de l'église Notre Dame en Saint-Mélaine évalué en 3 étoiles.
- 13 boulevard Marbeuf : maison en équerre typique des années 1920-1930 évaluée en 2 étoiles
- 71 rue de Lorient : maison en équerre typique des années 1920-1930 évaluée en 1 étoile
- 267 rue de Fougères : maison imitant un plan en équerre avec sous-bassement en grès prolongé en clôture sur l'espace public évaluée en 1 étoile.
- 271 rue de Fougères : maison en équerre typique des années 1920-1930 évaluée en 1 étoile.
- 273 rue de Fougères : maison imitant un plan "en équerre" évaluée en 1 étoile.
- 68 rue Danton : maison en équerre typique des années 1930 évaluée en 2 étoiles.
- 70 rue Danton : maison-pignon typique des années 1930 évaluée en 2 étoiles.
- 72 rue Danton : maison-pignon typique des années 1930 évaluée en 2 étoiles.

- 39 rue de Châteaugiron : maison à deux travées, au décor soigné évaluée en 1 étoile.
- 39bis rue de Châteaugiron : maison-pignon typique des années 1930 évaluée en 1 étoile.
- 2 allée René Piguel : immeuble de rapport des années 1930 évaluée en 1 étoile.
- 147 rue de Châteaugiron : maison-pignon typique des années 1930 évaluée en 1 étoile.
- 149 rue de Châteaugiron : maison-pignon typique des années 1930 évaluée en 1 étoile.
- 33 Boulevard de Beaumont : dépendances et annexes de l'immeuble de rapport
- 2 rue Jules Rieffel : maison d'intérêt patrimonial évaluée en 1 étoile.
- 105 rue de Châteaugiron : maison à deux travées typique des années 1920 évaluée en 1 étoile.
- 138b rue de l'Alma : maison des années 1930 évaluée en 2 étoiles.
- 132 rue de Lorient : maison de type ternaire du début 20e siècle évaluée en 1 étoile.
- 34 avenue sergent Maginot : maison de type ternaire construite à la fin du 19e siècle évaluée en 2 étoiles.
- 36 avenue sergent Maginot : maison bourgeoise du début 20e siècle évaluée en 1 étoile.
- 16 rue de la Fonderie : maison de style régionaliste évaluée en 2 étoiles
- 195 rue de Fougères : maison en équerre, en grès, typique années 1920-30 évaluée en 1 étoile
- 90 rue de Vern : maison-pignon type rennaise en pierre grès évaluée en 2 étoiles
- 18 rue des Trente : maison à boutique réalisée vers 1890 évaluée en 1 étoile
- 9 et 11 Boulevard Marbeuf, deux maisons avec mur d'enceinte en grès évaluées en 2 étoiles
- 150 et 152 rue de Châteaugiron : deux maisons en schiste sur rue évaluées en 1 étoile
- 7 rue de la Crèche : villa en équerre et à étage datant début XXe siècle évaluée en 2 étoiles
- 13 rue de la Crèche : maison élémentaire à étage datant début XXe siècle évaluée en 1 étoile
- 18 rue de la Crèche : maison de ville a deux travées en schiste datant début XXe siècle évaluée en 2 étoiles.

Identifier ou modifier des ensembles urbains :

- Campus santé de Villejean

Vérifier le niveau d'intérêt patrimonial de certains éléments :

- Le Liberté

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- 145 rue de Fougères (n°PBIL 2339)
- 23 boulevard de Verdun (n°PBIL 43)
- 20 rue Saint-Hélier (n°PBIL 1631)
- TNB (n°PBIL 62999)
- Palais du Commerce (n°PBIL 63000)

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrées au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

- Site de la Taupinais

L'ancienne ferme est composée d'un logis entouré d'une grange, d'une étable et d'un puits formant une cour. Dans le cadre de sa réhabilitation en écocentre, l'ensemble bâti a conservé un caractère patrimonial au cœur d'un site préservé.

- Ferme de la Grabotière et ferme des Tesgués

Ces ensembles ruraux témoignent du passé rural et agricole de la ville-centre. Ces fermes participent à la diversité paysagère et à l'identité de la ville en lien avec la notion de ville-archipel.

- Ancien manoir de la Lande-du-Breil, actuellement institut de formation

Édifices témoignant de l'histoire des constructions de demeures nobles sur le territoire de la métropole.

- Manoir, Le Haut Blosne

Ensemble d'édifices témoignant de l'histoire des constructions de demeures nobles sur le territoire de la métropole.

- Maison, la Bretonnière

Maison typique de type ternaire construite en terre datant du début 19e témoignant de l'histoire rurale du secteur de la Prévalaye.

- Dépendances, ancien Château de la Prévalaye

Ces édifices témoignent de l'investissement des terres aux abords de Rennes par de riches notables rennais. La diversité des mises en œuvre constructives au cœur de sites paysagers de qualité en font des éléments bâtis remarquables motivant leurs intérêts culturel et historique.

- Rue de Fougères et rue de Châteaugiron

Ces axes de faubourgs présentent une organisation urbaine et une hétérogénéité architecturale spécifique aux constructions réalisées à différentes époques notamment dans le cadre de lotissements résidentiels ou bien de maison de villégiature. Les édifices identifiés participent de l'ambiance urbaine de ces voies historiques. Le projet urbain de la Ville de Rennes vise à préserver ce patrimoine local sur les faubourgs et les entrées de villes de la ville-centre (Cf OAP Communale et Rapport de Présentation (Tome 3)).

- Rue de Danton

Il s'agit d'un axe de communication secondaire dont les lotissements datent du premier et deuxième quart du 20e siècle. L'organisation urbaine, l'homogénéité architecturale et l'utilisation de matériaux de constructions locales en pierre de schiste participent à la création d'une ambiance urbaine d'intérêt.

- 33 Boulevard de Beaumont

Les deux pavillons d'entrée de style néogothiques accolées à deux remises construites dans les années 1920 forme la cour d'entrée de l'immeuble de rapport. Ces éléments bâtis participent à la composition d'ensemble sur l'espace urbain.

- Rue du Sergent Maginot

Ces maisons bourgeoises contribuent à la définition d'un espace périurbain par des qualités architecturales et urbanistiques en aplomb d'un axe de communication majeur.

- Campus santé de Villejean

Cet équipement d'enseignement fait partie des œuvres majeures de l'architecte Arretche identifiés comme d'intérêt patrimonial et ayant participé à la construction de la Ville de Rennes dans les années 60. Cet ensemble urbain est intégré au guide de recommandations sur les campus.

- Le Liberté

Cet équipement culturel de référence est l'œuvre des architectes Louis Arretche et Yves Perrin ayant marqué la ville de Rennes. À ce titre, ils sont cités dans le Rapport de Présentation (Tome 3).

- 16 rue de la Fonderie

Édifice participant à la qualité de son environnement. Maison de style régionaliste identifiée en 2 étoiles.

- Rue de Vern

Cet axe de faubourg présente une organisation urbaine et une hétérogénéité architecturale spécifique aux constructions réalisées à différentes époques notamment dans le cadre de lotissements résidentiels, de maisons ouvrières ou de maisons de villégiatures. Les édifices identifiés participent de l'ambiance urbaine de ces voies historiques. Le projet urbain de la Ville de Rennes vise à préserver ce patrimoine local sur les faubourgs et les entrées de villes de la ville-centre (Cf OAP Communale et Rapport de Présentation (Tome 3)).

- 18 rue des Trente

Édifice contribuant à la qualité de l'environnement et de l'ambiance urbaine du quartier Arsenal Redon caractéristique du quartier ouvrier de l'époque fin 18e anciennement quartier de l'Abattoir et situé sur l'ancienne levée menant au chemin de halage quai de la Prévalaye.

- Boulevard Marbeuf

Ces maisons contribuent à la qualité de l'environnement et de l'ambiance urbaine du quartier. Il s'inscrit sur une ancienne voie impériale en direction de Lorient.

- Rue de la Crèche

Édifices contribuant à l'identité du quartier Saint-Hélier, situé dans une rue perpendiculaire de l'ancien faubourg Saint-Hélier.

Concernant les erreurs matérielles :

Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices n'ayant pas ou plus d'intérêt patrimonial ont été supprimés du PBIL.

- 145 rue de Fougères (n°PBIL 2339)

L'étoile identifiait l'agence commerciale, située au 145 rue de Fougères au lieu de la maison, située au 143 rue de Fougères. Le positionnement de l'étoile a été corrigé sur le 143 rue de Fougères, l'adresse du bâtiment également.

- 23 boulevard de Verdun (n°PBIL 43)

L'étoile identifiait une ancienne dépendance rénové et située sur la même propriété. Le positionnement de l'étoile est corrigé sur le bâtiment situé en fond de cour au 23 boulevard de Verdun.

- 20 rue Saint-Hélier (n°PBIL 1631)

L'étoile identifiait un bâtiment en cœur d'îlot. Le positionnement de l'étoile est corrigé sur le bâtiment en front de rue.

- TNB

Le bâtiment est identifié par deux étoiles, hors, il s'agit d'un seul bâtiment. Cette erreur est corrigée afin de bien identifier le bâtiment avec une seule étoile.

- Site Palais du commerce

Le bâtiment est identifié par deux étoiles, hors, il s'agit d'un seul bâtiment. Cette erreur est corrigée afin de bien identifier le bâtiment avec une seule étoile.

Conséquence sur le PLUi

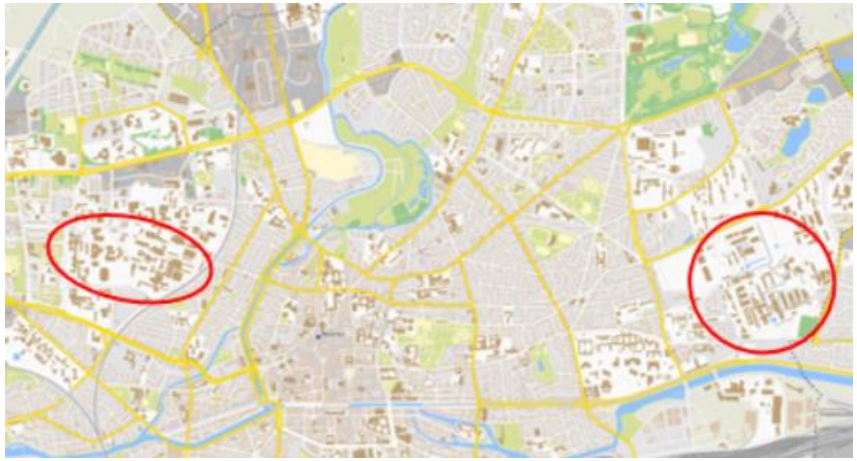
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale et plan C-2 Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL

7. Guide de recommandations architecturales, urbaines et paysagères des campus de Villejean et Beaulieu

Localisation

Le projet de modification concerne le site du Campus de Beaulieu à l'Est de la ville et le site du Campus de Villejean à l'Ouest.



Présentation de la modification

En complément du dispositif patrimonial d'ensemble urbain du PLUi, un guide de recommandations urbaine, paysagère et architectural est élaboré sur les campus de Villejean et Beaulieu.

Justification

La Ville de Rennes a identifié les campus de Villejean et Beaulieu conçus par l'architecte-urbaniste Louis Arretche au cours des années 1960 comme "ensemble urbain patrimonial" de type "Composition architecturale, urbaine et/ou architecturale" au règlement graphique du PLUi.

Cet outil, complémentaire au dispositif de préservation des éléments bâtis dit "Patrimoine Bâti d'Intérêt Local", vise à encadrer tout projet d'évolution des sites concernés, dans le cas présent la composition paysagère, urbaine et architecturale du site.

Afin d'accompagner l'évolution de ces "ensembles urbains patrimoniaux", Rennes Métropole s'est engagé dans l'élaboration de guides de recommandations avec l'objectif de décliner site par site des dispositions spécifiques pour la préservation des caractéristiques patrimoniales paysagères, urbaines et architecturales, encadrer l'évolution des tissus urbains et assurer une meilleure prise en compte du contexte par les nouveaux projets.

Dans le cas présent, ce périmètre d'ensemble urbain vise à préserver les caractéristiques du campus de Beaulieu et de Villejean situés respectivement à l'est et à l'ouest de la Ville de Rennes et considérés comme patrimoine du XXe siècle.

Dans un contexte de parc universitaire vieillissant et des besoins d'évolution des équipements et des locaux d'enseignement, le guide de recommandation s'inscrit dans une double approche de préservation des caractéristiques patrimoniales et de prise en compte des enjeux énergétiques actuelles. Il s'attache ainsi à permettre une évolution des bâtiments tout en préservant l'histoire des lieux.

Des recommandations sont indiquées pour chaque typologies de bâtiment afin de préserver cette qualité architecturale et patrimoniale décrite et d'apporter des solutions envisageables à l'évolution des bâtiments dans le cadre de projet de rénovation, d'extension ou de nouvelles constructions.

Conséquence sur le PLUi

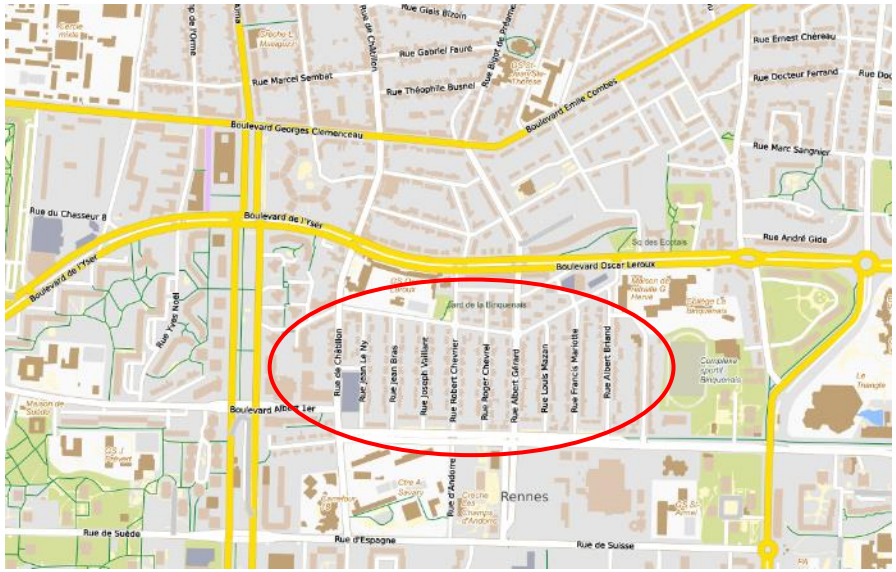
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Règlement littéral
- Règlement littéral : Guide de recommandations Campus Beaulieu et Villejean-Pontchaillou

8. Guide de recommandations architecturales, urbaines et paysagères des maisons Castors

Localisation

Le projet de modification concerne le secteur de la Binquenais dans le quartier sud de la Ville et plus précisément le lotissement Badault, dit "Maisons Castors".



Présentation de la modification

La modification vise à élaborer un guide de recommandations urbaine, paysagère et architectural sur le secteur de la Binquenais et plus précisément sur les maisons Castors en complément du dispositif patrimonial d'ensemble urbain du PLUi.

Justification

La Ville de Rennes a identifié la cité Badault dessinée par Louis Arretche en 1955 et renommée "les maisons Castors" comme "**ensemble urbain patrimonial" de type "Composition architecturale, urbaine et/ou architecturale**" au règlement graphique du PLUi.

Cet outil, complémentaire au dispositif de préservation des éléments bâtis dit "Patrimoine Bâti d'Intérêt Local", vise à encadrer tout projet d'évolution des sites concernés, dans le cas présent la composition paysagère, urbaine et architecturale du site.

Aujourd'hui, dans un contexte de lutte impérative contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols notamment par le moyen du renouvellement urbain, cette identification permet de prendre en compte plus fortement la qualité patrimoniale d'un ensemble urbain ou d'un bâti lors de la conception des nouveaux projets de construction, afin de préserver l'identité de ces quartiers et en même temps leur permettre d'évoluer et de s'adapter à de nouveaux besoins.

Afin d'accompagner l'évolution de ces "ensembles urbains patrimoniaux", Rennes Métropole s'est engagé dans l'élaboration de guides de recommandations avec l'objectif de décliner site par site des dispositions spécifiques pour la préservation des caractéristiques patrimoniales paysagères, urbaines et architecturales, encadrer l'évolution des tissus urbains et assurer une meilleure prise en compte du contexte par les nouveaux projets.

Dans le cas présent, ce périmètre d'ensemble urbain vise à préserver les caractéristiques de la cité Badault située dans le secteur de la Binquenais au sud de la Ville de Rennes et considérée comme patrimoine du XXe siècle.

Le guide de recommandation sera composé par une analyse urbaine de la citée qui retrace son insertion dans le quartier et les tissus de la ville, l'histoire social qui l'entoure et décrit les grandes caractéristiques urbaines et paysagères du site. Des recommandations urbaines et paysagères compléterons cette analyse pour l'évolution de ces ensembles urbains

Le guide s'attachera aussi à développer des recommandations architecturales et de rénovation énergétique pour mieux accompagner les projets d'extension ou de réhabilitation.

Conséquence sur le PLUi

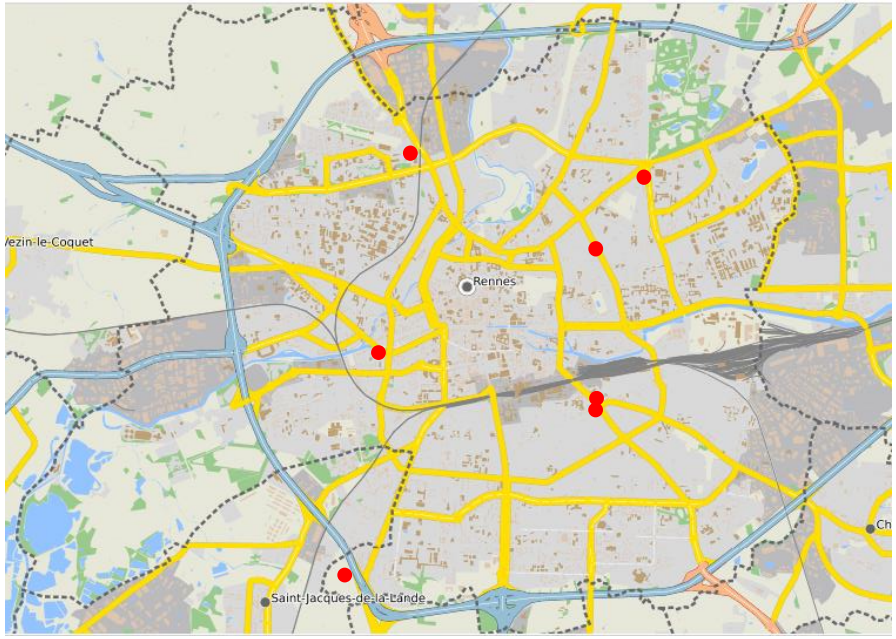
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Règlement littéral
- Règlement littéral : Guide de recommandations Les Maisons Castors

9. Dispositions relatives au patrimoine végétal

Localisation

Le projet de modification se situe dans divers quartiers de la Ville de Rennes notamment Franscico-Ferrer, Thabor et Moulin du Comte.



Présentation de la modification

La présente modification consiste à intégrer de nouvelles protections végétales sur différents sites de la Ville : 160 rue Saint Hélier, 103 Boulevard de Metz, 21 rue Victor Boner, parc Jean Guy sur le secteur de la Mabilais, le 137 rue Saint-Hélier et sur la pointe nord du Boulevard Raymond Poincaré et du rond-point des Gayeulles.

Les espaces d'intérêts paysagers ou écologiques (EIPE) présents sur le site du Manoir du Haut Blosne ont été étendus.

Justification

Le PLUi prévoit des dispositions pour préserver ou mettre en valeur le végétal d'intérêt (arbres, haies, boisement, espaces verts). La modification du PLUi permet de compléter ces inventaires ou espaces préservés notamment au titre de l'art. L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

L'étude des espaces verts et arbres sur le terrain au 160 rue Saint Hélier a permis d'identifier deux Espaces d'Intérêt Paysagers ou Écologiques (EIPE). Ils participent de la végétalisation de la rue Saint-Hélier et de son ambiance paysagère.

L'étude d'un arbre sur la parcelle au 103 Boulevard de Metz a mis en évidence sa qualité végétale participant au cœur d'îlot vert existant et à la biodiversité du secteur.

L'analyse de la végétation présente au 21 rue Victor Boner a mis en évidence l'intérêt végétal de plusieurs sujets sur le terrain, un chêne chevelu, un hêtre et un pin sylvestre. Deux arbres de qualité avérée et avec un bon état phytosanitaire ont été classés en Espace Boisé Classé. Le pin Sylvestre a été identifié en EIPE. En cohérence l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue, l'ensemble de ces dispositions sur le végétal participe à la préservation du cœur d'îlot vert du secteur. Par ailleurs, le végétal composé sur la limite Ouest du terrain contribue de l'ambiance paysagère et à la biodiversité en lien avec le bocage présent le long de la promenade du Linon, il a donc été identifié en EIPE pour intensifier la trame verte sur le secteur en cohérence avec la disposition "parcours paysager" identifiée à l'OAP TVB sur la promenade du Linon.

De nouveaux EIPE ont aussi été créés sur le parc Jean Guy sur le secteur Mabilais en cohérence avec la qualité des espaces verts existants qui participent de la trame verte de la Ville.

Des espaces verts d'intérêt présents au 137 rue Saint Hélier ont été identifiés en EIPE pour préserver cet espace de dégagement privilégiant les vues de l'église Saint Hélier.

Deux EIPE sont ajoutés à l'ouest de la pointe nord du Boulevard Raymond Poincaré afin de préserver cet espace de respiration végétal participant de l'ambiance urbaine et paysagère du secteur.

Le manoir du Haut Blosne a fait l'objet d'une analyse patrimoniale du bâti existant dans le cadre de cette présente modification. Les espaces paysagers accompagnant le site ont été également étudiés car ils participent de la composition urbaine du site. L'histoire des lieux a révélé notamment un aménagement de parc "à la française" associé au manoir. Le végétal existant d'intérêt a ainsi été complété sur la partie ouest du site.

Conséquence sur le PLUi

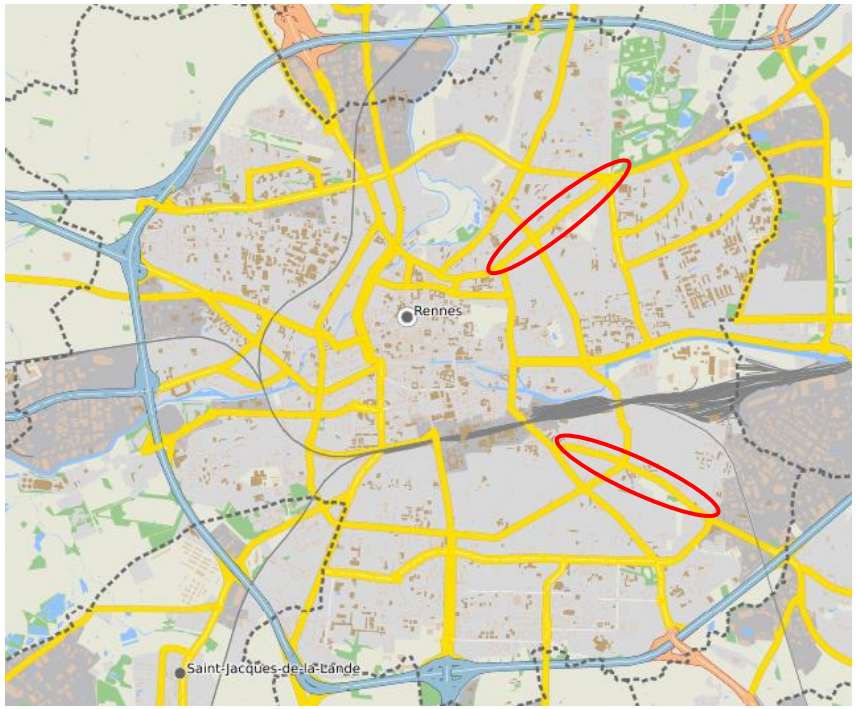
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plan OAP communale et plan C-2 Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue
- Plans de zonage

10. Dispositions réglementaires le long de la rue de Fougères et rue de Châteaugiron

Localisation

La modification concerne la rue de Fougères et la rue de Châteaugiron.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer des dispositions supplémentaires de préservation du végétal au plan de zonage pour les rues de Châteaugiron et rue de Fougères.

Du végétal d'intérêt a été identifié et est intégré en Espace d'Intérêt paysager ou écologique (EIPE) au PLUi sur les terrains suivants :

- 96 bis rue de Fougères
- 150 rue de Fougères
- 71/73 rue de Châteaugiron

D'autres dispositions réglementaires tel que deux marges de recul, entre le 37 rue de Châteaugiron et le 1 allée René Perrault et depuis le carrefour Boulevard Léon Bourgeois jusqu'au 120 rue de Châteaugiron, sont intégrées au plan de zonage.

Deux principes de liaisons piétons cycles ont également été intégrés entre le parc du Landry et la rue de Châteaugiron.

Justification

Une étude sur les rues de faubourg de Fougères et de Châteaugiron a permis d'identifier de nouveaux édifices patrimoniaux (Cf fiche 6 sur le patrimoine) ainsi que du végétal d'intérêt participant de l'histoire de ces rues et de ces quartiers.

Ce végétal se situe sur les terrains du 96, 150 rue de Fougères et au 71/73 rue de Châteaugiron. Il accompagne le bâti patrimonial ou agrémente l'ambiance paysagère des rues.

L'identification de ces nouveaux éléments s'inscrit dans les objectifs du projet urbain de la Ville, et plus précisément des objectifs de la zone UB des voies de faubourgs qui visent à :

- Poursuivre ou engager la mutation de ces faubourgs ou voies inter quartiers en évitant les constructions homogènes.
- Construire des formes architecturales diversifiées en évitant la rue corridor
- Respecter la morphologie, le patrimoine bâti existant.
- Maintenir l'aspect végétal des cœurs d'îlot et assurer une transition paysagère avec sur les secteurs limitrophes.

Le végétal préservé participe également à enrichir la trame verte de la Ville et aux bienfaits de la présence de biodiversité.

Par ailleurs, une marge de recul est intégrée du 37 de la rue de Châteaugiron au 1 allée René Perrault pour favoriser une implantation des nouvelles constructions en recul par rapport à la voie en cohérence avec les morphologies et le patrimoine existant. Cette marge de recul permet de dégager un espace sur le devant de l'espace public qui pourrait être végétalisé dans le cadre d'un projet de construction et ainsi participer de la végétalisation de la rue de Châteaugiron.

Une autre marge de recul est intégrée depuis le carrefour Léon Bourgeois/rue de Châteaugiron jusqu'à l'Emplacement Réservé (ER) 546 afin de dégager les vues vers l'entrée du parc du Landry dans le cadre de potentielles nouvelles constructions le long de la rue de Châteaugiron.

Deux principes de liaisons piétons-cycles sont ajoutés entre le parc du Landry et la rue de Châteaugiron afin de favoriser des accroches plus importantes du parc depuis la rue de Châteaugiron.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plan OAP communale et plan C-2 Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue

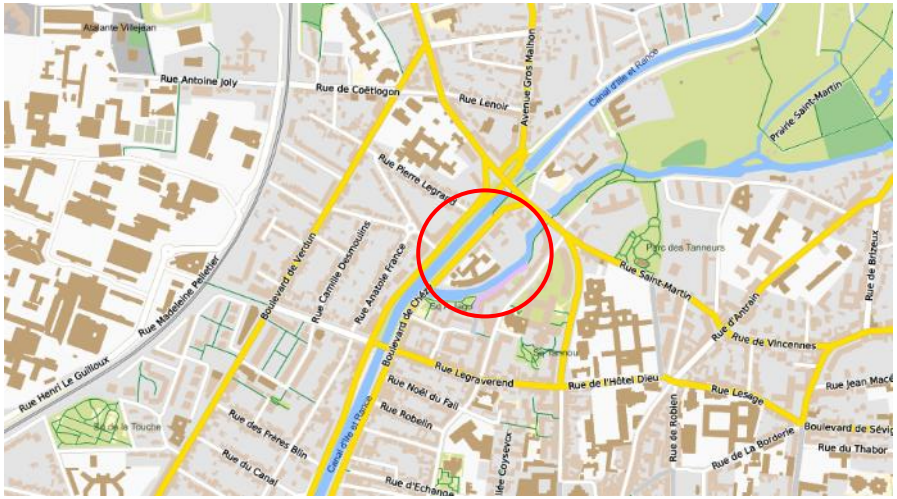
11. Secteur Lande de Breil

Se reporter au Tome 7 Volume 1 Partie 3 : Les modifications d'enjeux métropolitains / B. Les Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL)

12. Équipement public – Boulevard de Chézy

Localisation

L'École Nationale d'Architecture de Bretagne est située au n°44 et 47 du boulevard de Chézy.



Présentation de la modification

Le libellé de l'emplacement réservé n°451 est complété et devient : " Extension des locaux d'enseignement, création d'hébergements et locaux communs, aménagement des espaces extérieurs de l'École d'Architecture".

Justification

L'école d'Architecture de Bretagne située boulevard de Chézy envisage à terme une extension et des restructurations de ces locaux d'enseignement. Pour cela un terrain est réservé au PLUi (n°0451).

L'évolution des programmations et des politiques conduisent à y adjoindre des hébergements et locaux de travail en commun destinés aux étudiants de l'école.

Cette modification permet la mixité de fonction entre les locaux d'enseignement, des locaux de travail ou de recherche et de l'hébergement en bordure du boulevard.

Conséquence sur le PLUi

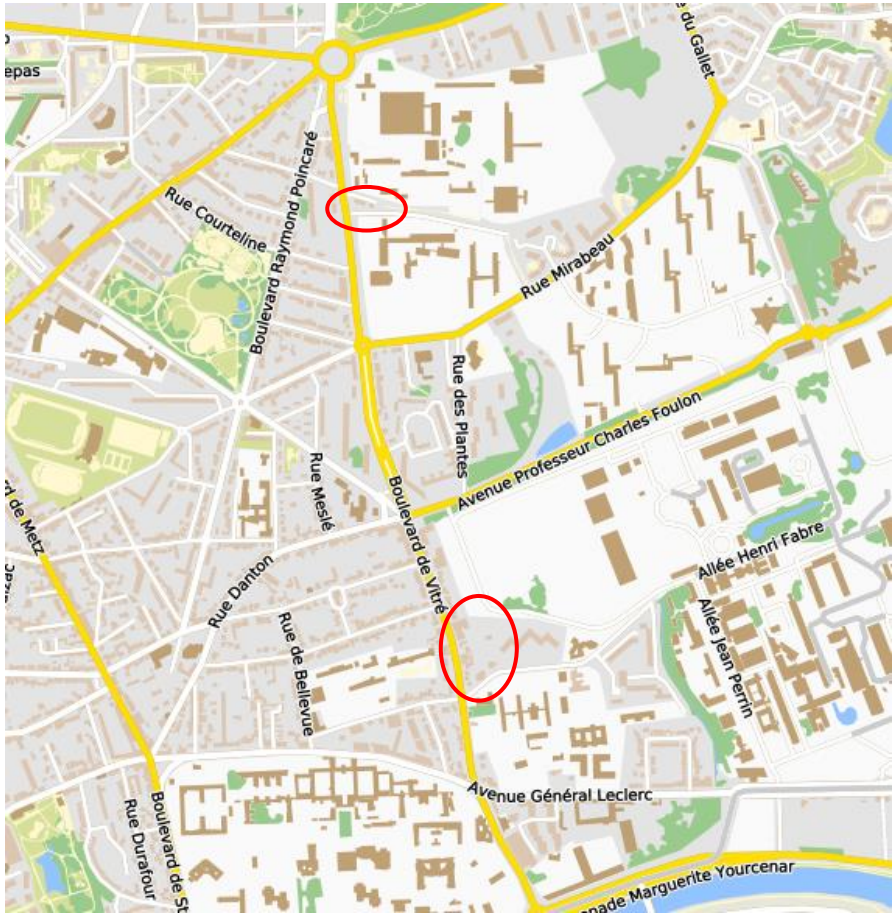
Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

13. Partie est du boulevard de Vitré

Localisation

Îlots compris d'une part entre le boulevard de Vitré, la rue du Professeur Pierre Poumier, la rue Joseph Buret, et d'autre part au nord de la rue du Bois Perrin.



Présentation de la modification

Dans l'îlot Vitré/Buret, les dispositions du secteur pavillonnaire sont remplacées par un plan de détail et le plan thématique mixité sociale est adapté sur cet îlot.

Pour le second, il s'agit de modifier le plan des hauteurs (de H=R+1+A/C/P vers H=R+4+A/C/P) et de végétalisation de V= 40% (30%PT) à V= 30% (20%PT).

Justification

Le boulevard de Vitré a fait l'objet d'une restructuration dans la partie comprise entre la rue Mirabeau et le rond-point des Gayeulles en lien avec la construction de la ligne b du métro.

Parallèlement des projets de construction sont en cours de réflexion sur la rive ouest de ce boulevard.

L'îlot concerné avait été classé en secteur pavillonnaire concrétisant l'état actuel du boulevard.

Dans ce cadre, en cohérence avec le secteur de mutation situé tout le long le boulevard du Vitré sur la frange ouest, il est proposé d'intégrer en renouvellement urbain certaines parcelles situées sur la frange Est.

Une évolution est souhaitée pour permettre la réalisation d'un programme de construction cohérent avec les gabarits de la rive ouest et préservant le végétal en bordure du boulevard et à l'angle est du dite. Pour cela un plan de détail est plus approprié à cette situation.

Compte-tenu de la proximité de la station de métro, le secteur d'équilibre social de l'habitat est étendu sur cet îlot pour permettre la réalisation d'un programme mixte et des espaces d'activités sont prévus notamment au rez-de-chaussée.

Pour la rue du Bois Perrin, le terrain situé au numéro 7 et 9 a fait l'objet d'une modification de zonage lors de l'élaboration du PLUi. Il a été intégré au zonage UC1 appliqué sur la copropriété voisine. Par contre, les dispositions en matière de hauteur et de végétalisation étaient restées inchangées. Les hauteurs et le coefficient de végétalisation sont donc adaptées sur ces terrains en cohérence à la morphologie souhaitée du secteur et des tissus environnants.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Mixité sociale
- Dispositions spécifiques : Plans de détail

14. Avenue Pierre Donzelot – Ferme des Gallets

Localisation

L'évolution se situe au niveau de la ferme des Gallets, située au sud de la rue Mirabeau et à l'est de l'avenue Pierre Donzelot.



Présentation de la modification

Ce secteur est classé en secteur d'équipements d'intérêt collectif UG2a. L'évolution consiste à remplacer le secteur UG2a par un secteur UGl.

Justification

Ce secteur est classé en zone d'équipements d'intérêt collectif au regard des affectations associatives ou d'intérêt général. La collectivité souhaite favoriser l'animation et le lien social dans ce secteur d'équipements en y intégrant de la petite restauration.

Le secteur UGl autorise ce type d'activité complémentaire aux activités associatives ou sportives.

Conséquence sur le PLUi

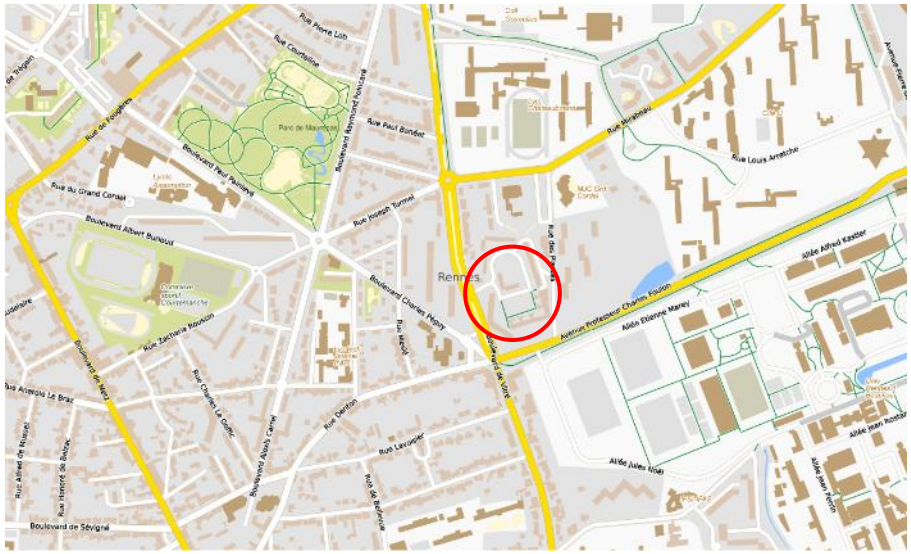
Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plans de zonage

15. Square Arthur Quentin

Localisation

Il s'agit de l'îlot compris entre le boulevard de Vitré à l'ouest, la rue des Plantes à l'est et l'avenue Professeur Charles Foullon au sud.



Présentation de la modification

La modification porte sur la programmation déclinée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. De plus, les emprises constructibles inscrites au plan de détail n°238-05 sont élargies et les hauteurs modifiées en bordure du boulevard de Vitré.

Justification

Le réaménagement du square Arthur Quentin a été engagé, deux programmes sont livrés ou en cours de construction. Les études opérationnelles se poursuivent en bordure du boulevard de Vitré.

Cette modification précise la programmation ainsi que certaines emprises de construction pour permettre plus de souplesse afin d'étudier diverses hypothèses d'aménagement et d'implantation du bâti. Parallèlement les hauteurs maximales ont été augmentées en bordure du boulevard de Vitré pour prendre en compte la déclivité du terrain.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

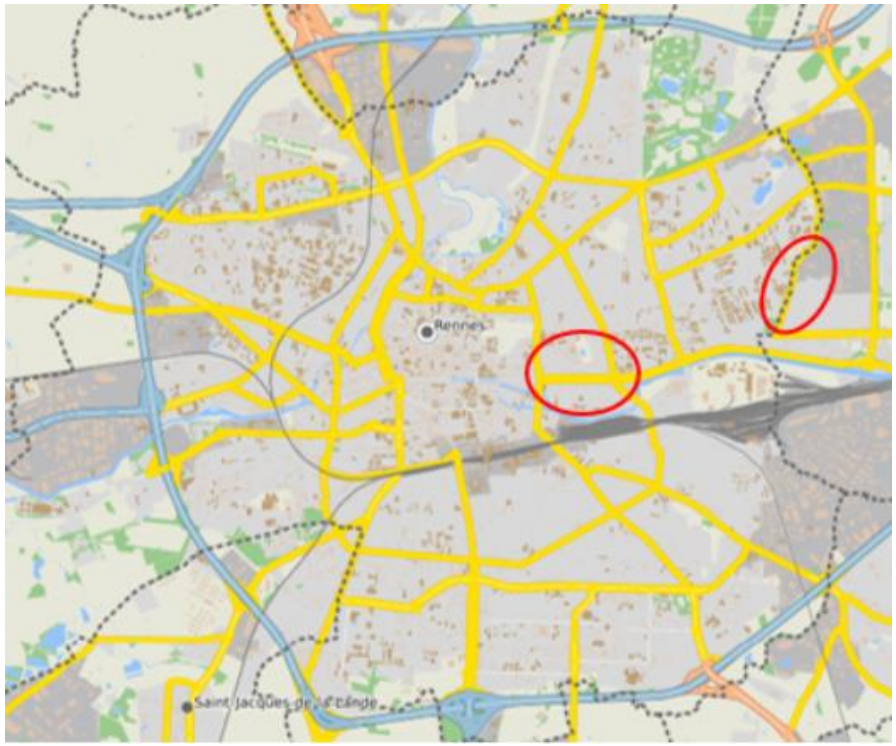
- OAP de quartier : Maurepas Gayeulles – Gros Chêne – Boulevard de Vitré
- Dispositions spécifiques : Plan de détail 238-05 – Site Square Arthur Quentin

16. Adapter les normes de stationnement automobile sur une partie de l'axe est-ouest et sur le campus de Beaulieu

Localisation

Sur l'axe est-ouest, le secteur concerné correspond aux abords immédiats des avenues Aristide Briand et Sergent Maginot, entre les ponts de Châteaudun et de Strasbourg.

Sur le Campus de Beaulieu, le secteur concerné correspond à la rive ouest de l'avenue de la Touraudais.



Présentation de la modification

Sur l'axe est-ouest, la modification consiste à classer les abords en secteur 1 (S1) de stationnement (actuellement en secteur S2) avec la norme logement suivante :

- Programme de 20 logements et moins = aucun stationnement
- Programme de plus de 20 logements = 0,5 places par logements pour les logements locatifs sociaux et 0,8 places par logements pour les autres types de logements

Sur le campus de Beaulieu, la modification consiste à classer la rive ouest de l'avenue de la Touraudais en secteur 2 (S2) de stationnement au lieu du secteur 3 (S3).

Justification

Le PLUi définit cinq secteurs de stationnement où des normes de stationnement différentes s'appliquent. Leur délimitation prend en compte la qualité de la desserte en transports en commun et le niveau de l'offre en équipements et commerces de proximité.

Rennes est concernée par 3 des 5 secteurs de stationnement :

- Le secteur 1 de stationnement (S1) dispose de l'offre en transport en commun la plus performante de la métropole et d'une offre en commerces et services élevée. = centre-ville élargi de Rennes.
- Le secteur 2 de stationnement (S2) dispose d'une offre très performante en transport en commun, parfois cumulée à une offre en commerces et services de proximité = abords du centre-ville de Rennes et des stations de métro.
- Le secteur 3 de stationnement (S3) dispose d'une offre performante en transport en commun, parfois cumulée à une offre en commerces et équipements élevée = autres quartiers de Rennes.

La portion concernée de l'axe est-ouest cumule un très grand nombre de lignes de bus intégralement en site propre, est très proche du centre-ville et bénéficie d'une offre complète en services, commerces et équipements de proximité. De plus, le parcellaire est relativement restreint et difficilement compatible avec la réalisation de stationnement en infrastructure. Il est donc proposé d'élargir le périmètre du secteur 1 (S1) de stationnement aux franges nord

et sud des avenue Aristide Briand et Sergent Maginot. Cette évolution de la norme permet également d'accompagner le changement en matière de déplacements alternatifs à la voiture solo.

Sur le campus de Beaulieu, compte tenu de la performance du métro tout proche et des perspectives d'amélioration de la ligne C4 du bus, les normes de stationnement du secteur 2 apparaissent suffisantes pour répondre aux besoins des usagers et habitants du quartier. Le classement en secteur 2 de stationnement permet également de clarifier les règles applicables aux terrains du campus, dont plusieurs étaient à cheval sur le secteur 2 et 3 de stationnement.

Ces adaptations à la baisse des exigences de stationnement s'inscrivent par ailleurs dans un objectif plus global de lutte contre les dérèglements climatiques et de baisse de la motorisation des ménages. Ces objectifs européens et nationaux sont également retraduits dans les documents cadres métropolitains que sont le Plan de Déplacements Urbains et le Plan Climat Air Énergie Territorial.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plans thématiques : Stationnement

17. Opération d'aménagement – Angle Avenue du Général Leclerc et Boulevard de Strasbourg

Localisation

Le site de la modification se situe sur le secteur nord-ouest du Centre Hospitalier Guillaume Régnier à proximité de l'intersection du boulevard de Strasbourg et de l'avenue du Général Leclerc. Il intègre une partie espace public à l'est du carrefour Boulevard de Strasbourg/Avenue Général Leclerc.



Présentation de la modification

Une réflexion a été engagée sur l'évolution de ce secteur. Une opération d'habitat mixte est envisagée sur ce site suite à la désaffection du secteur d'activités. Afin de permettre le développement de ce projet, le zonage actuel destiné à des équipements est modifié vers un secteur opérationnel UO1.

Les études réalisées sur le site permettent de dégager des orientations urbaines et paysagères :

- Constituer un front urbain le long du boulevard de Strasbourg,
- Préserver la bande plantée avenue Général Leclerc, dont une maison étoilée,
- Développer un axe nord-sud sur le site, dans le prolongement de la rue Beaumarchais,
- Développer un axe est-ouest central calé sur les axes de composition historique de l'hôpital,
- Mettre en œuvre une distribution périphérique au site et un accès depuis le boulevard de Strasbourg au sud du site, desservant aussi l'hôpital et distribuant un EPHAD restructuré et un nouvel établissement en projet,
- Conforter l'axe de composition paysagère au sud du site par la création d'un mail planté en accompagnement à la distribution sud.

Pour traduire et assurer ces orientations urbaines sur le site de projet, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier Baud-Chardonnet - Saint-Méen est adaptée.

Plus précisément, la bande d'espace vert au nord du site CHGR identifiée dans l'OAP est élargie et prolongée vers le carrefour Rue de Strasbourg/Av Général Leclerc en cohérence avec l'espace vert paysagé existant au nord tout en intégrant la partie espace public.

Des principes de création de voierie périphérique et de chemins piétons nord/sud accompagnent la composition urbaine.

Des hauteurs sont précisées pour assurer une modulation des épannelages et ainsi varier les typologies d'habitat passant de l'intermédiaire (R+2, R+3) en cœur d'îlot à des collectifs plus hauts sur les franges du site.

En plus du plan de zonage, les différents plans thématiques (hauteur, végétalisation, mixité sociale …) sont aussi adaptés pour cadrer les formes urbaines du site de projet.

La centralité sur le plan de zonage est élargie sur la rive est du boulevard de Strasbourg.

Justification

L'opération envisagée développe une programmation de logements qui ne peut être réalisée avec le zonage actuel UG2a destiné aux équipements. Le zonage UO1 vise à assurer l'opérationnalité du projet urbain du secteur. Le plan des hauteurs permet de donner une hauteur maximale des constructions sur le site. Une disposition supplémentaire sur les hauteurs est intégrée dans l'OAP pour préciser les variations souhaitées au sein du secteur.

L'OAP vise d'une manière générale à organiser, encadrer la composition urbaine et paysagère à développer et assurer les liaisons et connexions avec les tissus environnants de la ville.

La centralité est élargie pour développer l'animation des rez-de-chaussée sur l'ensemble du carrefour. Ainsi, des activités de service et commerciales sur ce secteur sont à implanter pour compléter l'offre existante.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier : Baud-Chardonnet - Saint-Méen
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Mixité sociale

18. ZAC Brasserie Saint-Hélier

Localisation

Le chemin piétons prévu à l'est de la rue Saint Hélier, au nord de l'église, reliant la rue Saint Hélier avec les programmes de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) EuroRennes.



Présentation de la modification

La modification consiste à substituer l'emplacement réservé n°517 par un principe de localisation d'une voie piétons/cycles à créer.

Justification

La ZAC Brasserie Saint Hélier est en cours d'aménagement avec la réhabilitation du hall d'embouteillage, des bureaux et un dernier programme de logements prévu en rue est de la rue Saint Hélier.

Cette adaptation permet plus de souplesse dans l'organisation du programme de construction à venir à l'est de la place, tout en maintenant ce principe de liaison vers le cœur d'îlot et le stade Jean Coquelin.

Conséquence sur le PLUi

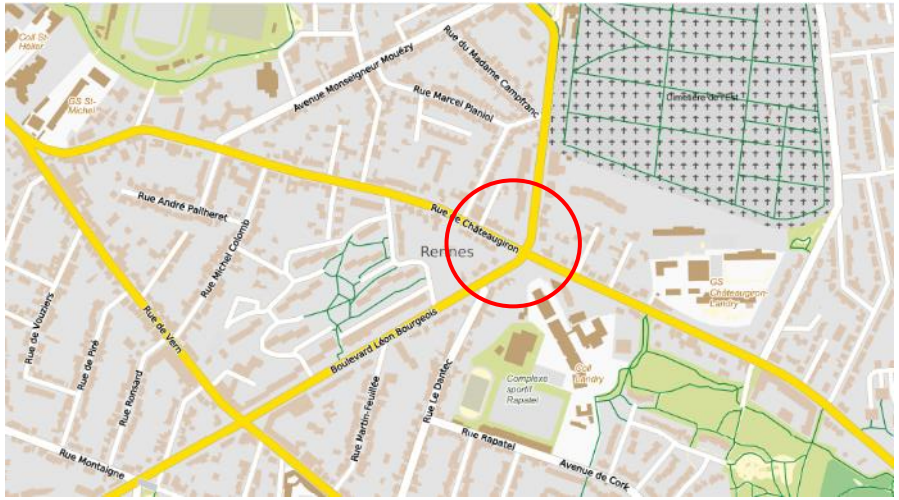
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

19. Carrefour Boulevard Léon Bourgeois – Boulevard Villebois Mareuil

Localisation

À l'angle ouest du carrefour de la rue de Chateaugiron, des boulevards Léon Bourgeois et Villebois Mareuil.



Présentation de la modification

Il s'agit du retrait du secteur de constructibilité limitée à l'angle sud-ouest du carrefour Léon Bourgeois / rue de Châteaugiron et de la modification du plan des hauteurs.

Un secteur de centralité est défini sur l'angle sud-ouest et sud-est du carrefour Léon Bourgeois / rue de Châteaugiron.

Le plan de zonage et des hauteurs sont adaptés à cet effet.

Justification

Les abords de ce carrefour situé à l'intersection de voies importantes – Chateaugiron / Villebois Mareuil / Léon Bourgeois – ne sont pas structurés. Le projet urbain recense ce lieu comme un point singulier repéré dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Aujourd'hui, une réflexion est engagée sur les abords du carrefour afin de travailler les angles et permettre les évolutions en fonction des perspectives sur les voies et de garantir une cohérence d'ensemble.

Pour cela une réflexion commune autour des projets à venir sur les angles Léon Bourgeois / Chateaugiron (sud-ouest) et Chateaugiron / Villebois Mareuil (angles nord-ouest et nord-est).

Par ailleurs, une étude de cadrage sur la rue de Chateaugiron entre l'avenue Monseigneur Mouezy et le secteur du Haut Sancé a été réalisée donnant un certain nombre d'orientations en matière de constructibilité, de patrimoine, d'aménagement d'espaces publics et de préservation et développement du végétal.

Les dispositions du PLUi restreignaient les possibilités de développement d'un projet sur cet angle sud-ouest en attente de réflexions susvisées. La suppression de la disposition relative à la constructibilité permet à un projet de s'élever ponctuellement à R+8 dans la perspective de cette entrée vers le centre-ville.

Pour assurer un niveau de commerces de proximité suffisant en lien avec les différents projets émergents sur le secteur, une centralité est ajoutée au carrefour Léon Bourgeois / rue de Châteaugiron en cohérence avec le maillage des centralités de quartier du secteur sud-est de la ville.

Conséquence sur le PLUi

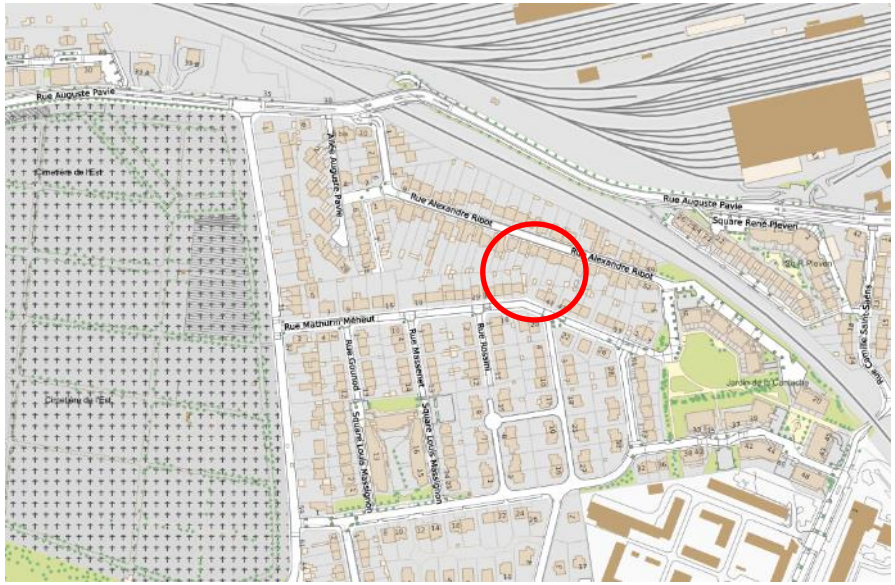
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs

20. Secteur Francisco Ferrer-Vern - Chemin piétons

Localisation

Une servitude pour passage piétons/cycles entre les rues Alexandre Ribot (n°34) et Mathurin Méheut (n°39) est inscrite au document graphique.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer la servitude de localisation n° C00017 pour un passage piétons/cycles entre les deux rues sur le plan de zonage n°128.

Justification

Cette liaison a été conçue avant le prolongement des voies réalisé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Francisco Ferrer Vern.

Aujourd'hui, le bouclage est assuré à l'est par une voie et ne nécessite plus ce passage qui grève fortement la parcelle au n°34 rue Alexandre Ribot entrainant la suppression d'un garage et de bâtiments annexes, ainsi que la parcelle au n°39 rue Mathurin Méheut qui est elle aussi grevée.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des servitudes de localisation

21. Déplacements actifs au sein du secteur Ecopôle Sud Est

Localisation

Dans l'Ecopôle Sud Est entre la rue des Veyettes et la rue du Breil.



Présentation de la modification

Le chemin piéton est à conserver entre la rue des Veyettes et la rue du Breil.

Justification

L'écopôle Sud-Est est aujourd'hui peu perméable et peu adapté aux déplacements piétons et cycles. Cette problématique avait déjà été identifiée dans les études et se traduisait à l'OAP intercommunale par un principe de cheminement à créer nord/est sud/ouest permettant de connecter les rues de la Frébardière, des Landelles, du Bignon, du Bas Village et de l'Erbonière

Par ailleurs un réseau de liaisons secondaires est prévu au schéma directeur vélo métropolitain pour mailler la ZI entre ces mêmes rues.

Au regard des mutations importantes observées sur la ZI (démolition/reconstruction ou extension) et de la réduction progressive des possibilités de traversées aisées des emprises privées, il est proposé d'aller plus loin dans la traduction règlementaire de ces principes en créant des outils de type emplacement réservé ou servitude de localisation.

Cette modification concerne le positionnement d'un cheminement à conserver entre la rue du Breil et la rue des Veyettes permettant de relier les entreprises du sud de la zone d'activités et les lignes de transport en commun circulant rue des Veyettes.

Conséquence sur le PLUi

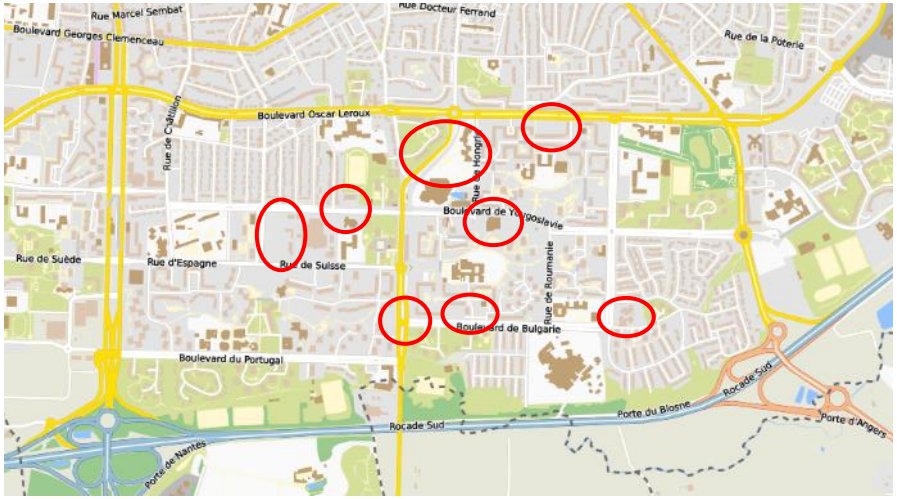
Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plans de zonage

22. Secteur Blosne Est

Localisation

Les emprises des centres commerciaux Le Landrel, Torigné et Sainte Elizabeth, les abords ouest de la place Jean Normand, l'emprise de l'ancien supermarché boulevard Louis Volclair et l'avenue des Pays-Bas



Présentation de la modification

Le schéma de zonage est modifié pour l'application d'un zonage opérationnel UO1 en lieu et place du zonage collectif UC2 sur les emprises des 3 centres commerciaux. Il en est de même pour les emprises de l'ancien supermarché situé boulevard Louis Volclair classées en UC2. Le secteur de constructibilité limitée est supprimé sur ce site.

Le périmètre de centralité aux abords de la place Jean Normand est modifié dans sa partie ouest. En ce sens, une mise en cohérence avec le plan des hauteurs est réalisée. La limite de la zone UO1 en rive ouest de l'avenue Pays Bas et le long de l'avenue Andrée Violis est adaptée.

L'Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) inscrit sur le jardin du Triangle est adaptée.

Le zonage sur le site STMicroelectronics est modifié du UI1a vers un zonage UI3 et un secteur de constructibilité limitée est ajouté sur l'angle sud-ouest du site.

Justification

L'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Blosne Est est actuellement en cours, avec la réalisation du Conservatoire, de différents programmes autour de l'avenue des Pays Bas et du boulevard de Yougoslavie. Le projet comporte aussi la réalisation d'une nouvelle polarité commerciale autour de la place Jean Normand entrainant la démolition des centres commerciaux actuels de Torigné, Landrel et Sainte Elizabeth.

Dans cette perspective, il est nécessaire d'adapter les règles en matière de mixité fonctionnelle sur ces 3 centres commerciaux, en créant des secteurs UO1 permettant une mixité des fonctions pour développer des activités, des services et du logement. Le zonage UO1 permet une combinaison d'affectations et une souplesse dans la constructibilité et l'aménagement.

Les caractéristiques de l'aménagement ayant évolué, l'orientation d'aménagement par secteur est modifiée (aspect commercial).

De même, sur le boulevard Louis Volclair, les emprises de l'ancien supermarché sont inscrites en zonage UC.

Pour la polarité commerciale Jean Normand, une réduction du périmètre de centralité est effectuée sur la partie ouest en lien avec le projet combinant un équipement médical, des professionnels de santé et des logements. Le plan de zonage et des hauteurs sont adaptés à cet effet.

L'adaptation de la limite du zonage UO1/UC2 va permettre la création d'un immeuble, avenue des Pays-Bas au sud de la station de métro Triangle en respectant la composition d'ensemble de la ZAC antérieurement engagée avec la construction de l'immeuble "Le Quadri".

La limite de zonage UO1, le long de l'avenue Andrée Violis est adaptée sur le plan de zonage pour prendre en compte le réaménagement et la réorganisation des espaces publics de l'opération à l'ouest du secteur du Triangle.

Pour tenir compte des récentes évolutions de projet sur le secteur du Triangle issues de la concertation, le plan de zonage est modifié de manière à étendre l'EIPE vers le nord ; l'OAP de quartier Le Blosne - Bréquigny (secteur Est) est également adaptée en cohérence.

Pour permettre l'extension de l'activité de la société STMicroelectronics et notamment la réalisation d'activités de bureaux de plus de 3.000 m2, un zonage UI3 est instauré sur une partie de l'emprise située à l'angle nord-ouest du site, le reste de l'emprise demeurant classée en UI1a. Parallèlement, un périmètre de constructibilité limitée est mis en place sur l'angle sud-ouest afin de ne pas compromettre les évolutions de plus long terme du secteur.

Conséquence sur le PLUi

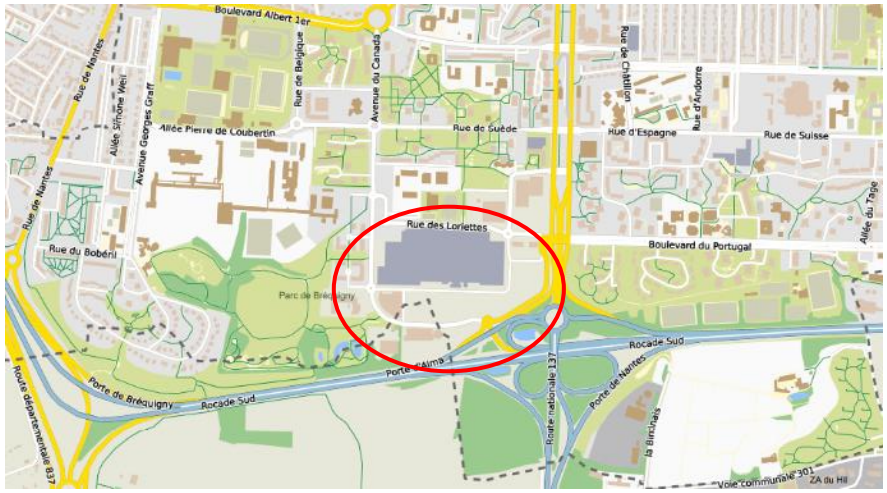
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier : Le Blosne - Bréquigny
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs

23. Secteur Porte de Nantes

Localisation

Cette adaptation concerne principalement le site du centre commercial et de loisirs à l'ouest du parc de stationnement du centre commercial "Alma", à l'est de l'avenue du Canada. Elle prend aussi en compte une extension de l'emprise constructible à l'est de la jardinerie.



Présentation de la modification

La modification concerne la mutation des commerces et des locaux de loisirs pour l'adaptation du plan de détail n°238/206-37 en matière d'emprises constructibles, de hauteurs et de la possibilité de réaliser des bureaux.

Une emprise constructible sur un terrain situé avenue du Canada à l'est de la jardinerie.

La règle architecturale située en rive nord de l'échangeur de la Porte de Nantes est complétée.

Justification

L'aménagement du secteur de la Porte de Nantes est en voie d'achèvement. Des évolutions sont envisagées sur l'îlot Azov regroupant le bowling et des commerces avec un souhait de mixité entre les fonctions commerciales, du tertiaire et des services. Pour cela, le plan de détail et les orientations d'aménagement sur le secteur sont adaptés.

Le plan de détail est aussi complété avec des emprises constructibles dans le cadre du projet et des hauteurs en cohérence avec les locaux tertiaires situés plus au sud hauteur R+9 en rive est de l'avenue du Canada et R+3 sur la façade donnant sur le parc de stationnement.

Sur l'avenue du Canada à l'est de la jardinerie, il s'agit de compléter les emprises pour permettre la réalisation de stationnements souterrains.

Les secteurs faisant l'objet d'une règle architecturale particulière sont portés sur le règlement graphique par un symbole particulier et un numéro. La liste des règles architecturales est jointe à la fin du règlement littéral en annexe.

Lors de l'approbation du PLUi, la règle architecturale n°18 apparaissait bien sur le plan de zonage mais son contenu n'avait pas été référencé dans la liste à la fin du règlement littéral. Il s'agit donc d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier en ajoutant la mention : "Traitement architectural et paysager des façades donnant sur la rocade".

Conséquence sur le PLUi

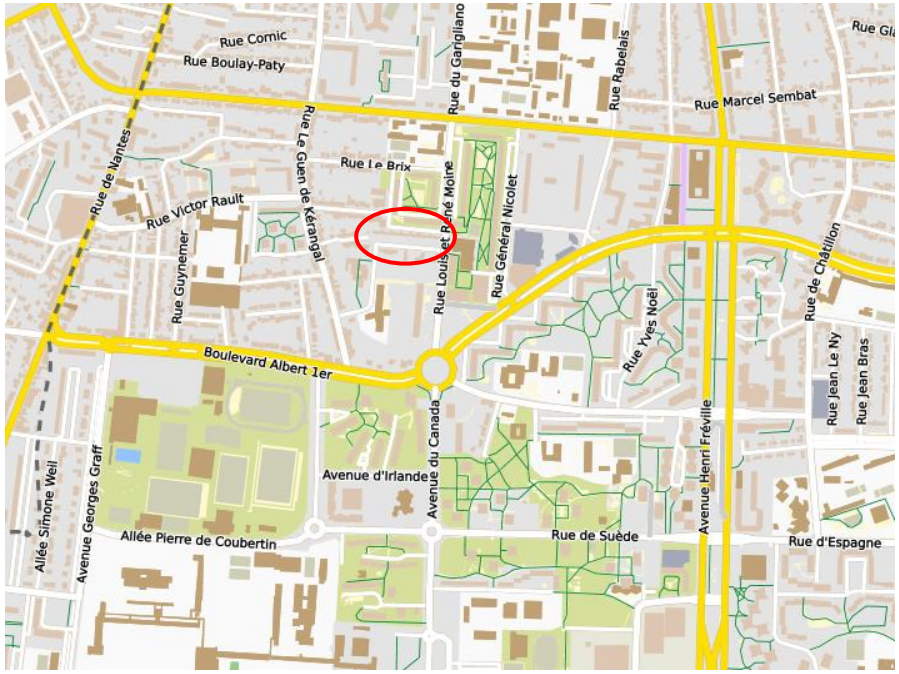
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier : Le Blosne - Bréquigny
- Règlement littéral
- Dispositions spécifiques : Plans de détail

24. Secteur Champs Manceaux

Localisation

La modification se situe dans le quartier de Bréquigny, entre la rue Nangesser et Coli et la rue Jean Coquelin.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage actuel UE1a de cet l'îlot identifié vers un zonage UE2c.

La modification s'accompagne de l'intégration d'une marge de recul sur l'îlot.

Justification

Le plan de zonage n°135 est modifié pour permettre une évolution des constructions existantes en cohérence avec les morphologies de ce secteur homogène et maintenir l'ambiance urbaine et paysagère.

Le zonage UE2c permet notamment de prendre en compte le recul et l'ordonnancement des constructions existantes sur la rue de Nangesser et Coli.

La disposition de marge de recul depuis la rue Jean Coquelin est intégrée de manière à favoriser les constructions depuis la rue Nangesser et préserver la végétalisation de ces parcelles depuis la rue Jean Coquelin.

Conséquence sur le PLUi

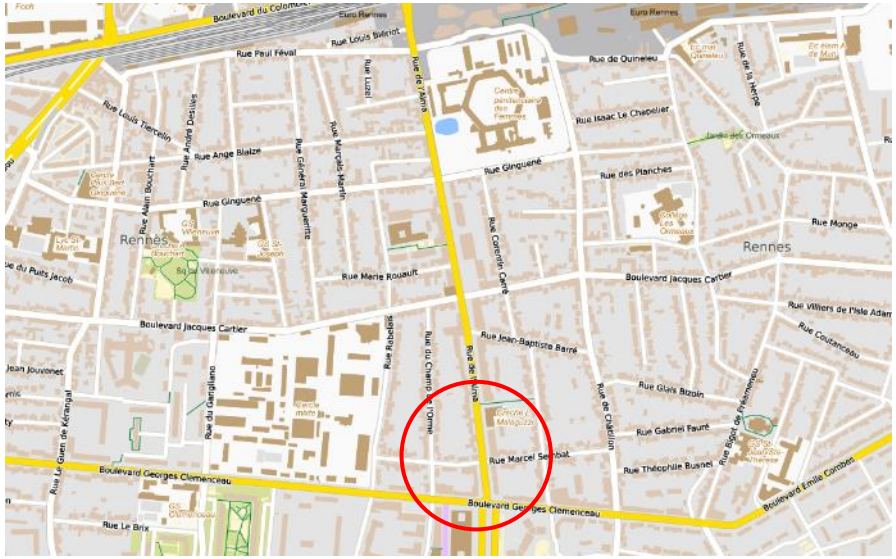
Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plans de zonage

25. Secteur rive ouest de la rue de l'Alma

Localisation

Le secteur de modification concerne la rive ouest de la rue de l'Alma au niveau des numéro 140 à 152.



Présentation de la modification

La modification consiste à retirer une intention de chemin piétons sur le plan de détail n°238-32 en rive ouest de la rue de l'Alma. Par conséquence, le plan de zonage n°127 est modifié.

Justification

La rue de l'Alma et ses abords ont été réaménagés dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la rue de l'Alma développée entre la rue Ginguené au nord et la rue Marcel Sembat au sud, ce qui a permis la construction de logements et d'activités commerciales en rive est de la voie et le réaménagement des espaces publics (rue de l'Alma, place Thérèse Pierre, square de la Boulais…).

En rive ouest se développent progressivement des programmes de construction, en cohérence avec la morphologie urbaine souhaitée sur ce secteur, mais aussi en assurant une transition avec les secteurs pavillonnaires voisins.

Le renouvellement urbain sur cette partie de la rive ouest de la rue de l'Alma permet d'accueillir de nouveaux logements avec un objectif de mixité sociale.

Pour les projets situés sur l'îlot au sud de la rue Marcel Sembat, des transparences sont envisagées. Lors de l'élaboration du PLUi, une intention de chemin piétons a été positionnée. La réalisation de ce type d'aménagement entrainerait un accès des piétons au cœur de l'opération et en limite des propriétés situées à l'ouest, rue du champ de l'Orme. Ce principe qui conduirait à engendrer une gêne pour les propriétés voisines à l'ouest est supprimé.

Par contre, la transparence en rez-de-chaussée est maintenue pour une ouverture visuelle vers le cœur d'îlot.

Conséquence sur le PLUi

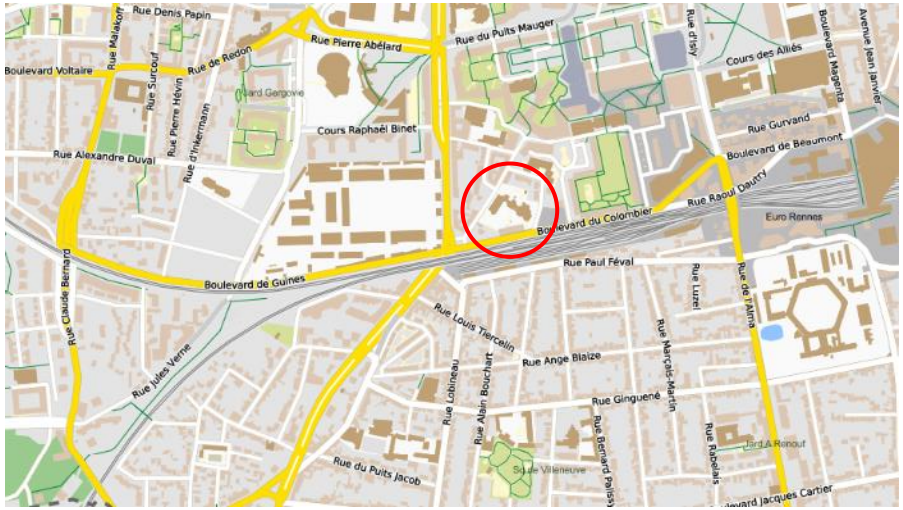
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Plans de détail

26. Boulevard du Colombier – Groupe scolaire

Localisation

Le groupe scolaire situé au nord du boulevard du Colombier.



Présentation de la modification

Le retrait de la disposition relative à la centralité sur la partie ouest du site du groupe scolaire sur le plan de zonage n°127.

Justification

Dans le cadre de l'extension de capacité d'accueil des élèves des écoles maternelles ou primaires, il est nécessaire d'étendre la capacité d'accueil de l'école du Colombier et d'adapter les dispositions réglementaires, notamment le retrait de la disposition relative aux centralités car elle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. L'emplacement réservé n°524 est maintenu pour marquer l'alignement de construction et permettre à terme le réaménagement du boulevard y compris sur la propriété située à l'ouest.

Conséquence sur le PLUi

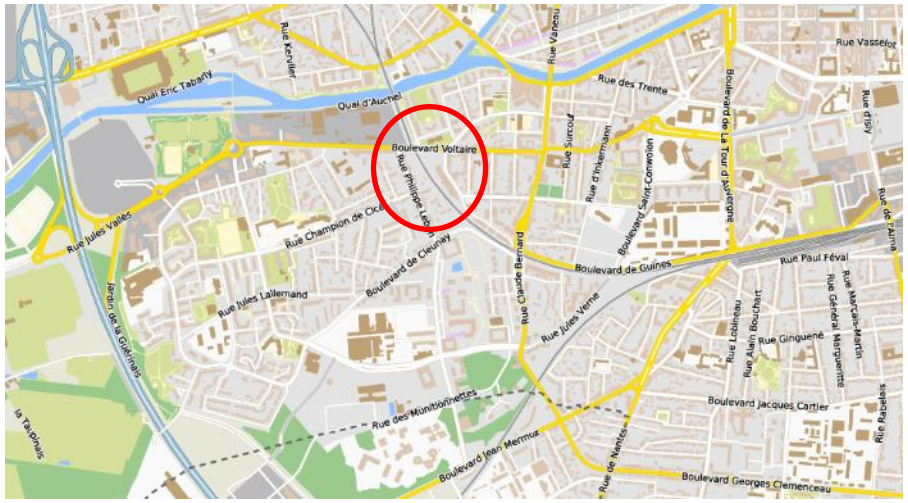
Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plans de zonage

27. ZAC Bernard Duval

Localisation

Rue Alexandre Duval et rue Claude Bernard à proximité de l'ouvrage ferroviaire boulevard Voltaire.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- supprimer de l'emplacement réservé n° 564 pour chemin piétons et la localisation du chemin piétons/cycles n° C47 sur le plan de zonage,
- corriger la limite de zonage entre la zone UO1 et UGf.

Justification

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Bernard Duval est achevée dans sa majeure partie. Un îlot opérationnel situé entre la rue Alexandre Duval et la voie ferrée à proximité du boulevard Voltaire reste à aménager. Le document d'urbanisme envisage une liaison piétonne est/ouest au travers des anciens Magasins Généraux vers la rue Philippe Lebon.

Il convient d'étudier la préservation des anciens Magasins Généraux et d'adapter les schémas de déplacements piétons.

Ces différentes indications sur le plan de zonage étaient destinées à permettre la création d'un franchissement des voies ferrées entre le quartier de Cleunay et le secteur Mabilais. À cet endroit, la voie ferrée est en talus et le projet de passage positionné à moins de 200 mètres au sud du pont ferroviaire boulevard Voltaire.

La réalisation d'un passage sous les voies, qui génère des contraintes techniques couteuses et un traitement qualitatif toujours difficile, n'est par ailleurs pas cohérent avec les objectifs d'aménagement validés dans le cadre de la ZAC Claude Bernard / Alexandre Duval. Le projet prévoit en effet la conservation partielle et la restructuration du bâtiment des "magasins généraux", sous réserve de la faisabilité technique et financière. Il prévoit aussi la poursuite du cheminement piéton en ouvrage qui a déjà été réalisé (mur habité) qui longe les voies ferrées à l'est ainsi que la création de bâtiments d'habitation qui viendront en extension du bâtiment actuel.

L'emplacement réservé n° 564 du chemin piétons/cycles à créer C47 et de l'emprise de terrain affectée par la servitude de localisation est supprimé.

Par ailleurs, une erreur de limite de zone est corrigée au regard de l'arrêté d'alignement pris par le préfet en date du 1er avril 2019 fixant l'alignement SNCF sur l'axe Paris-Brest.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés et liste des servitudes de localisation

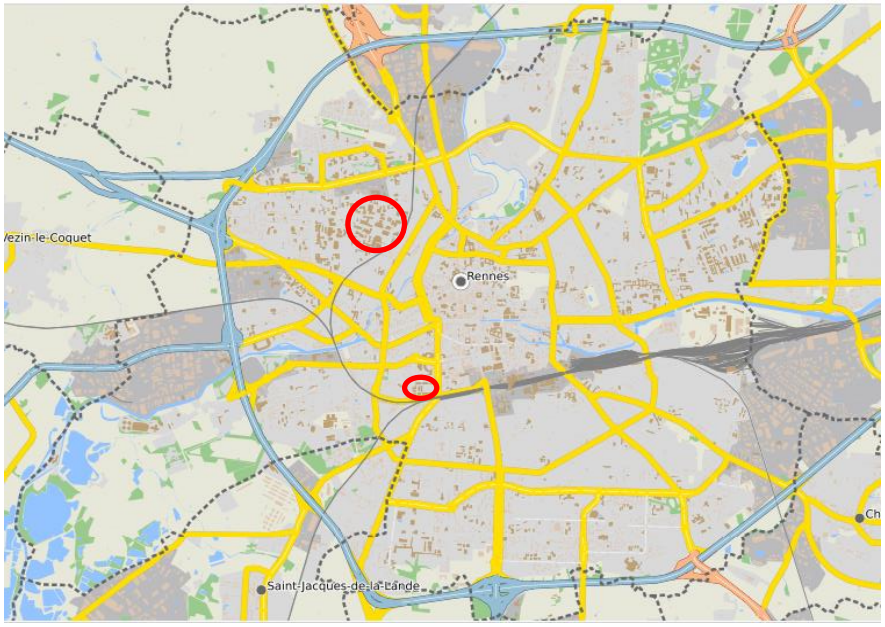
28. Activités culturelles le long de de la Vilaine

Se reporter au Tome 7 Volume 1 Partie 3 : Les modifications d'enjeux métropolitains / B. Les Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL)

29. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteurs

Localisation

La modification concerne deux secteurs de la Ville, Pontchaillou et Foch.



Présentation de la modification

La modification prévoit l'évolution des hauteurs des constructions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier "Pontchaillou – Antoine Joly – Docteur Dordain".

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier "EuroRennes - Colombier - Brasserie Saint-Hélier - Guines - Foch – Bernard Duval" est également concerné par la présente modification.

Justification

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteurs présentent les grands principes d'organisation et d'équipements de nouveaux quartiers.

Les caractéristiques de l'aménagement évoluent régulièrement tant en matière de programmation, d'usage, de conditions opérationnelles.

En conséquence une actualisation des OAP est nécessaire et notamment sur le secteur de Pontchaillou.

Le projet de restructuration du CHU sur le site de Pontchaillou vise à constituer un hôpital compact qui permette à la fois de restructurer et de donner de la lisibilité au parcours des patients et à rationaliser l'offre de soins.

Le chantier de construction du Centre Chirurgical et Interventionnel, qui est au centre du nouvel hôpital, est engagé. Véritable centre névralgique où sont regroupés les blocs opératoires, le futur bâtiment s'inscrit dans la trame historique de composition de l'hôpital, tout en en changeant l'échelle. Il occupe un rectangle de 82 m x 98 m et se développe sur RDC + 6 étages. Ce volume, scindé par quatre patios, permet de développer une surface de plus de 40 000 m². Pour concilier les objectifs de compacité et la création d'espaces extérieurs qualitatifs qui font défaut aujourd'hui, et compte tenu de la complexité de la programmation hospitalière, il a été nécessaire d'accroitre la hauteur par rapport à ce qui était prévu initialement dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'OAP intégrée au PLUi approuvé reprend les grandes orientations programmatiques, urbaines et les hauteurs définit dans le Schéma Directeur Immobilier, avec l'indication d'une "hauteur des constructions limitée dans son ensemble à R+5", il est nécessaire de l'ajuster à R+6 pour garantir la faisabilité et la bonne intégration des autres bâtiments qui devront être réalisés, et qui seront implantés à proximité.

De la même manière, l'évolution des réflexions sur la gestion des flux concernant le projet de création d'un parvis en lien avec le projet Pôle Femme/mère/enfant entraîne la suppression de la voirie structurante sur l'OAP tout en maintenant la liaison piéton-cycles afin de favoriser un espace apaisé et les flux piétons par rapport au flux automobile dédié au dépose-minute.

La caserne militaire Foch est aujourd'hui un équipement d'intérêt collectif qui accueille des bâtiments administratifs de la Défense. Le site est composé de bâtiments à fort caractère patrimonial autour d'une place d'Armes. D'importants espaces sont laissés vacants et représentent un large potentiel pour le déploiement de nouveaux programmes autour d'espaces publics à créer. Leurs fonctions rendent aujourd'hui ces deux secteurs non accessibles au public.

Située dans l'extension du centre-ville et le long du faisceau ferroviaire, la caserne s'inscrit en continuité de secteurs de mutation depuis la gare jusqu'au site Guines qui fait l'objet d'un projet d'aménagement à dominante habitat. Ces deux secteurs Guines et Foch représentent une articulation entre le centre-ville, le boulevard de la Tour d'Auvergne et les nouveaux quartiers en cours de mutation plus à l'ouest et au sud du faisceau ferroviaire (La Madeleine, La Courrouze, Bernard-Duval).

Cette situation urbaine est favorable à la mise en œuvre de formes urbaines variées et denses en cohérence avec les opérations de constructions de l'axe faisceau ferroviaire et celles du boulevard de la Tour d'Auvergne.

Par ailleurs, dans un enjeu de sobriété foncière pour atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience et du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici à 2050, la densité est un levier important à intégrer dans les différentes opérations de la Ville de Rennes. D'autant plus, le processus de production de logements en renouvellement urbain depuis quelques années tend à s'amplifier et à devenir le mode de fabrique principal.

Dans l'hypothèse d'une libération des emprises foncières du site, de la réaffectation de cette caserne et dans ce contexte de renouvellement urbain couplé à un besoin de logement croissant, il est proposé d'anticiper sur une densité minimale de 120 logements à l'hectare à atteindre dans le cadre d'une opération d'aménagement sur le site Foch.

Par ailleurs, le site Foch peut être concerné par des risques et nuisances induit par l'activité antérieure en lien avec l'histoire du site. Il conviendra de mener des études spécifiques afin de s'assurer de l'état des sols. L'orientation d'aménagement et de programmation de secteur est modifiée en ce sens afin d'intégrer ces préconisations.

Conséquence sur le PLUi

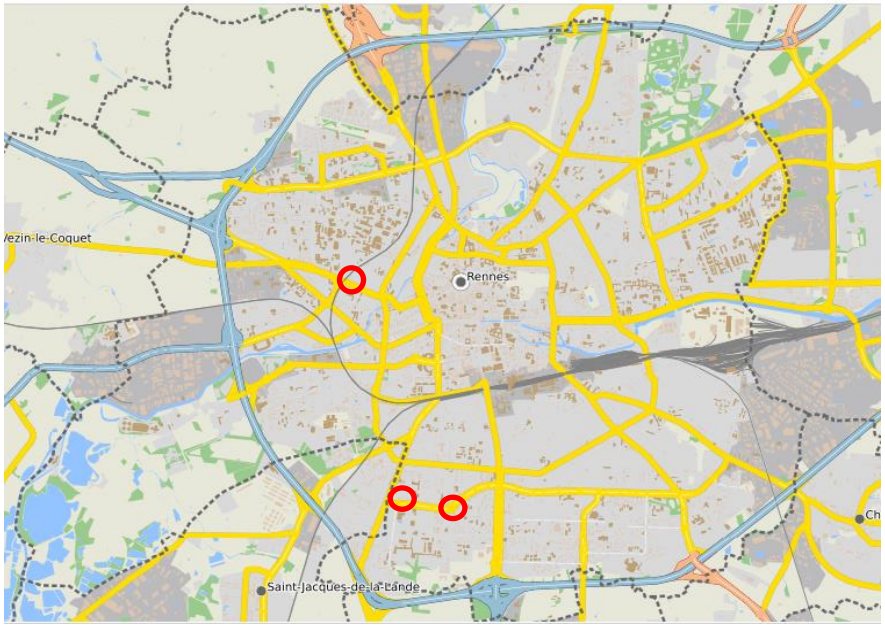
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier : Pontchaillou – Antoine Joly – Docteur Dordain
- OAP de quartier : EuroRennes - Colombier - Brasserie Saint-Hélier - Guines - Foch – Bernard Duval

30. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Points singuliers

Localisation

La modification concerne plusieurs secteurs de la Ville de Rennes : la rue Louis Guilloux au nord-ouest, le boulevard Albert 1er et le rond-point des Forces Françaises de l'ONU au sud-ouest.



Présentation de la modification

La présente modification consiste à adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier sur les sites Louis Guilloux, Boulevard Albert 1er et Rond-point des Forces Françaises de l'ONU.

Le plan de zonage sera aussi adapté en conséquence pour le site Louis Guilloux et le site Albert 1er.

Justification

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues dans le cadre de l'élaboration du PLUi, pour aménager certains lieux situés soit au croisement de grands axes de la ville et voies inter-quartiers soit sur des sites présentant des caractéristiques urbaines, paysagères et topographiques particulières.

Depuis, des études opérationnelles ont permis de préciser certains points en matière de programmation, d'aménagement d'espace public, de formes urbaines…Celles-ci sont intégrées dans les OAP de quartier, partie Lieux singuliers.

Trois OAP Lieux singuliers sont concernées par la modification afin d'adapter les dispositions graphiques de chaque site en fonction de l'évolution des réflexions :

- Rue Louis Guilloux : la modification concerne la suppression de la liaison piétonne entre la rue Louis Guilloux et la rue de la Carrière.
- Boulevard Albert 1er / rue de Nantes, les emprises d'espace public à traiter sont modifiées au regard des réflexions en lien avec la mobilité. Le périmètre de l'OAP est réduit, les implantations des constructions précisées et les hauteurs des constructions sont adaptées et oscillent entre du R+6 et du R+8 afin de favoriser une variation des épannelages.
- Le site rond-point des Forces Françaises de l'ONU : la modification vise une adaptation des emprises d'espace public à traiter.

Des précisions sont également apportées sur la légende des OAP de quartier "lieux singuliers".

Conséquence sur le PLUi

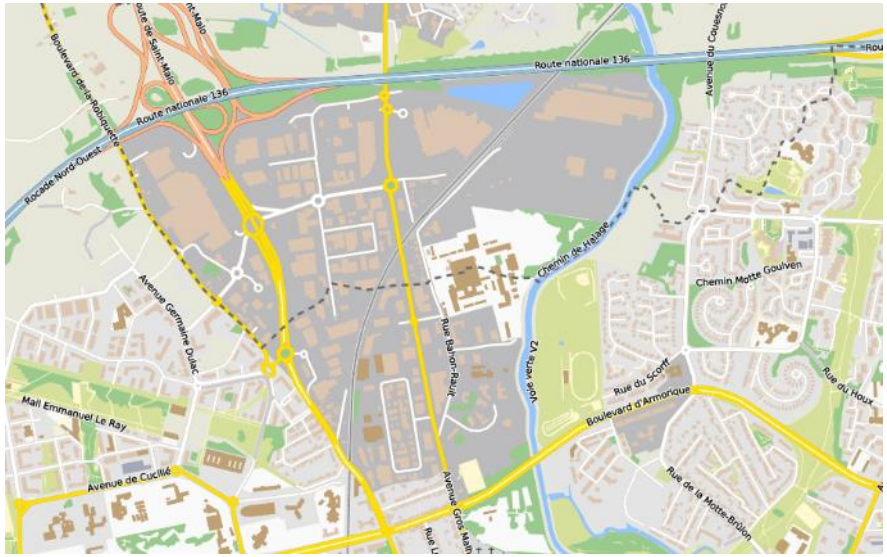
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier : Lieux singuliers
- Plans de zonage
- Plans de synthèse du zonage simplifié

31. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Rennes et Saint-Grégoire

Localisation

Les terrains concernés sont situés au nord de la Ville de Rennes, au niveau de la rue de la Chaussée et de l'allée Marie Berhaud.



Présentation de la modification

La modification consiste :

- À créer un nouvel emplacement réservé n°728 pour une liaison vélo en rive nord de la rue de la Chaussée. Le terrain concerné est adressé au n°17 rue Bahon Rault. La largeur de la réserve est de 5 m et son bénéficiaire est Rennes Métropole.

- À inscrire un principe de cheminement piétons/cycles à créer sur l'allée Marie Berhaut entre la rue Bahon Rault et le halage du canal d'Ille et Rance

Justification

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Rennes Métropole a été approuvé le 31 janvier 2020. Le développement de la pratique du vélo comme alternative à la voiture solo en est un axe important, avec un objectif d'atteindre une part modale du vélo de 9 % dans les déplacements métropolitains à l'horizon 2030 contre seulement 3,7 % en 2018.

Pour ce faire, un Schéma Directeur Vélo (SDV) métropolitain a été défini et vise à faire du vélo un mode de déplacement urbain à part entière partout où il constitue une alternative crédible et efficace face aux modes motorisés. C'est notamment le cas pour les déplacements effectués à l'intérieur de la rocade mais également pour des liaisons entre Rennes et les communes de première et deuxième couronne, où le vélo, et plus encore le vélo à assistance électrique, constituent une alternative à développer en réponse à la problématique de la congestion routière aux heures de pointe.

C'est ainsi près de 500 km de liaisons vélos qui ont été retenues sur la métropole et dont l'aménagement nécessite parfois l'acquisition d'emprises foncières privées. La liaison Rennes/Saint-Grégoire est l'une d'entre elles et permettra de relier de manière directe et sécurisée deux bassins d'emplois importants du cœur de Métropole.

L'avancement des études sur cette liaison permet aujourd'hui de retenir le tracé et l'emprise nécessaire pour sécuriser au mieux les déplacements vélos sur le secteur de la ZA Nord.

La création d'un emplacement réservé sur les fonciers identifiés permet de garantir, dans l'attente des acquisitions, qu'aucun aménagement contraire n'y soit réalisé.

La création d'un principe de cheminement sur l'allée Marie Berhaut permet d'afficher la vocation de cette voie assurant la continuité entre le secteur de la zone d'activité, le canal et le centre-ville.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

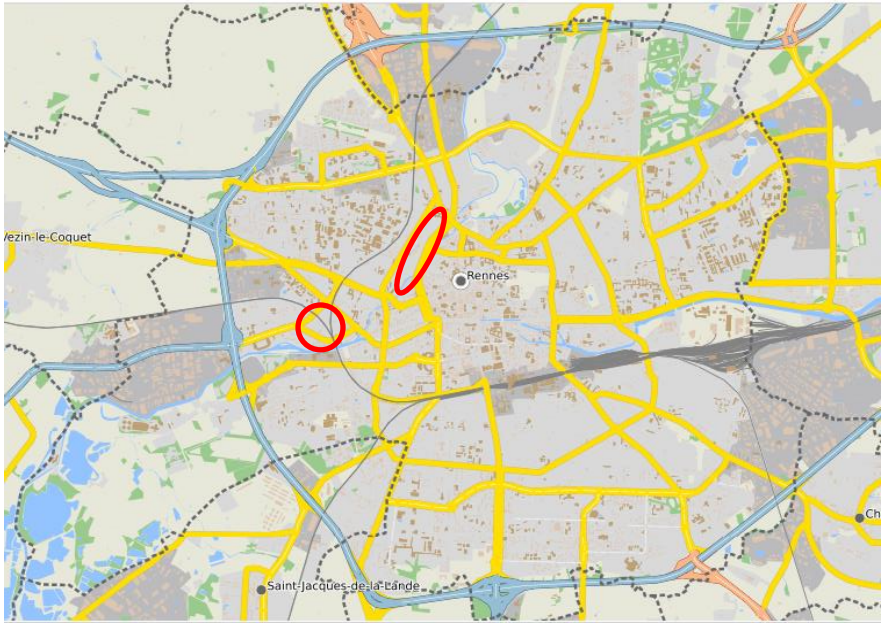
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

32. Périmètres de centralité

Localisation

Les évolutions concernent deux sites :

- Rue Levot à proximité de la rue de Lorient
- La rive ouest du boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny



Présentation de la modification

Les évolutions concernent deux sites :

- Rue Levot : réduction de la constructibilité sur une parcelle
- Boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny : création d'un secteur de centralité sur les terrains bordant le boulevard entre les rues du Canal et Bourgault Ducoudray.

Justification

Le périmètre des centralités détermine les secteurs sur lesquels le commerce, les activités de service doivent être confortées et développées.

L'évolution des limites du centre-ville, en compatibilité avec les orientations du projet urbain Rennes 2030, traduit dans le PLUi nécessite des adaptations du périmètre de centralité autour des quais de l'Ille.

À ce titre, il est créé un secteur de centralité en rive ouest du boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny pour développer une façade urbaine animée et compléter le dispositif pour rejoindre la centralité existante aux abords de la station de métro Anatole France. Certains projets récemment réalisés intègrent déjà des activités en rez-de-chaussée permettant demain une animation de l'espace public qui, à terme, sera restructuré.

Parallèlement une adaptation mineure est intégrée pour caler au parcellaire du secteur de la rue Levot.

Le plan thématique des hauteurs est adapté en conséquence.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

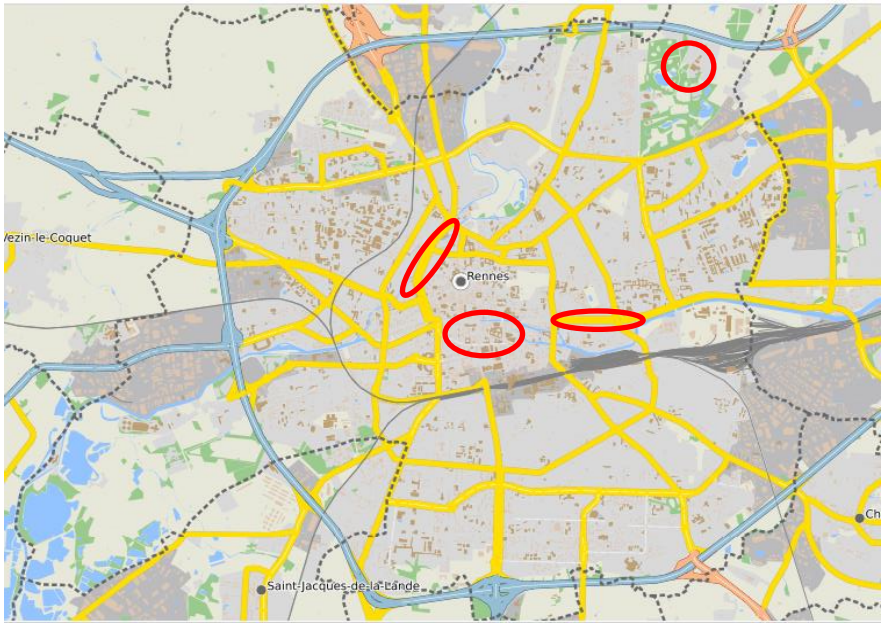
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs

33. Correction d'erreurs graphiques

Localisation

Le projet de modification se situe sur différents sites de la Ville de Rennes.

Les secteurs du parc de Gayeulles, rue de Châteaugiron/Kerautret de Botmel, les quais Aristide Briand, le boulevard Maréchal De Lattre de Tassigny sur le quartier Nord Saint-Martin et le secteur Parcheminerie sont concernés par la présente modification.



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger des erreurs graphiques entre les plans de zonages et les plans de masse sur les quais Aristide Briand et le boulevard Maréchal De Lattre de Tassigny et sur les plans d'épannelage du secteur Parcheminerie-Toussaint.

Cette modification s'accompagne d'une clarification de la légende des plans de masses et des plans d'épannelage notamment sur les hauteurs et la mise en cohérence de la représentation graphique du secteur inconstructible avec celle du règlement littéral.

Sur les quais Aristide Briand, les hauteurs du plan masse au n°103 sont adaptées.

Les plans de gestion des eaux pluviales sont également impactés par la modification sur les secteurs aux abords du centre-ville.

La modification consiste aussi à ajouter d'une mention de zonage N sur le plan de zonage du Parc de Gayeulles.

Justification

La vérification graphique des plans masses et des plans d'épannelage a permis de mettre en évidence des incohérences notamment entre les limites de zonage et les limites des dispositions de plan masse qui pourraient engendrer des contradictions avec les objectifs urbains du secteur lors de l'instruction des autorisations de construire.

Les modifications permettent d'harmoniser et de préciser les dispositions règlementaires graphiques des plans de masse sur les quais Aristide Briand et le Boulevard Maréchal De Lattre de Tassigny et des plans de zonages concernés.

Les plans des hauteurs et les plans de végétation de ces secteurs sont modifiés en conséquence.

Le plan masse sur les quais Aristide Briand est adapté sur les hauteurs autorisées au n°103 à l'angle du boulevard Jeanne d'Arc afin de prendre en compte le contexte urbain des constructions voisines et la profondeur des parcelles.

Les plans de gestion des eaux pluviales tiennent compte de l'évolution des emprises de la zone UA pour définir les secteurs non obligatoires à l'infiltration des eaux pluviales.

Le plan de zonage n°72 ne fait pas figurer la mention du zonage concerné du secteur sur le PLUi en vigueur. Il s'agit d'une erreur d'affichage sur les plans, la donnée informatique étant existante. L'annotation N est donc ajoutée.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Gestion des eaux pluviales
- Dispositions spécifiques : Plans-masse et Plans d'épannelage

34. Actualiser des dispositions spécifiques

Localisation

Les secteurs de constructibilité limitée situés sur les zones suivantes :

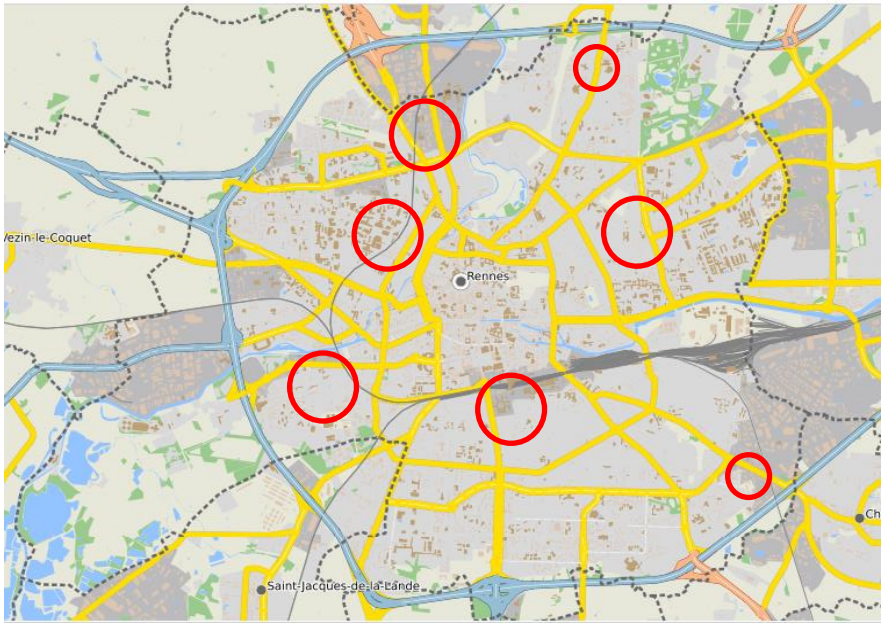
- Zone d'activité nord / Coteaux de l'Ille
- Rue Antoine Joly / Jean Julien Lemordant
- Cœur de Cleunay

Les secteurs d'emplacements réservés pour logements situés sur la rue Danton.

Les emplacements réservés voirie sur les sites :

- Allée du champ de la Vigne
- Centre Hospitalier Universitaire, rue Henri Le Guilloux.

La modification concerne aussi le secteur Avenue du Général Georges S.Patton.



Présentation de la modification

Il s'agit de supprimer sur ces différents sites, les secteurs de constructibilité limitée portées sur les plans de zonage n° 87, 125 et 126 : îlot René Collin, rue Bahon Rault / avenue Gros Malhon, rue de la Donelière (secteur des Coteaux de l'Ille), rue Ferdinand de Lesseps à Cleunay.

La modification concerne la suppression de deux emplacements réservés pour mixité sociale situés rue Danton sur le plan de zonage n°103.

La modification consiste également à supprimer l'emplacement réservé n°566, Allée du Champ de la Vigne (plan de zonage n°127), la réduction de l'emplacement réservé n°445 situé le long de la rue Henri Le Guilloux (plan de zonage n°101) et la réduction du périmètre de l'emplacement réservé n°447 pour voirie au carrefour rue Kerautret Botmel / rue de Châteaugiron (plan de zonage n°137).

La marge de recul située le long de l'espace public au droit du 329 avenue du Général S.Patton est supprimée (plan de zonage 72).

Justification

Le PLUi peut instituer dans les zones urbaines, pour une durée de 5 ans maximum, une servitude visant à limiter les droits à construire dans un périmètre délimité en attente d'un projet d'aménagement global.

Cette disposition a été appliquée le 21 janvier 2016 sur différents îlots du secteur de la zone d'activités nord à savoir :

- Îlot rue René Collin à l'est de la rue de Saint Malo
- Îlot rue Bahon Rault / avenue Gros Malhon
- Îlot rue de la Donelière (la parcelle AP 0518 a été inscrite ultérieurement et sera maintenue dans le cadre de la procédure en cours)

Ces servitudes d'attente de projets permettent de limiter les éventuelles constructions qui viendraient compromettre l'aménagement futur.

Le délai de 5 ans étant dépassé, cette servitude est supprimée. Un périmètre de sursis à statuer a été approuvé le 23 novembre 2020 et court sur l'ensemble des secteurs d'activités et leurs abords sur Rennes et Saint-Grégoire.

Sur le secteur Antoine Joly, au nord du Centre Hospitalier Pontchaillou, cette disposition a été portée sur des terrains le 21 juin 2016. Le délai est aujourd'hui dépassé, il convient donc de supprimer cette disposition.

Cette disposition a aussi été portée sur le cœur de Cleunay le 19 octobre 2019, notamment pour permettre la restructuration de l'îlot situé à l'angle sud-ouest des rues Ferdinand de Lesseps et Paul Lerebours Pigeonnière actuellement occupé par plusieurs commerces et une supérette. La réflexion sur ce site ayant abouti, par la réalisation d'un programme contenant des logements et des commerces en rez-de-chaussée, à l'instar de ce qui a été réalisé au-dessus de la station de métro, à l'est du carrefour, cette servitude est supprimée.

Sur la rue Danton, la modification intègre la suppression de deux emplacements réservés (ER) pour logements en cohérence avec l'intégration au patrimoine bâti d'intérêt local des deux édifices concernés par l'ER en deux étoiles et à la configuration de la parcelle. Dans ce cas, l'application des principes de mixité sociale n'est pas adaptée.

Concernant l'allée du Champ de la Vigne, l'emplacement réservé n°566 est supprimé car l'aménagement de la placette permettant le retournement des véhicules envisagé de longue date n'a pas été réalisé et des solutions alternatives d'amélioration du fonctionnement de la collecte des déchets sont en cours de définition.

Sur le secteur du Centre Hospitalier Universitaire, les travaux de voirie concernant le prolongement de la rue Henri Le Guilloux en limite de la voie ferrée ont été réalisés. Le foncier ayant été rétrocédé et régularisé, la disposition d'emplacement réservé n°445 est de ce fait levée sur la partie sud de la rue Henri Louis Guilloux.

Sur le secteur Kerautret Botmel / rue de Châteaugiron, l'emplacement réservé n°447 qui longe la rue de Châteaugiron sur sa rive ouest depuis la rocade jusqu'au boulevard Hutin Degrée intègre dans son périmètre une partie de la rue Louis Kerautret de Botmel. Hors, cette disposition permet d'orienter les constructions ou les aménagements vers la destination de cet emplacement réservé prévu pour la réalisation d'une trémie et voie de desserte en partie sud et des élargissements ponctuels de la voie en section nord. Elle n'est donc pas adaptée sur la voie publique existante. En ce sens, l'emplacement réservé est ajusté.

Concernant le secteur Général S.Patton, au regard de la configuration de l'espace public parallèle à la rue de la croix Herpin, la marge de recul est supprimée afin de permettre une adaptation des implantations des constructions par rapport au contexte paysager et urbain du secteur.

Conséquence sur le PLUi

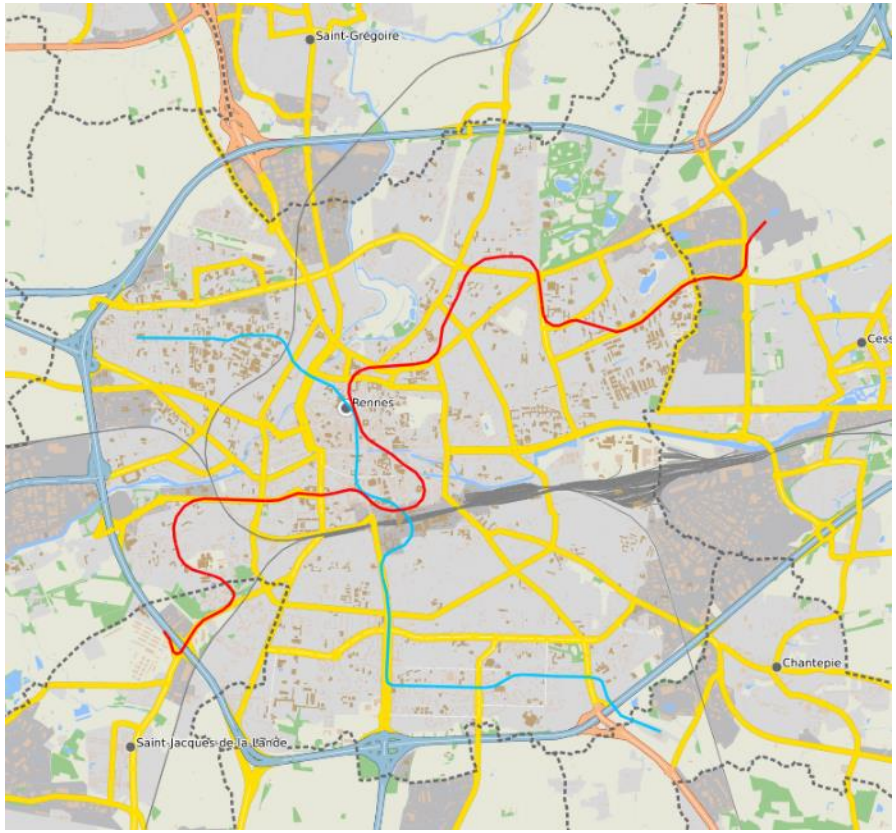
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation Tome 5
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des emplacements réservés pour mixité sociale et Liste des autres emplacements réservés

35. Protection des ouvrages de la ligne b du métro

Localisation

Ligne b du métro entre les stations Saint-Jacques - Gaîté et Cesson-Viasilva.



Présentation de la modification

La modification consiste à appliquer le secteur de nécessité de service sur la ligne b du métro et ses abords.

Justification

Les ouvrages de la ligne b reliant la station Saint-Jacques - Gaîté jusqu'à la station Cesson-Viasilva sont achevés. À l'instar de la ligne a; il est nécessaire d'appliquer un secteur de nécessité de service sur la ligne b . Celle-ci permet de préserver les ouvrages et le tunnel tant pour des travaux de construction à l'aplomb ou à proximité, mais aussi pour des travaux sur les espaces publics dans un but de sécurité des usagers et de l'infrastructure.

Conséquence sur le PLUi

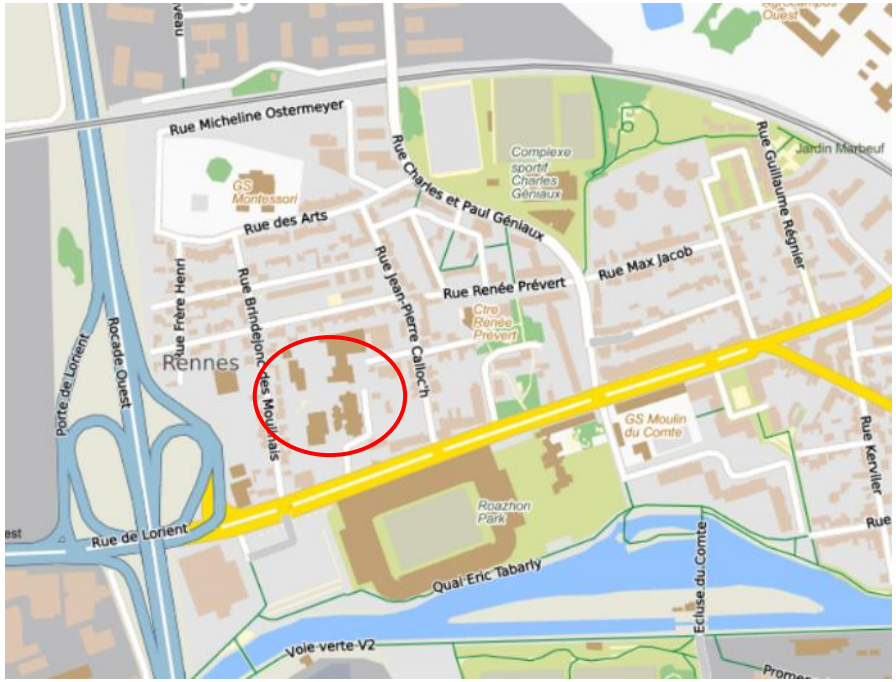
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Règlement littéral
- Plans de zonage

36. Îlot 146 rue de Lorient

Localisation

Îlot d'équipements sociaux et de logements au 146 rue de Lorient, compris entre les rues Vincent d'Indy, Etienne Pinault et Brindejonc des Moulinais.



Présentation de la modification

Sur le plan n°101, la modification consiste à appliquer la zone UO1 sur la rive nord de la rue de Lorient et de modifier la hauteur sur cet espace. L'emplacement réservé n°433 est aussi supprimé sur la section comprise entre les rues Jean-Pierre Calloc'h et Brindejonc des Moulinais.

Justification

Face à l'obsolescence de ses résidences d'hébergement, l'ASFAD située au 146 rue de Lorient envisage de restructurer son patrimoine à l'échelle de l'îlot par un jeu d'opérations tiroirs échelonnées dans le temps.

Pour cela, il convient de faire évoluer les possibilités de construction en lien avec la restructuration des bâtiments à vocation sociale, la construction de nouveaux bâtiments en bordure la rue de Lorient, le réaménagement des espaces extérieurs et la création de liaisons actives.

Une première opération tiroir pourrait voir le jour à court terme par la construction de programmes neufs le long de la route de Lorient en compensation des résidences Brocéliande et de Bretagne vouées à la démolition.

La capacité constructive de ce secteur n'étant pas adaptée, la modification du zonage permet la construction de bâtiments en continuité de ceux existants en front de rue dont la hauteur varierait entre R+2 et R+7. Cette hauteur s'appliquant sur la rive nord de la rue de Lorient pour permettre des gabarits variés.

L'emplacement réservé n°433 est supprimé en partie entre les rues Jean-Pierre Calloc'h et Brindejonc des Moulinais car n'étant pas nécessaire dans le cadre des aménagements de la rue de Lorient et notamment du projet "Trambus" pour sa partie ouest.

Conséquence sur le PLUi

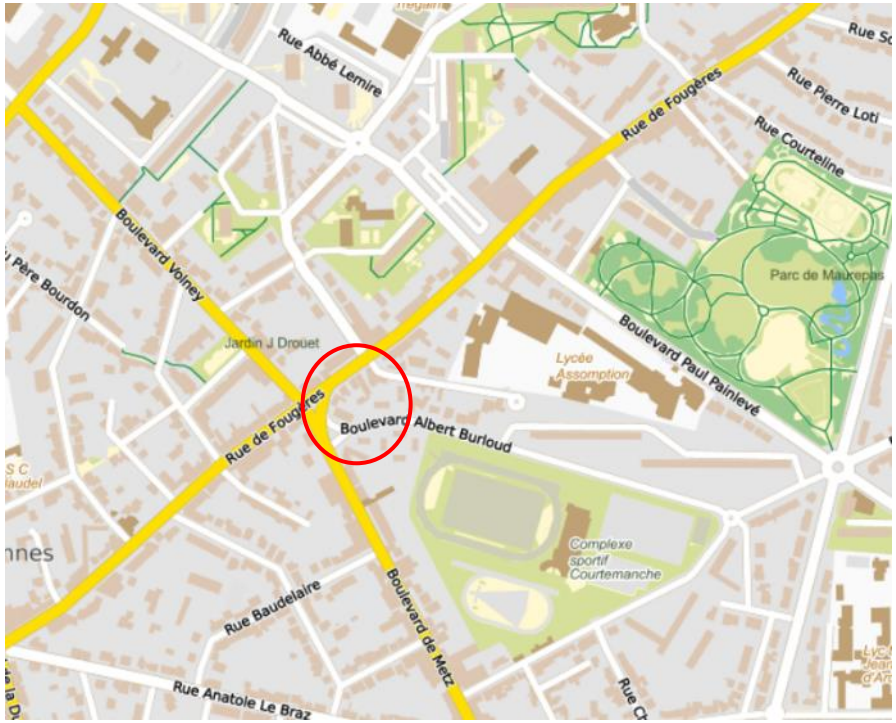
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs

37. Angle de la rue de Fougères et du boulevard de Metz

Localisation

Îlots compris entre la rue de Fougères au nord, le boulevard de Metz à l'ouest et le boulevard Albert Burloud au sud, à proximité du stade Courtemanche.



Présentation de la modification

La modification consiste à préciser les modalités de développement des opérations sur les deux îlots, notamment en supprimant la servitude de constructibilité limitée, l'extension du zonage UO1 sur l'îlot au nord, l'adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour préciser les hauteurs et la programmation.

Le plan des hauteurs, de végétalisation, de mixité sociale sont aussi adaptés.

Justification

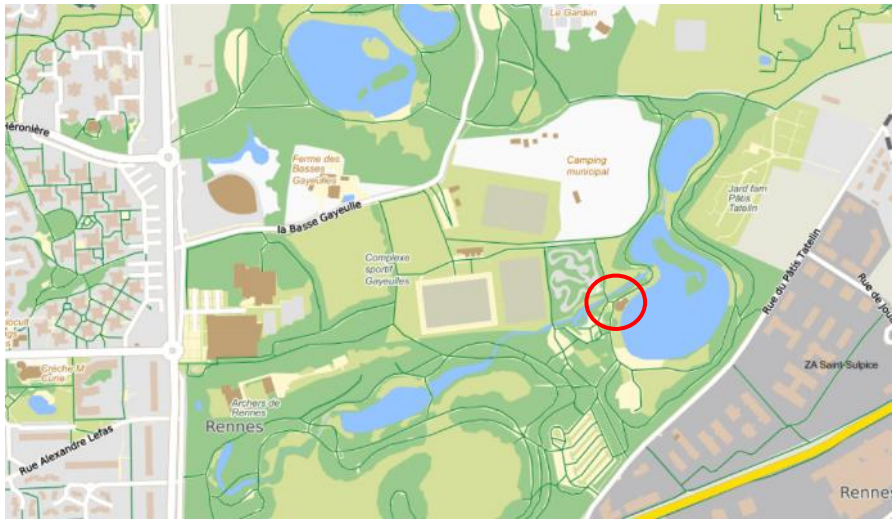
Cette modification permet la restructuration des ilots à l'angle de la rue de Fougères, boulevard de Metz et boulevard Albert Burloud en lien avec le réaménagement des différentes voiries et cheminements. Cette évolution conduit à préciser la programmation, les données de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi que les dispositions réglementaires pour cadrer les différents programmes.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier : Lieux singuliers (Site au croisement des boulevards de Metz, Albert Burloud et la rue de Fougères)
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Mixité sociale

38. Restaurant du parc des Gayeulles



Localisation

Restaurant situé au cœur du parc des Gayeulles au sud du camping municipal.

Présentation de la modification

Le plan de zonage n°89 est complété par un plan de détail n°39 sur le site des Gayeulles. Sa délimitation est calée sur l'actuel zonage UGl présent à proximité du bassin.

Justification

Le secteur UGl permet les activités sportives, de loisirs et de tourisme. En complément, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées en relation avec le caractère de la zone. L'emprise au sol autorisée est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Un projet d'extension du bâtiment de restauration existant est envisagé. Il dépasse les 30% autorisés. Le projet s'inscrivant dans un terrain faisant l'objet d'un bail à construction.

La création du plan de détail n°39 permet de préciser que sur ce site d'ampleur limitée, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Le projet de construction se limite au terrain défini par le bail qui est moins important que le secteur UGl actuel.

Conséquence sur le PLUi

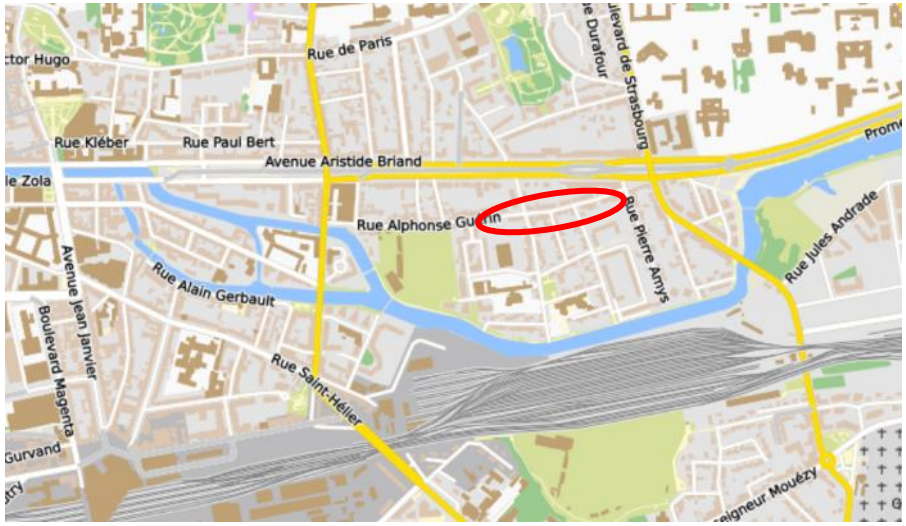
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation
- Dispositions spécifiques : Plans de détail

39. Alphonse Guérin

Localisation

La modification concerne le secteur Alphonse Guérin, situé dans le quartier Thabor-Saint-Hélier de la Ville de Rennes.



Présentation de la modification

La présente modification consiste à faire évoluer le zonage sur une partie de la rive sud de la rue Alphonse Guérin du zonage UA1a vers du zonage UD1a.

Les plans thématiques des hauteurs et de coefficient de végétalisation sont aussi adaptés. Les hauteurs sur une partie de la rive sud de la rue Alphonse Guérin évoluent de R+4+A/C/P à R+2+A/C/P.

Le coefficient de végétalisation est élevé de 10 à 30% sur cette même partie de la rive sud de la rue Alphonse Guérin.

Justification

La rue Alphonse Guérin est actuellement en zonage UA1a en cohérence avec les orientations du projet urbain et plus précisément l'orientation d'extension du centre-ville sur l'est de la Ville.

Ce zonage couplé aux règles de hauteurs et de végétalisation du secteur permet d'autoriser des constructions correspondant plus ou moins aux tissus constitués du centre-ville et avec des hauteurs possibles allant jusque R+4+A/C/P.

Dans la concertation de la modification du PLUi, le secteur a fait l'objet de contestations. Des habitants et une association de la rue Alphonse Guérin contestent la hauteur autorisée au PLUi pour les projets sur la rive sud de la rue Alphonse Guérin et demandent à ce qu'elle passe de H=R+4+A/C/P à R+2+A/C/P.

La prise en compte de cette demande de modification des hauteurs suppose de mettre en cohérence le zonage et le coefficient de végétalisation afin de permettre des formes urbaines adaptées et harmonieuses des constructions. La modification fait donc évoluer le zonage actuel en UA1a d'une partie de la rive sud de la rue Alphonse Guérin en UD1a correspondant au zonage de secteurs autorisant des immeubles collectifs sur voies structurantes ou voies de quartier. Ces voies se caractérisent par un bâti parfois hétérogène mais majoritairement en bordure de voie pouvant mêler différentes formes urbaines et époques de construction.

Le coefficient de végétalisation est adapté également en cohérence avec le zonage et les nouvelles hauteurs. La modification intègre une évolution à hauteur de 30% de coefficient de végétalisation sur le secteur dont 20% de pleine terre au lieu de 10% de coefficient de végétalisation actuellement.

Conséquence sur le PLUi

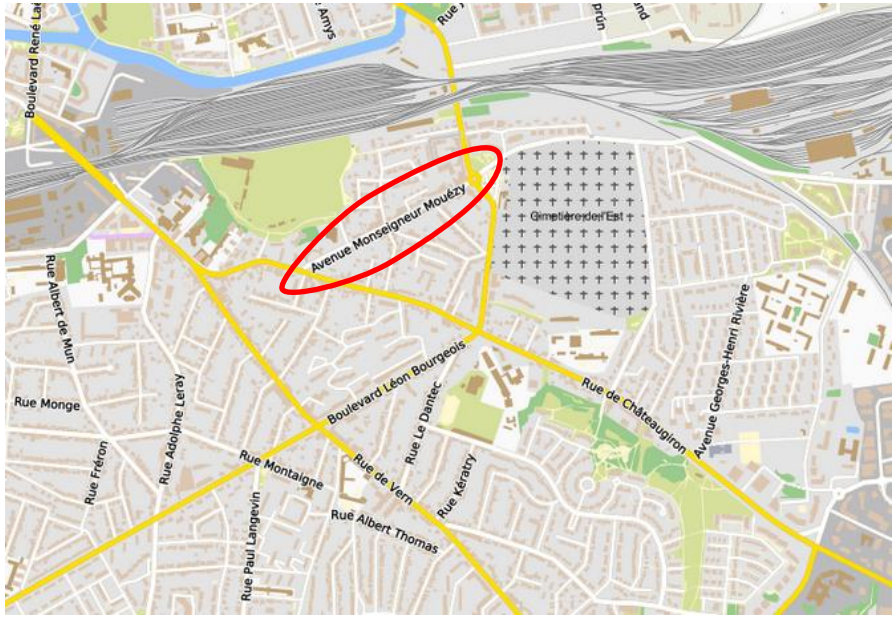
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation
- Plans de synthèse du zonage simplifié

40. Avenue Monseigneur Mouezy

Localisation

La modification concerne le secteur Monseigneur Mouezy, quartier Francisco-ferrer.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le plan des hauteurs sur une partie de la rive nord de l'avenue Monseigneur Mouezy identifiée en zonage UB1a, de R+4+2Sh+A/C/P à R+4+A/C/P.

Justification

L'avenue Monseigneur Mouezy est actuellement identifiée en zonage UB1a en tant que voie structurante en cohérence avec les orientations du projet urbain identifiant des secteurs de renouvellement urbain de la ville sur les faubourgs et les voie inter-quartiers de la ville.

L'évolution souhaitée de ces secteurs participent en complémentarité aux opérations d'initiative publique à construire des nouveaux logements nécessaires à l'accueil et au maintien de la population sur la Ville de Rennes.

Au regard du contexte urbain et paysager du secteur Monseigneur Mouezy, le plan des hauteurs est adapté. La hauteur maximale autorisée sur une partie de la rive nord de l'Avenue Monseigneur Mouezy est abaissée de R+4+2Sh+A/C/P à R+4+A/C/P afin de marquer une dissymétrie des constructions entre la rive nord et la rive sud de l'avenue Monseigneur Mouezy et favoriser ainsi une diversité des formes urbaines.

Conséquence sur le PLUi

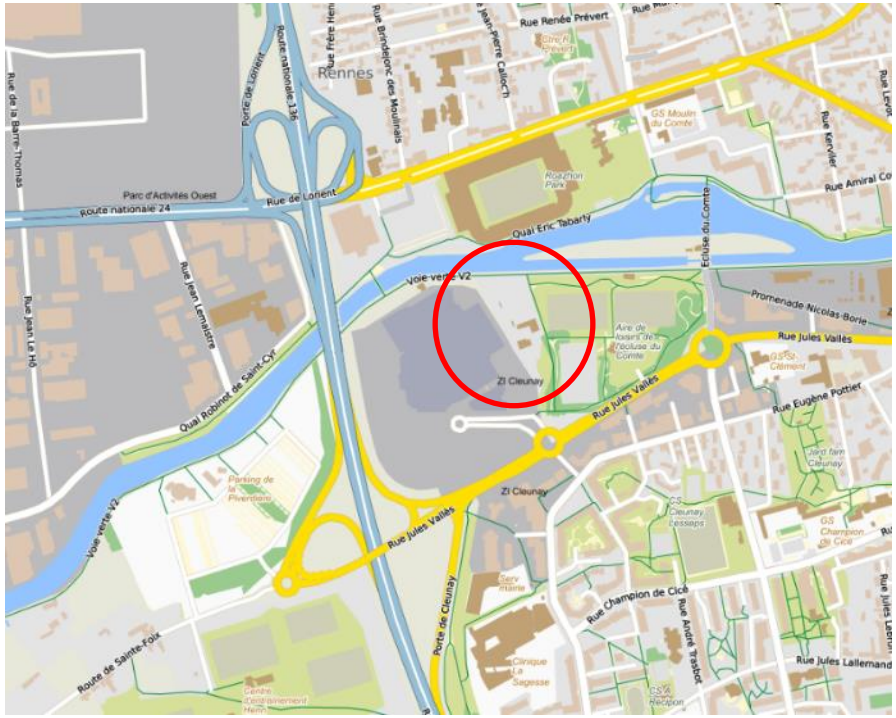
Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plans thématiques : Hauteurs

41. Évolution centre commercial Cleunay

Localisation

La modification concerne le secteur Centre commercial Cleunay et ses abords.



Présentation de la modification

La modification consiste à ajuster les limites de zonages entre la zone commerciale en zone UI2 et la zone d'équipements à l'est du centre commercial en zone UG2a.

Justification

Une étude sur la restructuration de l'ensemble commercial Leclerc dans le quartier du Cleunay a été récemment engagée.

Dans une optique d'optimisation foncière, de renaturation des zones imperméabilisées, de requalification de l'entrée de ville, de mobilités douces, de mixité fonctionnelle, les limites de zonage sont adaptées au nord de la rue Jules Vallès entre la zone commerciale (UI2) et la zone d'équipement (UG2a) pour assurer la cohérence foncière avec la station de relevage située en UG2a.

Conséquence sur le PLUi

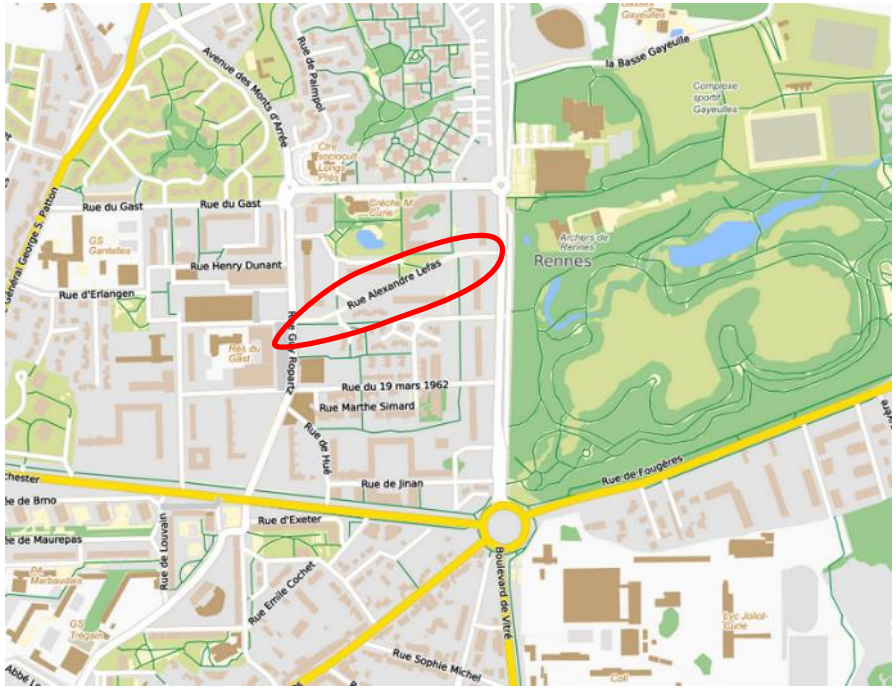
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation
- Plans de synthèse du zonage simplifié

42. Adaptation zonage rue Alexandre Lefas

Localisation

La modification concerne la rue Alexandre Lefas située dans le quartier Maurepas Gayeulles.



Présentation de la modification

La présente modification consiste à modifier le zonage actuel UE2c d'un ensemble de maisons situées au sud de la rue Alexandre Lefas vers un zonage UE2e.

Justification

Certains îlots localisés au sud de la rue Alexandre Lefas, composés d'un ensemble de maisons, sont situés sur une zone UE2c et entre deux voies.

Afin de permettre une implantation des constructions et notamment des extensions en cohérence avec le contexte urbain, le zonage est adapté en UE2e.

Des extensions partielles vers l'avant pourront ainsi être étudiées dans le cadre de dépôt d'autorisations de construction et répondre aux demandes d'évolution des usages des habitats du secteur.

Conséquence sur le PLUi

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

- Plans de zonage
- Plans de synthèse du zonage simplifié

ROMILLÉ

Localisation des modifications

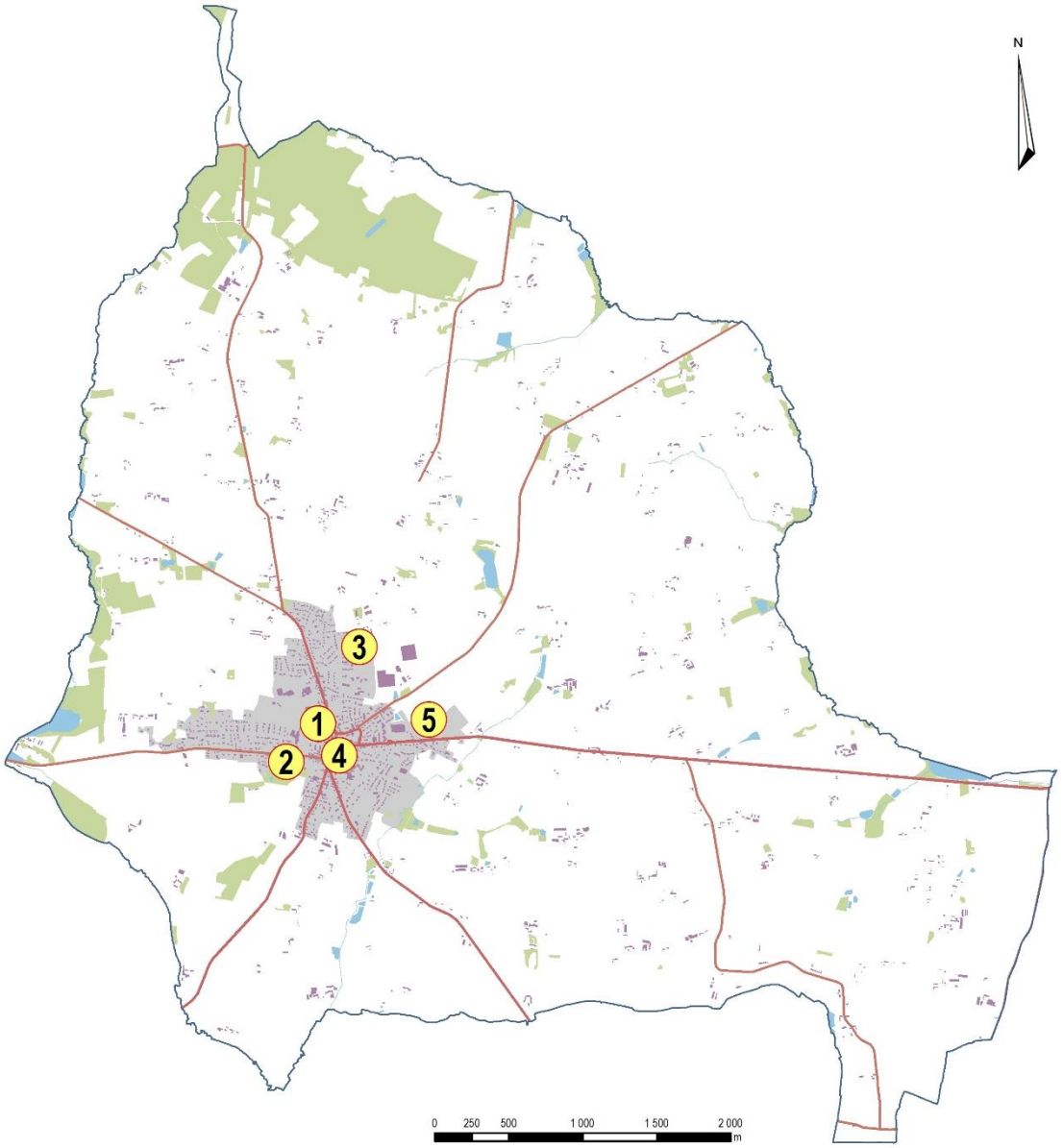
1 _ Le Verger

2 _ Perronaye Sud

3 _ Champ Rouatard

4 _ Ilôt Saint-Martin

5 _ La Houltais



1. Le Verger

Localisation

Ce secteur se situe en centre bourg, au nord-ouest du bâtiment de la mairie et de l'église. Il est traversé par le chemin du Bignon et rejoint au nord-est la rue de la Galerne.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Instaurer un Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) au plan de zonage ;
- Et le traduire au plan du "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue" de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine ;
- Ajuster la partie littérale et la partie graphique de l'OAP de quartier "Intensification du centre bourg" secteur du Verger ;
- Ainsi que consécutivement le périmètre de cette OAP de quartier aux plans thématiques Hauteurs, Coefficient de végétalisation et Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Justification

Ce site fait l'objet d'une OAP de quartier à vocation principale d'habitat, dite " Intensification du centre-bourg ", secteur du Verger.

Afin de donner plus de cohérence à son aménagement, tout en facilitant la réalisation de projets de logements, le périmètre de cette OAP de quartier est recentré sur les emprises opérationnelles à terme et exclut de ce fait la parcelle au nord, aujourd'hui bâtie. Les plans thématiques Hauteurs et Coefficient de végétalisation intègreront la modification de ce périmètre, sans que les règles graphiques n'en soient modifiées tant au sein du périmètre de l'OAP de quartier que sur la parcelle nord qui en est extraite :

- La hauteur maximale reste la même, soit H = R+2+A/C, c'est-à-dire un rez-de-chaussée, auquel peuvent venir s'ajouter deux étages et une attique ou un comble ;
- Le coefficient de végétalisation reste également le même, soit V=30% (B).

Par ailleurs, la partie littérale de l'OAP de quartier prévoyait sur le secteur du Verger un aménagement dans le cadre de permis de construire ou permis d'aménager successifs. Cette règle est maintenue pour la partie située au sud du chemin du Bignon, déjà majoritairement urbanisée. En revanche, la partie située au nord dudit chemin se compose de vastes parcelles non encore bâties, dont il convient d'encadrer davantage les conditions de réalisation : son urbanisation ne sera possible que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Enfin, le verger présent sur ce site, seule parcelle productive du bourg, assiette d'une activité agricole, sera protégée au plan de zonage au titre des EIPE. Mention de cette protection sera reportée au plan "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue" de l'OAP métropolitaine ainsi qu'au plan de l'OAP communale.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- OAP communale et OAP de quartier
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Périmètres des OAP

2. Perronaye Sud

Localisation

Situé à l'est du centre bourg, ce secteur est compris entre la rue de la Perronaye, le chemin du Placis Verdys et la rue de la Vaunoise.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Ajuster la partie littérale et la partie graphique de l'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) de quartier "Intensification du centre bourg" secteur Perronaye sud ;
- Ainsi que consécutivement le périmètre de cette OAP de quartier aux plans thématiques Hauteurs, Coefficient de végétalisation et Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Justification

Ce secteur fait l'objet d'une OAP de quartier à vocation principale d'habitat, dite " Intensification du centre-bourg ", secteur de la Perronaye Sud.

Afin de donner plus de cohérence à son aménagement, tout en facilitant la réalisation de projets de logements, le périmètre de cette OAP de quartier est recentré sur les emprises opérationnelles à terme ; il exclut de ce fait certaines parcelles bâties et difficilement mutables : au sud et à l'ouest. Les plans thématiques Hauteurs et Coefficient de végétalisation intègreront la modification de ce périmètre sans que les règles graphiques n'en soient modifiées tant au sein du périmètre de l'OAP de quartier que sur les parcelles qui en sont extraites :

- La hauteur maximale reste la même, soit H = R+1+C, c'est-à-dire un rez-de-chaussée, auquel peuvent venir s'ajouter un étage et un comble ;
- Le coefficient de végétalisation est inchangé, soit V=30% (B).

Par ailleurs, la partie littérale de l'OAP de quartier prévoyait sur le secteur Perronaye Sud un aménagement dans le cadre de permis de construire ou permis d'aménager successifs. Or ce secteur se compose de vastes parcelles faiblement bâties, dont il convient d'encadrer davantage les conditions de réalisation et ainsi éviter une évolution désorganisée, au coup par coup. C'est pourquoi la partie littérale de l'OAP de quartier est ajustée afin de prévoir une urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Périmètre des OAP

3. Champ Rouatard

Localisation

Le secteur dont il s'agit se situe au Nord du centre bourg, entre le lotissement d'habitation du Champ Rouatard, à l'ouest, et la zone artisanale, à l'est.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Faire évoluer une parcelle en zone 1AUO1 au plan de zonage (aujourd'hui classée en UI1a au PLUi en vigueur),
- Et mettre consécutivement en cohérence :
  - Les règles de hauteurs et de végétalisation aux plans thématiques correspondants ;
  - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "secteur du Champ Rouatard", dans ses parties littérale et graphique.

Justification

Le secteur du Champ Rouatard comprend deux parties : l'une située à l'ouest, à vocation principale d'habitat et zonée en 1AUO1 (il s'agit d'un zonage opérationnel, réservé aux secteurs de projet à vocation principale d'habitat) ; l'autre à l'est, à vocation artisanale, zonée en UI1a (il s'agit d'un zonage à vocation d'activités).

Une parcelle intégrée à cette seconde zone (UI1a) ne trouve pas de vocation artisanale du fait de sa configuration : il s'agit d'une emprise résiduelle très étroite. Elle est à ce jour délaissée.

Afin de donner davantage de cohérence à l'aménagement de ce secteur, il convient de l'intégrer au secteur mitoyen dédié à l'habitat et ainsi d'en faire évoluer sa destination. C'est pourquoi elle intégrera, au plan de zonage, la zone mitoyenne 1AUO1, ainsi que la partie à dominante d'habitat au plan de l'OAP de quartier "secteur du Champ Rouatard".

En toute cohérence, les règles de hauteurs et de végétalisation sont adaptées à cette nouvelle destination :

- Les hauteurs maximales, aujourd'hui de 15 mètres au PLUi en vigueur, sont modifiées ainsi : H=R+1+C (soit un rez-de-chaussée auquel peuvent s'ajouter un étage et un comble), règles d'ores et déjà appliquée aux parcelles mitoyennes à vocation d'habitat au PLUi en vigueur ;
- Le règlement littéral s'imposera en matière de coefficient de végétalisation (mention "RL" et aplat mauve au plan correspondant).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier
- Plan de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Périmètre des OAP

4. Ilôt Saint-Martin

Localisation

Ce secteur se situe en centre bourg, aux abords immédiats de l'église, à l'angle de la place de l'Église Saint-Martin et de la rue des Trois Évêchés.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer un linéaire commercial simple au plan de zonage.

Justification

Des linéaires commerciaux ont été instaurés au plan de zonage du PLUi en vigueur dans le centre-bourg et notamment sur le front bâti constituant la place de l'église, où de nombreux commerces sont présents.

Ces linéaires ont pour fonction de favoriser le maintien et l'implantation de commerces et activités de services. C'est pourquoi, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions de premier rang concernées par cette disposition est interdit vers de l'habitat.

La section de la place de l'Eglise Saint-Martin, identifiée ci-contre, est constituée de bâtiments pour certains fortement dégradés. La commune en a engagé, avec l'aide de Rennes Métropole, la maitrise foncière, afin de permettre à terme la réalisation d'une petite opération de renouvellement urbain.

Le maintien de commerces en rez-de-chaussée de la future opération est souhaitée. Cependant afin de laisser davantage de souplesse à la composition ou des programmes à venir, notamment dans la définition de l'emplacement des futures cellules commerciales, il convient à ce stade de retirer le linéaire commercial devant les numéros 14 et 16 place de l'église Saint-Martin.

Conséquence sur le PLUi

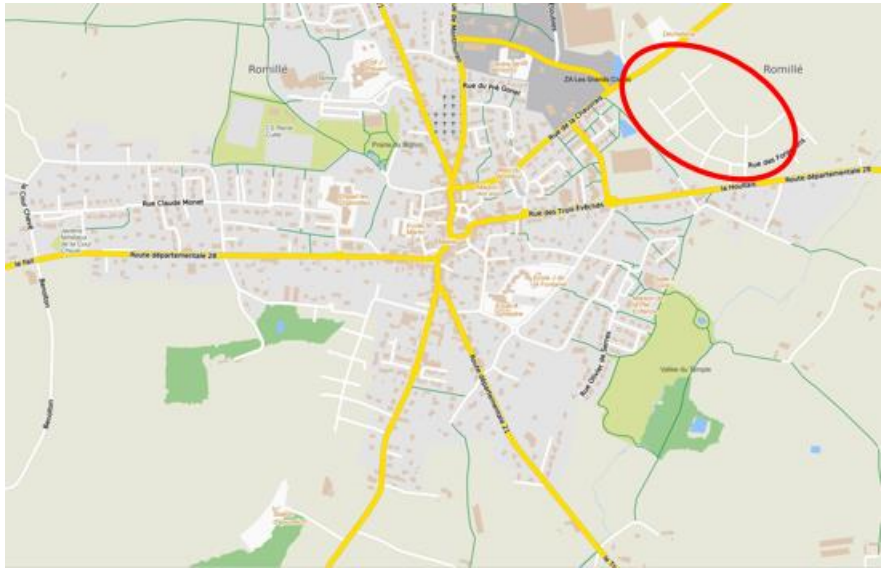
Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plans de zonage

5. La Houltais

Localisation

Ce secteur se situe en frange est du centre bourg. Il constitue l'un des deux sites de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) communale "Placis-Verdys/Houltais".



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer la règle de hauteurs au plan thématique correspondant H=R+2+A/C au PLUi en vigueur, vers la règle suivante : H=R+3+A/C.

Justification

Ce secteur accueille un projet à vocation principale d'habitat sur environ 8 hectares et dont les 2 premières tranches ont d'ores et déjà été engagées. Le plan thématique Hauteurs y définit la hauteur maximale suivante H = R+2+A/C (correspondant à un rez-de-chaussée auquel peuvent s'ajouter deux étages et une attique ou un comble). Cependant, la topographie marquée des lieux contraint la réalisation de certains programmes, notamment en ilot 3a. Il convient donc de se laisser davantage de souplesse en faisant évoluer cette limite maximale vers du H = R+3+A/C (soit un rez-de-chaussée auquel peuvent s'ajouter trois étages et une attique ou un comble).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plans thématiques : Hauteurs

SAINT-ARMEL

Localisation des modifications

1 _ Prendre en compte l'évolution des intentions programmatiques et d'aménagement sur le secteur de la Gare

2 _ Garantir l'intégration paysagère et limiter les nuisances d'une nouvelle activité au sein de la ZA des Mottais

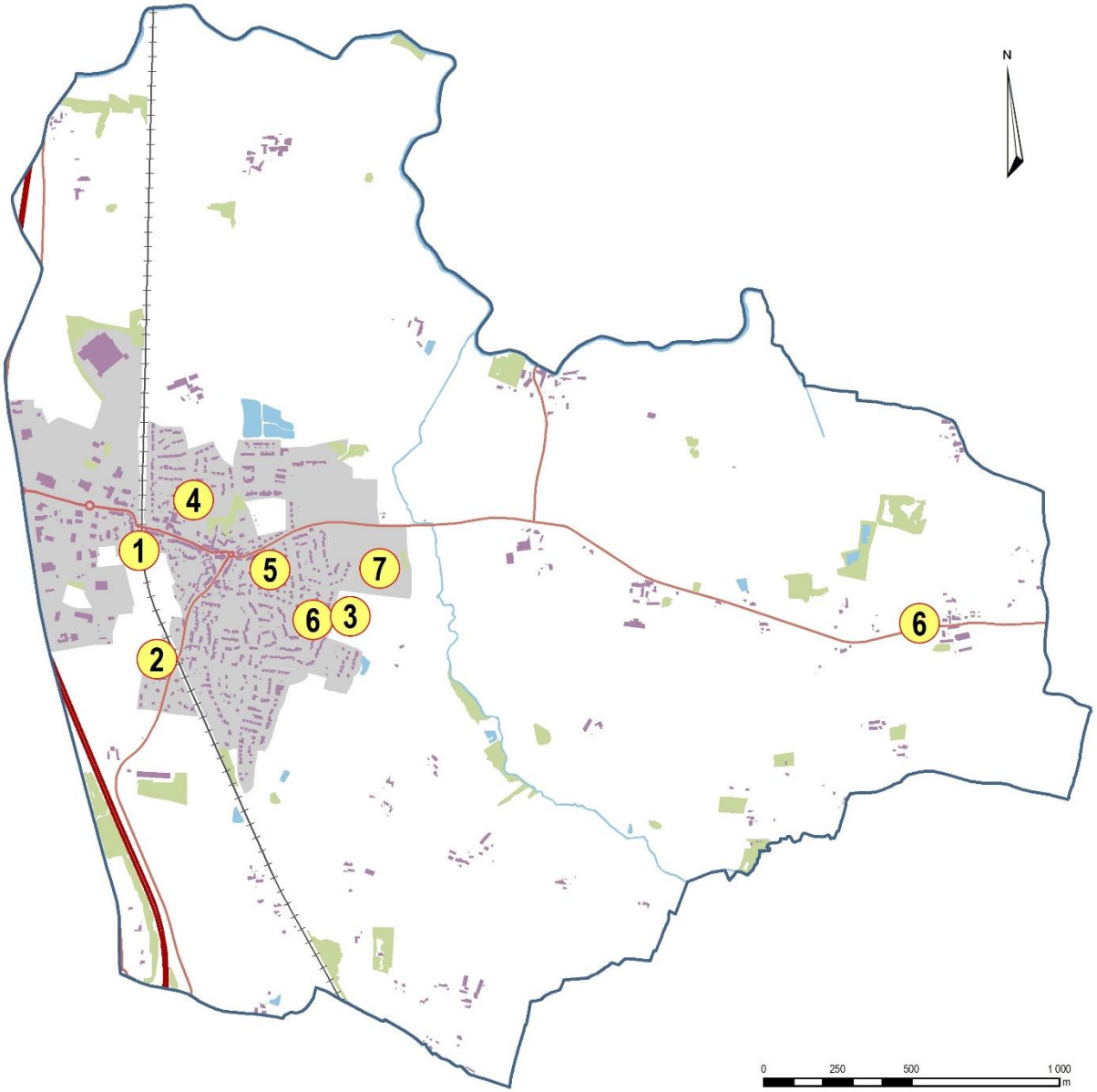
3 _ Permettre l'aménagement d'un nouveau cimetière pour répondre aux besoins en équipements communaux

4 _ Aménager une liaison douce entre le chemin de la Ry et la rue des Monts d'Arrée

5 _ Mettre à jour le projet communal concernant l'espace vert rue des Bruyères

6 _ Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

7 _ Prendre en compte l'évolution opérationnelle de la ZAC des Boschaux



1. Prendre en compte l'évolution des intentions programmatiques et d'aménagement sur le secteur de la Gare

Localisation

Le site de projet se situe au sud-ouest du centre-bourg de la commune, à proximité de la gare. Il est délimité par la rue de Rennes au nord, le chemin de la Gare à l'est, et la frange arrière de la zone d'activités des Mottais à l'ouest et au sud. La voie ferrée longe le site dans sa partie est.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier du secteur Chemin de la Gare, dans ses parties graphique et littérale, afin de prendre en compte les évolutions du projet, et en adaptant plus précisément : son contour et périmètre, son phasage, sa programmation, ses principes d'aménagement.

Justification

L'aménagement des secteurs situés autour de la gare a pour objectif de compléter le développement urbain de Saint-Armel. L'ilot situé le long du chemin de la Gare a été identifié comme un site de renouvellement urbain, afin de conforter la centralité de Saint-Armel, de favoriser l'intensification du centre-bourg et d'y réaliser de nouveaux logements et/ou équipements, commerces et services.

Cependant, on recense une forte arrivée de nouveaux habitants sur Saint-Armel, liée à l'urbanisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Boschaux et du lotissement de la Minoterie, impactant fortement les équipements communaux, arrivant à saturation (avec notamment des effectifs scolaires en forte hausse, et des équipements liés à l'enfance très contraints en termes de capacité d'accueil, dont la cantine scolaire). En conséquence, la commune émet le besoin de « temporiser » l'accueil de nouveaux habitants, notamment sur la partie ouest du bourg, où une réflexion d'ensemble doit être menée en lien avec la requalification de la Rue de Rennes, avec la mutation de la zone d'activités des Mottais et avec l'urbanisation du secteur du chemin de la Gare dans son ensemble. Ce dernier est composé d'une zone en UD2b au potentiel de densification et d'une zone en 1AUD2b en extension urbaine, sur lesquelles il est question de porter une réflexion globale, qui se traduit par une adaptation des principes d'aménagement et de programmation de l'OAP de quartier :

- La vocation de l'OAP, principalement dédiée à la construction de logements, sera élargie aux équipements, commerces et services, et il sera précisé qu'une mixité fonctionnelle sera attendue sur le secteur. En effet, bien que la programmation principale soit dédiée à l'habitat, des équipements publics, et/ou des commerces et services, notamment une offre de santé, pourront être implantés en cohérence avec le périmètre de centralité inscrit sur la zone. La mixité sociale sera également garantie par le choix de typologies de logements qui devront permettre de cibler un public de jeunes ménages et de séniors.
- La composition urbaine de l'OAP sera reprécisée :
  - La structuration du front bâti devra se poursuivre le long du chemin de la Gare, notamment sur la partie en continuité de la rue de Rennes, en cohérence avec le tissu existant. Ce front bâti se composera des formes urbaines les plus denses, assurant la mixité fonctionnelle du secteur, avec de préférence des logements à l'étage, et des rez-de-chaussée dédiés aux

services/commerces/équipements. Cela se traduit graphiquement par un principe de "façade urbaine structurée à conforter ou à structurer" ;

- Le maillage viaire du secteur reposera sur un accès automobile par l'allée Cyrano de Bergerac, connectée à la rue Bernard Palissy. Cette allée sera requalifiée en voie principale, qui permettra de desservir l'ilot au nord et l'ilot au sud. Un bouclage viaire entre et/ou au sein des ilots pourra être envisagé. Le chemin de la Gare sera uniquement réservé aux circulations douces (sauf pour l'accès viaire du parking situé à l'entrée du chemin de la Gare et pour l'accès riverains). Le choix de ce principe se justifie par la nécessité de limiter les flux sur le passage à niveau situé au nord (dangerosité du tourner à gauche). Cela se traduit graphiquement par une suppression du principe de voie de desserte à créer depuis le chemin de la Gare et par une extension de celui identifié depuis l'allée Cyrano de Bergerac ;
- Le maillage doux du secteur se connectera aux cheminements existants et au chemin de la Gare ;
- La requalification du chemin de la Gare sera l'occasion de porter un aménagement cohérent sur toute la voie : elle sera traitée sous la forme d'une esplanade piétonne, matérialisant la continuité de la centralité du centre-bourg, et connectée au cheminement doux plus au sud. Cette esplanade constituera le principal espace public du secteur et devra être paysagée, et pourra être longée par un espace vert aménagé. Cela se traduit graphiquement par un agrandissement du périmètre de l'OAP, une extension du principe "d'espace public de type voirie à aménager/requalifier" et un principe "d'espace public majeur" ;
- Les franges ouest et sud entre le futur quartier d'habitat (zone 1AU) et la zone d'activités des Mottais devra faire l'objet d'un traitement paysager, en plus de la préservation des haies existantes, assurant une transition paysagère de qualité et garantissant un véritable espace tampon pour limiter les nuisances visuelles.

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation sera également précisé : l'urbanisation de la zone 1AU du secteur de la Gare se réalisera en deux phases. Dans un premier temps, il s'agira d'urbaniser la partie est et dans un second temps la partie ouest.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier "Secteur Chemin de la Gare"

2. Garantir l'intégration paysagère et limiter les nuisances d'une nouvelle activité au sein de la ZA des Mottais

Localisation

La Zone d'Activités (ZA) des Mottais se localise sur la partie ouest de la commune. Le site pour l'accueil d'une nouvelle entreprise se situe au sud de la zone d'activités.



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire de nouvelles dispositions réglementaires au plan de zonage :

- Une servitude de localisation de chemin piétons-cycles à créer à la place de l'emplacement réservé existant n°578 impactant la parcelle AB95 ;
- Un Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) sur la haie longeant la voie ferrée ;
- Une règle architecturale particulière sur les franges est et sud des parcelles AB95 et AB96.

Justification

Dans l'objectif de consolider et de développer la zone d'activités économiques des Mottais, une nouvelle entreprise pourrait s'installer sur un foncier au Sud de la zone. Son accès se réaliserait depuis la voie qui longe la 2x2 voies ou bien depuis la voie interne à la ZA des Mottais. Afin de veiller à l'intégration paysagère de la nouvelle activité et de limiter les nuisances vis-à-vis des secteurs d'habitat situés sur ses franges est et sud, et de créer une liaison douce du Chemin de la Gare vers Le Patis des Noës, il convient :

- D'inscrire une règle architecturale particulière sur les franges est et sud des parcelles AB95 et AB96 qui permettra d'indiquer des principes spécifiques pour assurer l'intégration des futures constructions et aménagements du site. Plus spécifiquement, la règle imposera ici des aménagements sur les franges est et sud qui devront limiter l'ensemble des nuisances produites par les activités présentes sur le site en direction des secteurs d'habitat et qui devront assurer une intégration paysagère de qualité ;
- D'inscrire un EIPE sur la haie existante longeant la voie ferrée, en continuité de celle déjà identifiée plus au sud, et dans l'objectif de préserver ce maillage bocager, d'accompagner le cheminement doux existant, et de garantir l'intégration paysagère de la zone d'activités ;
- D'inscrire une servitude de localisation de chemin piétons-cycles à créer à la place de l'emplacement réservé existant n°578 impactant la parcelle AB95. La servitude de localisation est la disposition la plus adaptée car elle permet de garantir un principe que les futurs projets d'aménagement devront prendre en compte dans leur composition d'ensemble. En effet, ce cheminement sera réalisé dans le cadre des aménagements portés par la future activité pour l'intégration de son site

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- Règlement littéral
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés, Liste des servitudes de localisation

3. Permettre l'aménagement d'un nouveau cimetière pour répondre aux besoins en équipements communaux

Localisation

Le nouveau cimetière pourrait se localiser au sein de la coulée verte de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Boschaux, située à l'est du bourg.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le plan de zonage, en passant un secteur de la ZAC des Boschaux de la zone 1AUGn à la zone 1AUG1 afin de créer une enclave pour un potentiel futur cimetière. Ce nouveau projet d'équipement communal sera en conséquence mentionné dans les parties littérales des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier des Boschaux et communale.

Justification

Les capacités d'accueil de l'actuel cimetière de la commune de Saint-Armel, situé dans le centre-bourg, arrivent bientôt à saturation et ses possibilités d'extension sont très contraintes. Dans l'objectif de répondre aux besoins en équipements communaux, un potentiel nouveau site est identifié au sein de la coulée verte de la ZAC des Boschaux, afin d'aménager un cimetière paysager. Afin de permettre ce projet, il convient de modifier les dispositions réglementaires sur le secteur projeté :

- Une modification du zonage et notamment le passage du secteur de 1AUGn à 1AUG1. En effet, ces deux zones sont dédiées aux équipements d'intérêt collectif, mais la zone 1AUGn les autorise sous condition d'être en relation avec des activités sportives ou de loisirs. La zone 1AUG1 est donc plus adaptée car elle autorise les équipements d'intérêt collectif sans conditions ;
- L'OAP de quartier des Boschaux sera adaptée dans sa partie littérale "vocation/programmation" afin de mentionner ce projet ;
- L'OAP communale mentionnera également ce projet de nouveau cimetière.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale et OAP de quartier
- Plans de zonage

4. Aménager une liaison douce entre le chemin de la Ry et la rue des Monts d'Arrée

Localisation

Le projet de liaison douce se trouve au nord de l'école des Boschaux, entre le chemin de la Ry et la rue des Monts d'Arrée.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier des dispositions réglementaires au plan de zonage :

- Adapter le tracé de l'Emplacement Réservé (ER) n° 584 ne gardant qu'une petite partie le long de la parcelle ZB 329 ;
- Inscrire un principe de localisation d'un cheminement piéton-cycle à créer sur la parcelle ZB85, de propriété communale, et sur les parcelles ZB439, ZB438 et ZB560.

Justification

Dans le cadre de l'aménagement de son centre-bourg, la commune de Saint-Armel souhaite créer une liaison douce entre le Chemin de la Ry et la Rue des Monts d'Arrée : l'emplacement réservé n°584 a été inscrit à cet effet.

La commune étant propriétaire de la parcelle longeant en partie cet emplacement réservé (parcelle ZB85) et ayant fait l'acquisition d'une partie de l'emplacement réservé le long de la parcelle ZB327, il convient d'adapter le tracé de cette disposition au plan de zonage :

- Le tracé de l'emplacement réservé est réduit à une petite emprise sur la parcelle ZB329, qui permettra d'assurer la continuité du cheminement : de rejoindre à l'ouest le chemin de la Ry et à l'est la rue des Monts d'Arrée. L'emplacement réservé permet d'interdire dans son emprise toute construction ou aménagement dont la destination sera différente de celle prévue dans le cadre d'un projet d'intérêt général. Le propriétaire dispose d'un droit de délaissement auprès du bénéficiaire ;
- Un principe de localisation d'un cheminement piétons-cycles à créer est inscrit sur les parcelles communales ZB85 sur la partie ouest et ZB439, ZB438 et ZB560 sur la partie est, afin d'afficher ce principe dans le projet communal.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

5. Mettre à jour le projet communal concernant l'espace vert rue des Bruyères

Localisation

L'espace vert communal en question se situe au nord de la rue des Bruyères.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer l'Emplacement Réservé (ER) n°580 au plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés.

Justification

Dans le cadre de l'aménagement de son centre-bourg, la commune de Saint-Armel souhaite abandonner son projet d'étendre son espace vert communal rue des Bruyères, impactant les fonds de jardins des riverains alentours non nécessaires aux aménagements initialement envisagés : l'emplacement réservé n°580 n'est donc plus nécessaire. Une délibération a été prise en ce sens par la commune pour renoncer aux droits sur cet emplacement réservé, ce qui justifie de supprimer cette disposition réglementaire.

Conséquence sur le PLUi

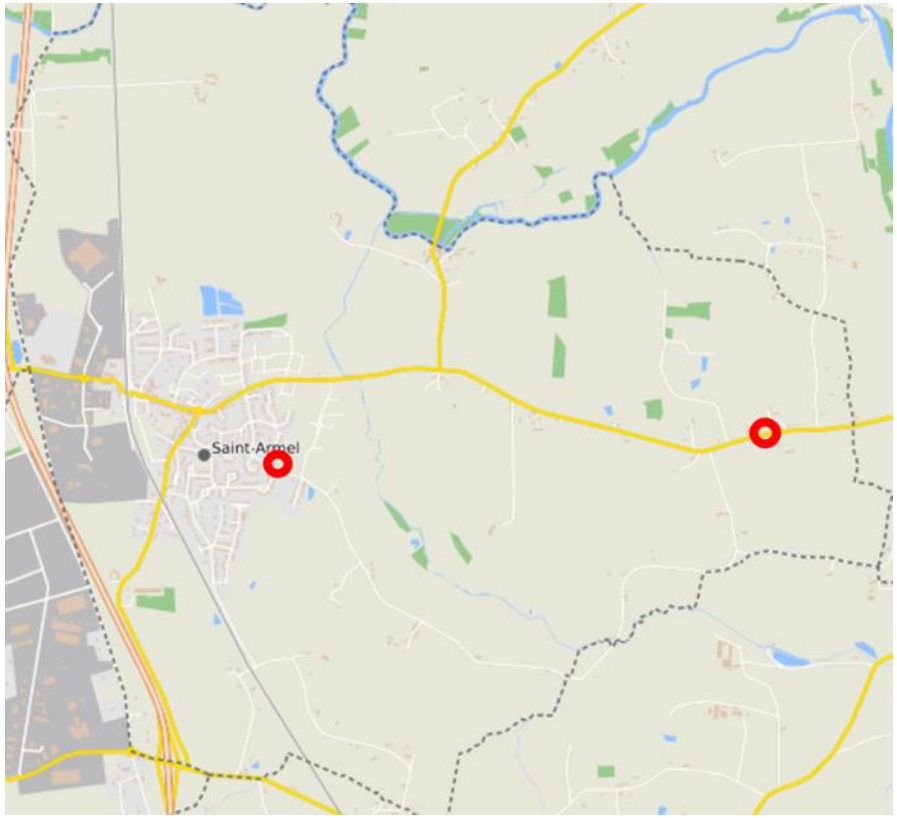
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

6. Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) un secteur urbain 22 rue du Val et en campagne à l'est, 17 et 21 lieu-dit La Jaille.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- 17 lieu-dit La Jaille : ancien logis évalué en 2*

La modification consiste à faire évoluer le classement PBIL à la hausse suite à la réévaluation du niveau d'intérêt patrimonial des éléments suivants :

- 17 lieu-dit La Jaille : dépendances réévaluées de 1* à 2*
- 22 rue du Val : réévaluation classement logis principal (n°PBIL 29878) de 1* à 2*

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- 22 rue du Val : dépendance erreur photo (n°PBIL 29879)
- 17 lieu-dit La Jaille : identification de la dépendance au nord
- 21 lieu-dit La Jaille : identification de la dépendance et du logis

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les erreurs matérielles :

Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

Conséquence sur le PLUi

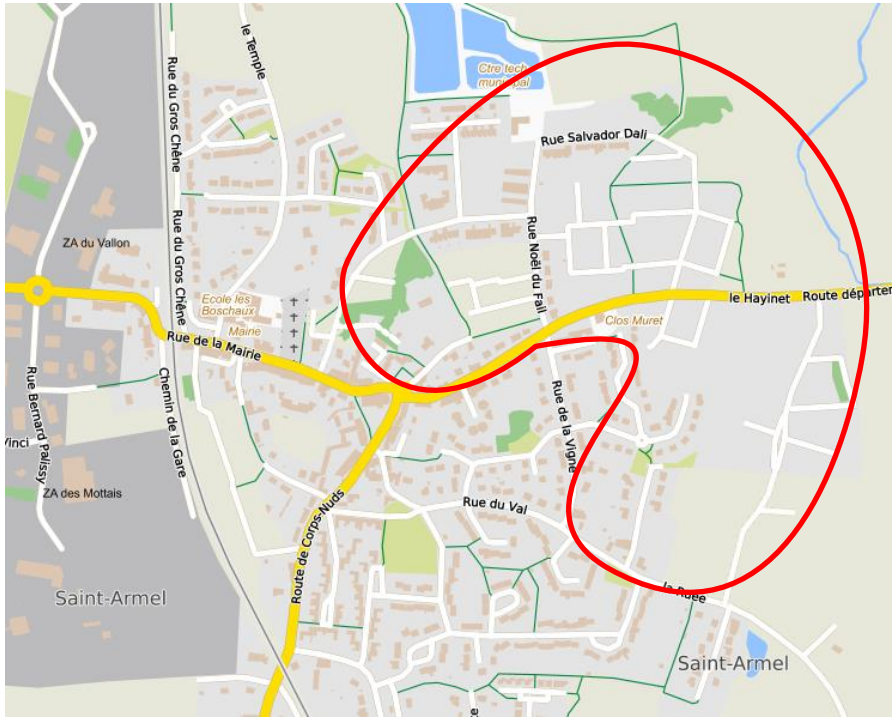
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

7. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de la ZAC des Boschaux

Localisation

La ZAC des Boschaux se situe au Nord-Est de la commune, dans la continuité de la zone agglomérée.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier (OAPq) "ZAC des Boschaux" pour prendre en compte l'évolution opérationnelle de ce site, et notamment ses principes de déplacements.

Justification

L'urbanisation de ce secteur de Saint-Armel a pour objectif d'aménager un nouveau quartier proposant de l'habitat et une mixité sociale, tout en permettant de conserver la compacité du bourg autour de son centre et de son pôle d'équipements.

Dans le cadre de l'avancement des études pré-opérationnelles des dernières tranches de la ZAC, les conditions d'accès et de circulation au sud du secteur ont été précisées, nécessitant de les mettre à jour dans l'OAPq pour permettre la faisabilité opérationnelle du projet. En conséquence seuls les principes d'aménagement retranscrits sur la partie graphique de l'OAPq de la ZAC des Boschaux sont adaptés, puisque les principes de composition urbaine inscrits dans la partie littérale restent inchangés. Les tracés des principes de cheminement piéton/cycle et de voie structurante débouchant sur la rue du Val sont légèrement décalés vers l'ouest.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier "ZAC des Boschaux"

SAINT-ERBLON

Localisation des modifications

1 _ Étendre la centralité commerciale de la commune

2 _ Adapter les formes urbaines sur le secteur des Leuzières

3 _ Supprimer l'emplacement réservé n° 598

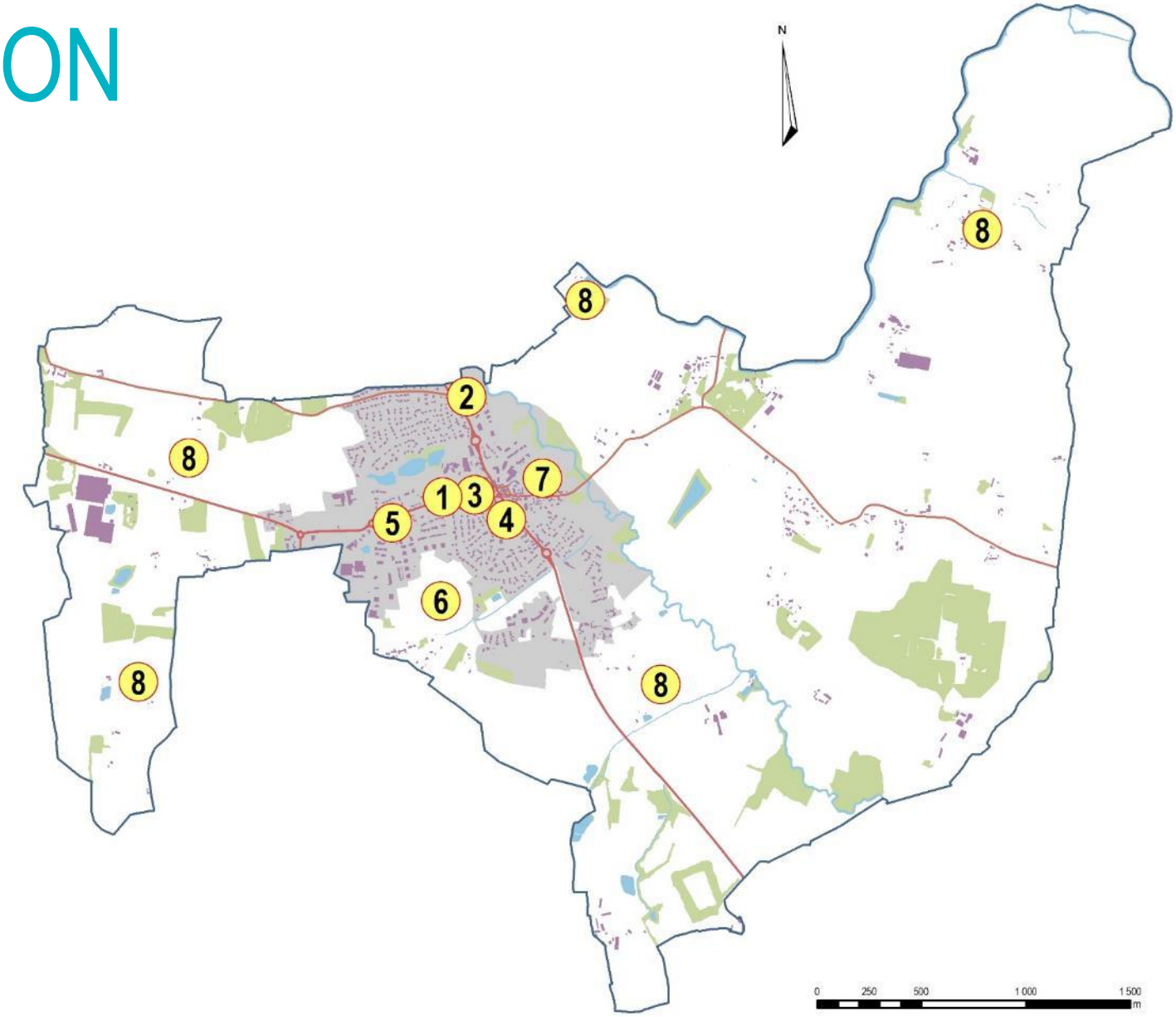
4 _ Adapter le projet urbain sur le secteur de la Mairie

5 _ Adapter le projet urbain sur le secteur du Champ Mulon

6 _ Ouvrir à l'urbanisation le secteur de Cottereuil

7 _ Adapter le projet urbain sur le secteur des Hauts de l'Ise

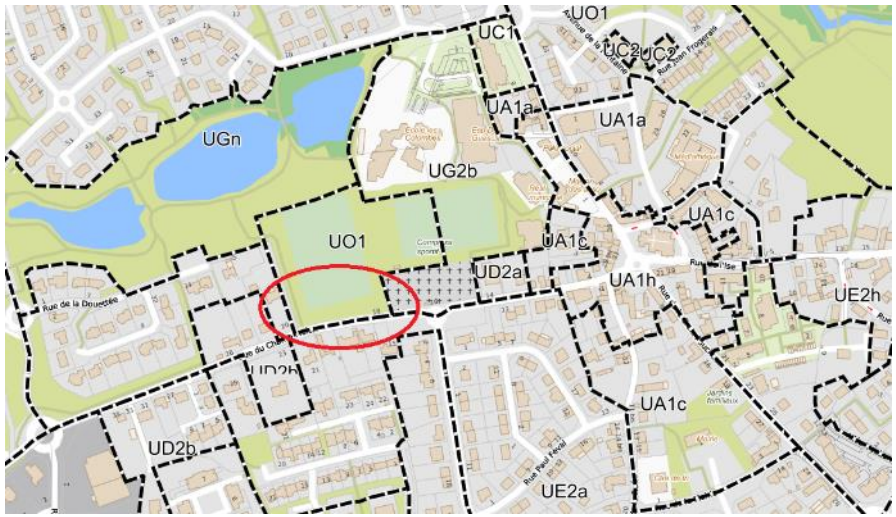
8 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local



1. Étendre la centralité commerciale de la commune

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe sur le centre bourg et plus précisément au nord de la rue du Champ Mulon, sur les terrains de football actuels.



Présentation de la modification

Le périmètre de centralité est étendu sur sa partie ouest, notamment sur le sud des terrains de football actuel. L'axe de flux est supprimé sur ce même périmètre.

Justification

La modification porte sur l'évolution du périmètre de centralité commerciale sur le cœur de bourg de la commune pour permettre notamment l'implantation de nouveaux commerces sur un périmètre restreint, le long de la rue du Champ Mulon, en cohérence avec le changement de programmation de l'OAP du Champ Mulon (cf 5. Adapter le projet urbain sur le secteur du Champ Mulon)

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

2. Adapter les formes urbaines sur le secteur des Leuzières

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe sur le centre bourg et plus précisément au nord de la rue du Champ Mulon, sur les terrains de football actuels.



Présentation de la modification

La règle concernant l'implantation d'immeubles collectifs le long de la RD 82 dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier des Leuzières est supprimée.

Justification

Au vu de la topographie du site il est plus opportun de permettre à des formes urbaines moins imposantes de s'implanter le long de la frange est de la RD 82 afin d'éviter un effet trop important de surplomb sur les habitations individuelles prévues plus à l'est.

Conséquence sur le PLUi

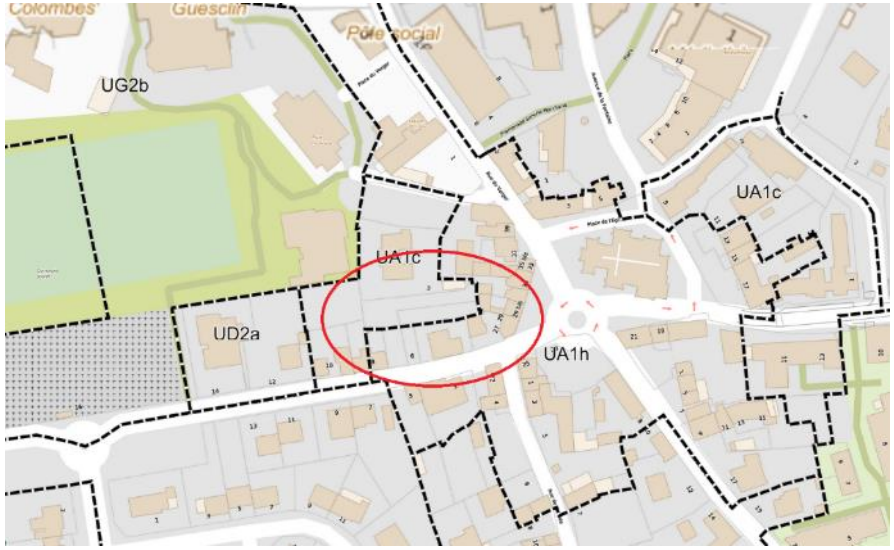
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier

3. Supprimer l'emplacement réservé n° 598

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe sur le centre bourg.



Présentation de la modification

La modification concerne la suppression de l'emplacement réservé n°598.

Justification

Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être car les acquisitions concernées ont déjà en partie été réalisées et la commune ne souhaite plus réaliser ce cheminement.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés, Liste des servitudes de localisation

4. Adapter le projet urbain sur le secteur de la Mairie

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe immédiatement au sud de la place de l'Église. Il est bordé par les rues de la Croix au Faucheux à l'est, la rue de la Ruée à l'ouest et la rue de la Mairie au sud.



Présentation de la modification

La modification concerne l'adaptation du périmètre et de la programmation de l'OAP de quartier "Mairie".

Justification

Le secteur "Mairie" est conforté comme un des secteurs privilégiés de renouvellement urbain sur la commune avec l'élargissement du périmètre et des parcelles concernées. Ce secteur a pour vocation d'accueillir une programmation mixte avec une majorité de logements.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier

5. Adapter le projet urbain sur le secteur du Champ Mulon

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe de part et d'autre de la rue du Champ Mulon, directement à l'ouest de la centralité.



Présentation de la modification

La modification concerne l'adaptation du périmètre et de la programmation de l'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) de quartier Champ Mulon.

Justification

Le nouveau projet urbain prévoit la création d'un nouveau pôle équipement public bien identifié qui verra le jour sur ce secteur. En outre, la programmation de ce secteur a vocation à être revisitée afin d'accueillir de nouveaux programmes afin d'étendre la centralité urbaine sur une nouvelle polarité. Des logements, des services et des commerces seront donc possibles sur le secteur des terrains de football. L'extension du périmètre de centralité commerciale assure la continuité et ta densité des espaces urbanisés, avec des fonctions urbaines mixtes, et favorise ainsi te regroupement des commerces dans un périmètre restreint. (cf 1. Étendre la centralité commerciale de la commune)

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier

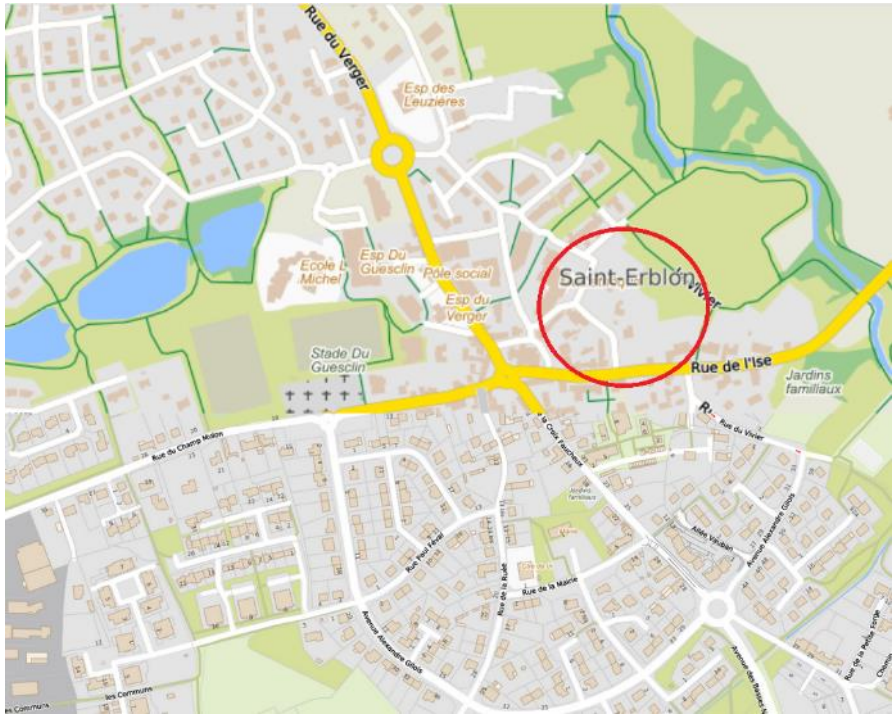
6. Ouvrir à l'urbanisation le secteur de Cottereuil

Se reporter au Tome 7 Volume 1 Partie 3 : Les modifications d'enjeux métropolitains/ A- Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU.

7. Adapter le projet urbain sur le secteur des Hauts de l'Ise

Localisation

Le secteur des Hauts de l'Ise se situe à proximité immédiate du cœur de bourg, juste à l'est de la place de l'Église. Il est encadré par la rue du Pont du Gué, la rue de l'abbé Gosselin et la rue de l'Ise.



Présentation de la modification

La modification consiste à changer l'OAP de quartier sur le secteur.

Justification

Le secteur des Hauts de l'Ise fait l'objet d'un projet urbain et immobilier qui est en cours d'étude et dont les orientations d'aménagement sur le plan opérationnel viennent réinterroger les choix faits dans l'OAP de quartier établie au moment de l'élaboration du PLUi. Afin de rendre compatible le projet de création de logements et d'équipement public en cours d'aménagement, le périmètre et les accès au secteur sont modifiés.

Conséquence sur le PLUi

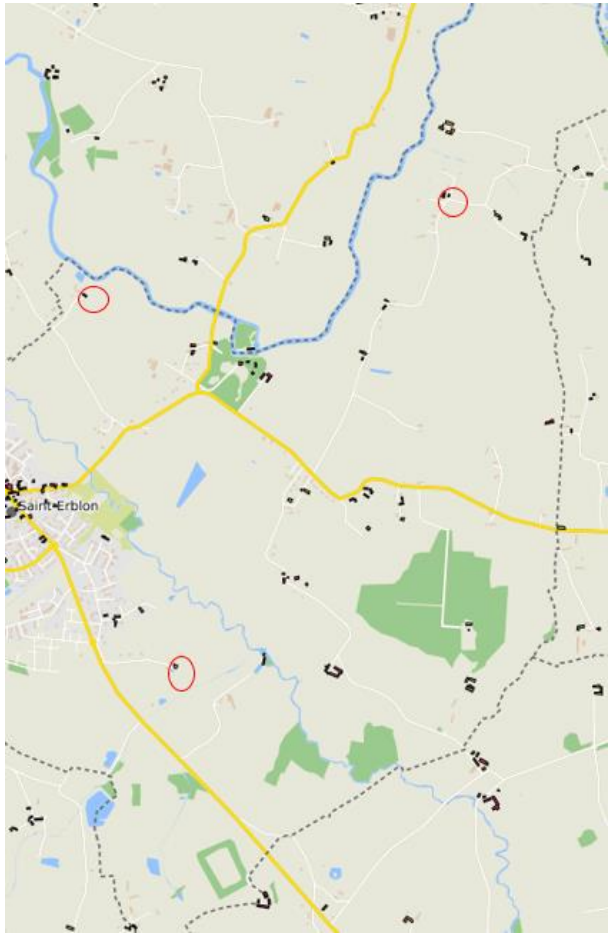
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

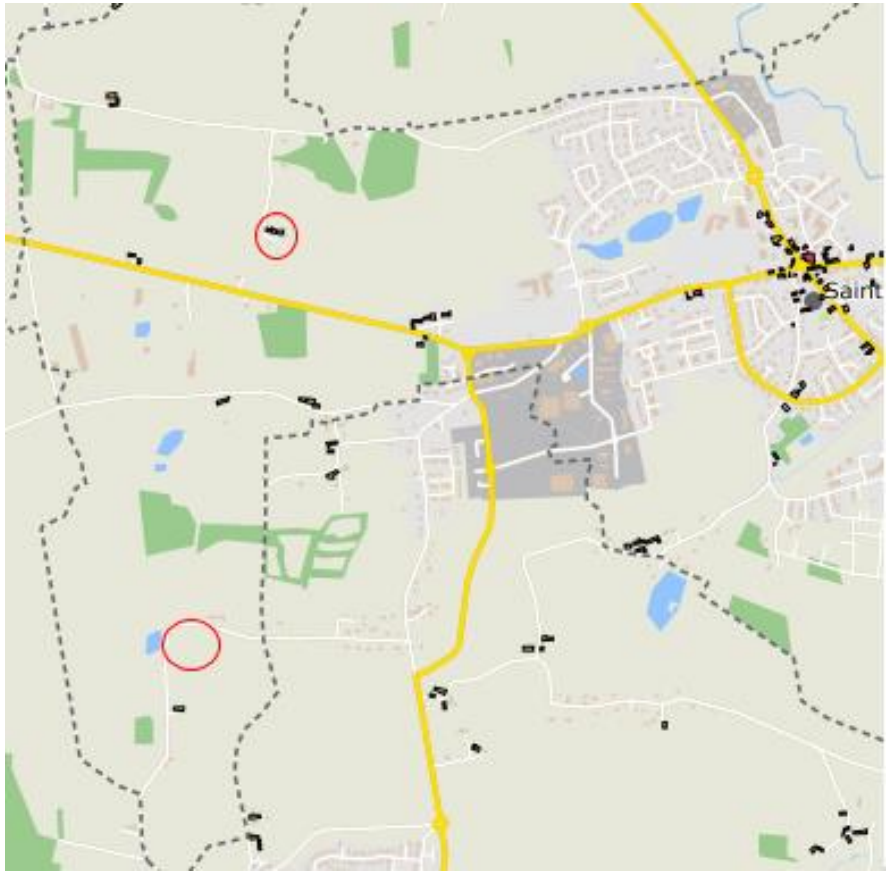
- OAP de quartier

8. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial dans les secteurs ruraux aux lieux-dits Souillard, La Simonais, Les Douvettes, Pâtis du Plein, Bouyère et Hébergements.





Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- 3, lieu-dit Souillard : grange évaluée en 3 étoiles,
- 4, lieu-dit Souillard : logis mixte, soue et four à pain évalués en 3 étoiles,

- 8, lieu-dit Souillard : maison simple et dépendance évaluées en 3 étoiles,
- 2-6, lieu-dit La Simonais : ferme évaluée en 2 étoiles, et grange évaluée en 3 étoiles,
- Lieu-dit Les Douvettes : puits évalué en 2 étoiles,
- Ferme Le Pâtis du Plein : remise et logis mixte évalués en 3 étoiles,
- Lieu-dit Bouyère : logis mixte évalué en 3 étoiles et soue évalué en 2 étoiles,
- Lieu-dit Bouyère : alignement de logis et four à pain évalués en 1 étoile,
- Lieu-dit Hébergements : granges évaluées en 2 étoiles.

Vérifier le niveau d'intérêt patrimonial de certains éléments :

- 11, lieu-dit Souillard : dépendance n°50462 réévaluée de 1 à 3 étoiles,
- Lieu-dit Souillard, Le Jaunay : logis mixte n°50463 réévalué de 1 à 3 étoiles et grange n°50468 et logis-dépendance n°50464 réévalué de 2 à 3 étoiles,
- 2-6, lieu-dit La Simonais : logis mixte n°63040 (fusion n°24881/24880) réévalué de 1 à 3 étoiles,
- Lieu-dit Les Douvettes : four à pain (PBIL n°50437) réévalué de 2 à 3 étoiles.
- Lieu-dit Hébergements : four à pain (PBIL n°50472) réévalué de 1 à 2 étoiles.

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- 11, lieu-dit Souillard : logis mixte n°50460 et n°50461 supprimé (bâti fortement dénaturé ne présentant plus d'intérêt patrimonial),
- 2-6, lieu-dit La Simonais : logis mixte n°24881 supprimé suite fusion avec n°24880,
- Lieu-dit Hébergements : logis mixte n°50470 et 50471 supprimés (bâtis fortement dénaturés ne présentant plus d'intérêt patrimonial).

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5).

Concernant les erreurs matérielles :

Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

SAINT-GILLES

Localisation des modifications

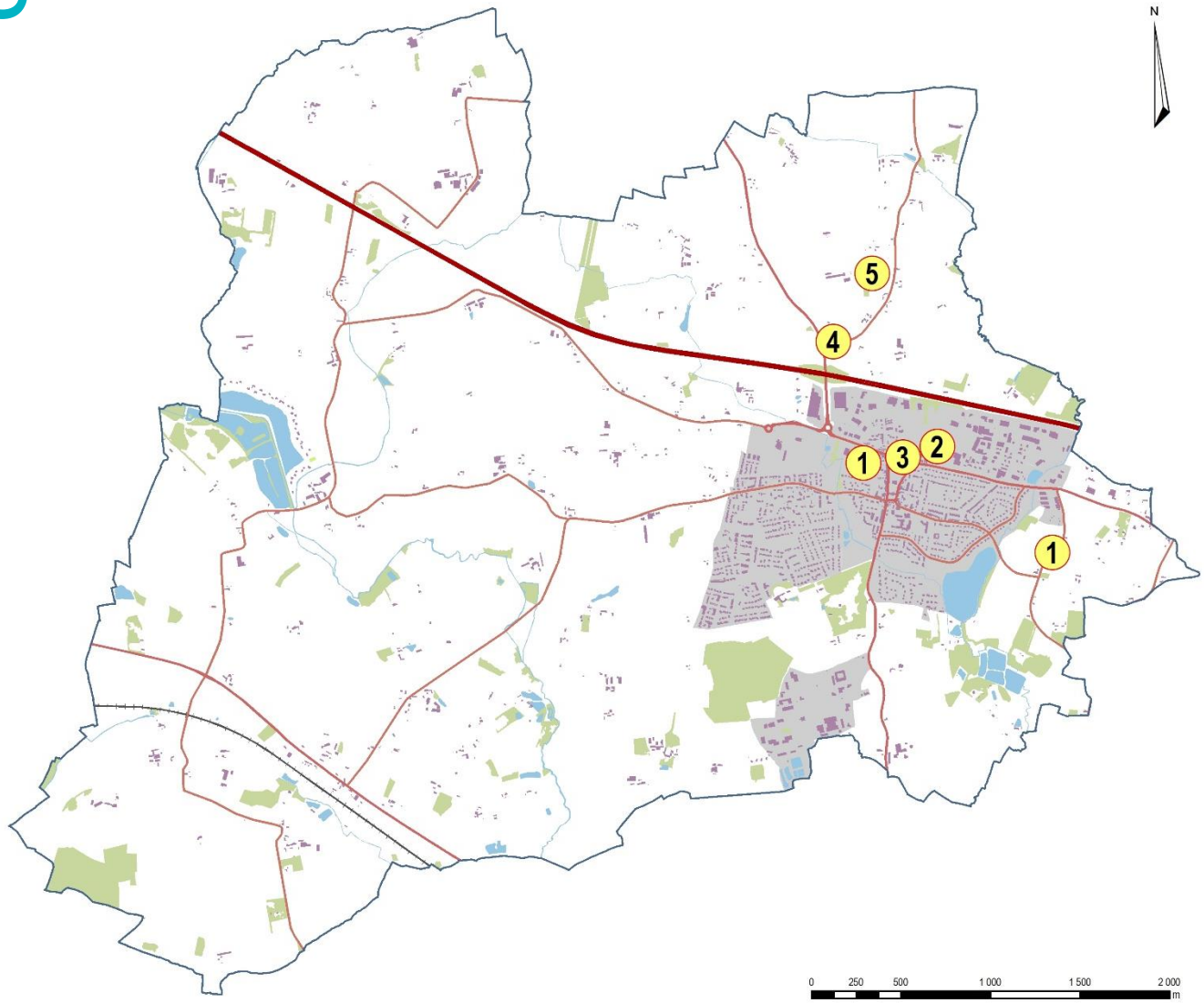
1 _ Développer une nouvelle opération d'aménagement mixte d'habitat, extension urbaine et renouvellement urbain (La Vigne - Centre-Ouest)

2 _ Conforter le pôle sportif et de loisirs, rue de Rennes

3 _ Identifier des secteurs de constructibilité limitée, centre-ville et abords

4 _ Aménager un relai de mobilité à proximité de l'échangeur de la Croix-Denieul sur la RN 12

5 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local



1. Développer une nouvelle opération d'aménagement mixte d'habitat, extension urbaine et renouvellement urbain (La Vigne - Centre-Ouest)

Se reporter au Tome 7 Volume 1 Partie 3 : Les modifications d'enjeux métropolitains/ A- Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU.

2. Conforter le pôle sportif et de loisirs, rue de Rennes

Localisation

Le pôle sportif et de loisirs "Le Triskell" est situé au nord de la rue de Rennes, en bordure de la rue des Sports.



Présentation de la modification

Il s'agit d'adapter le zonage actuel UO4 dédié aux activités en un zonage UG2b à vocation d'équipement d'intérêt général ainsi que et les règles du coefficient de végétalisation et de hauteur.

Justification

Afin de renforcer l'offre des activités sportives et de loisirs pour faire face à la croissance démographique de la commune et des besoins des pratiquants, il est procédé à une extension du complexe sportif sur une parcelle adjacente, cadastrée AC834, située en bordure Est de la rue des sports, composée actuellement d'une maison d'habitation et de locaux d'activités vacants.

Le zonage évolue vers du UG2b correspondant à ce type d'équipements ; coefficient de végétalisation et hauteur sont modifiés en conséquence vers les règles littérales (RL).

Conséquence sur le PLUi

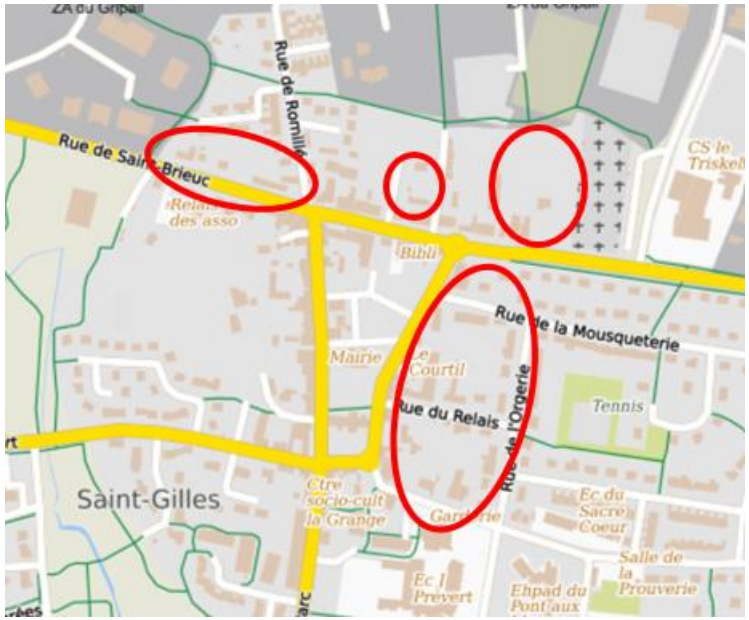
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

3. Identifier des secteurs de constructibilité limitée, centre-ville et abords

Localisation

Plusieurs secteurs de l'agglomération sont concernés aux abord de l'hyper-centre, rue de l'Orgerie, rue de Rennes et rue de St-Brieuc.



Présentation de la modification

Il s'agit de définir des périmètres de constructibilité limitée (au titre de l'article L 151-41-5 du Code de l'Urbanisme) sur plusieurs secteurs du centre-ville.

Justification

La commune poursuit ses réflexions en matière de renouvellement urbain et densification sur la partie agglomérée, dans le respect de son projet d'urbanisme. Dans l'attente d'élaborer des projets plus précis dans leur composition urbaine et leur programmation, des périmètres de constructibilité limitée sont définis le long des rues de Rennes et de Saint-Brieuc ainsi que sur l'ilot situé entre les rues de l'Orgerie et du Prieuré.

Ces 4 secteurs offrent en effet des potentialités de mutation urbaine au regard de la consistance du foncier et de la nature des constructions existantes dont il s'agit d'encadrer la restructuration pour éviter une évolution anarchique, non cohérente avec le projet urbain communal.

Les réflexions s'appuieront notamment sur les objectifs suivants : respecter la diversité des fonctions et la mixité sociale, valoriser le paysage urbain, proposer un front bâti sur l'axe principal du centre-ville et rechercher la qualité architecturale des constructions.

D'une durée maximum de 5 ans, la disposition limite les droits à construire, mais des extensions limitées des constructions existantes sont toutefois possibles dans le respect des règles de la zone concernée et dans la limite de certains seuils :

- Emprise au sol maxi 10 % de la surface du terrain,
- Et surface de plancher autorisée inférieure ou égale à 30 m² pour les constructions à destination d'habitation et 50 m² pour les autres destinations.

Les travaux ayant pour objet la réhabilitation ou la restructuration des constructions existantes sont autorisés.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- OAP communale
- Plans de zonage

4. Aménager un relai de mobilité à proximité de l'échangeur de la Croix-Denieul sur la RN 12

Localisation

Le projet se situe à proximité, au nord de l'échangeur de la Croix-Denieul de la RN 12.



Présentation de la modification

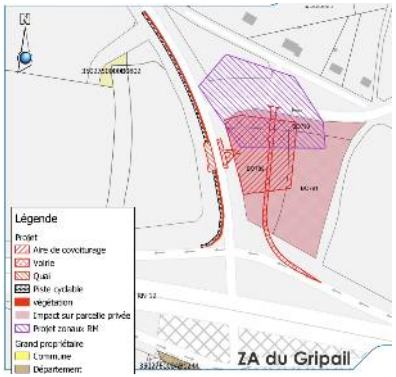
Il s'agit d'indiquer la création d'un relai de mobilité dans l'OAP communale, de mettre en place un emplacement réservé n°726 et de supprimer la marge de recul.

Justification

Dans le cadre du schéma directeur des aires de covoiturage de Rennes Métropole, un relai de mobilité (50 à 80 places) est prévu au nord de l'échangeur de la Croix-Denieul, connecté à la RN 12, aux réseaux de transport collectifs et au schéma directeur vélo. Ce projet permettra ainsi à terme de réunir plusieurs fonctions de mobilité.

Ce projet est intégré dans l'orientation d'aménagement et de programmation communale. Afin de disposer à terme d'un foncier libre de construction, un emplacement réservé n°726 sur plusieurs parcelles est positionné dont le bénéficiaire est Rennes Métropole au titre de ses compétences en matière de transports collectifs et de voirie. La marge de recul le long de la RD 21 est supprimée sur le tronçon concerné pour assurer la meilleure optimisation de cet espace.





Schémas de principe

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

5. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) au lieu-dit "le Champ Court" situé en partie nord de la commune, non loin de la route départementale n°311.



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- Supprimer un hangar en tôle au lieu-dit le Champ Court (n°PBIL 25728).

Justification

Concernant les erreurs matérielles :

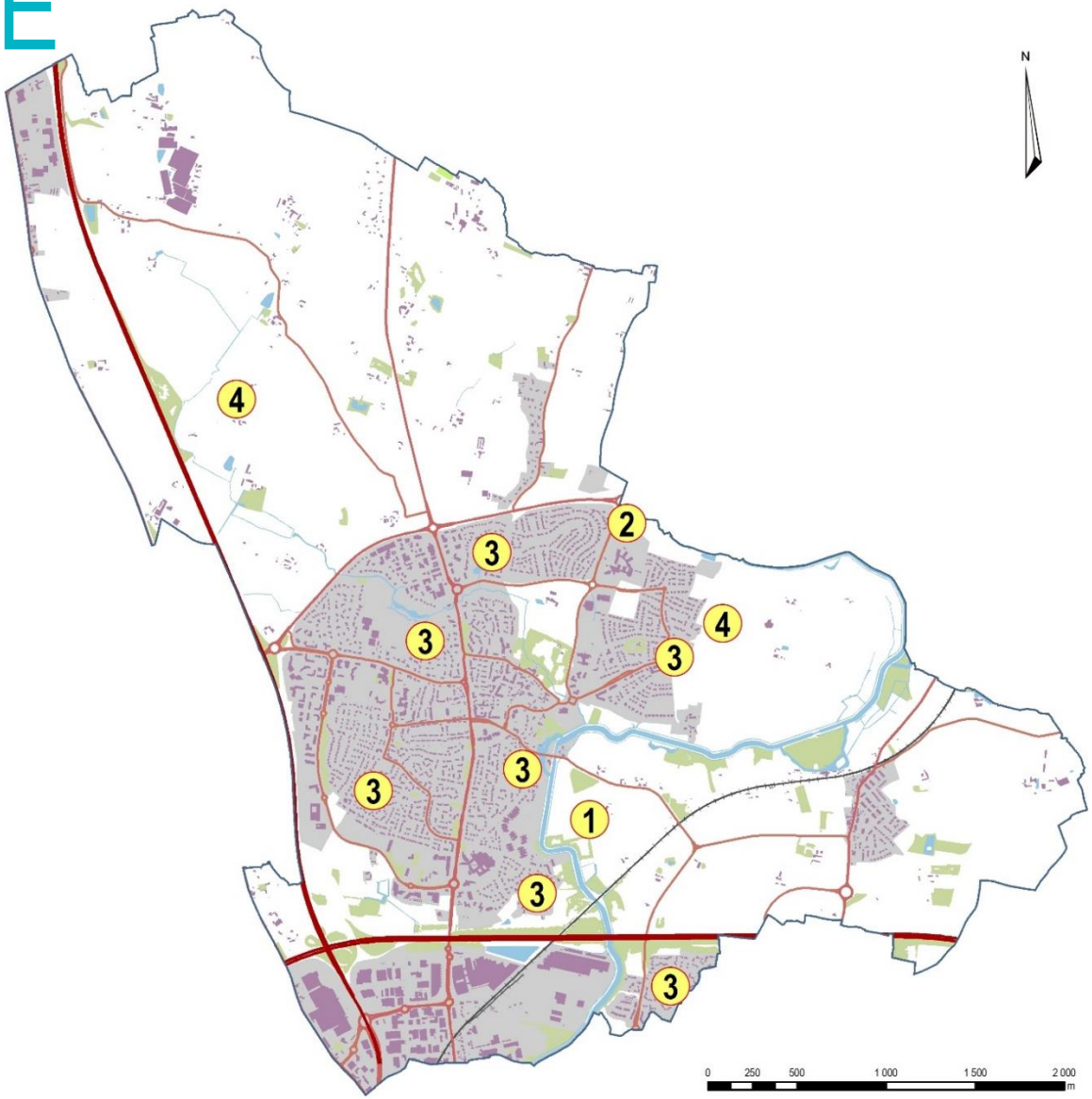
Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

SAINT-GRÉGOIRE



Localisation des modifications

1 _ Rectifier un emplacement réservé

2 _ Pérenniser l'activité d'un secteur

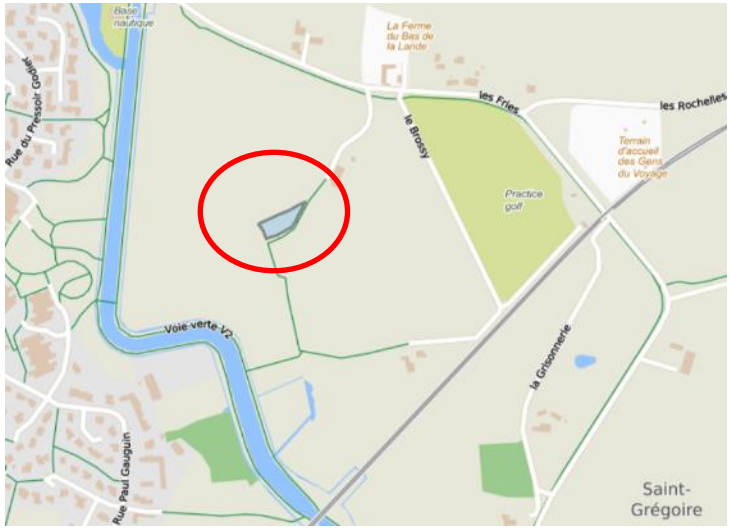
3 _ Préserver les espaces agro-naturels en secteur urbain

4 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

1. Rectifier un emplacement réservé

Localisation

Le terrain est situé dans la zone de loisirs de Robinson.



Présentation de la modification

La modification consiste à agréger la parcelle BD 150 dans l'emplacement réservé n°627 du PLUi (pour l'aménagement de la zone de loisirs (41 445 m²), La Lande, au bénéfice de la commune).

Justification

Un projet de zone de Loisirs est en cours de réflexion sur le secteur Robinson. Il convient d'élargir l'emplacement réservé à ladite parcelle pour permettre la réalisation du projet.

Conséquence sur le PLUi

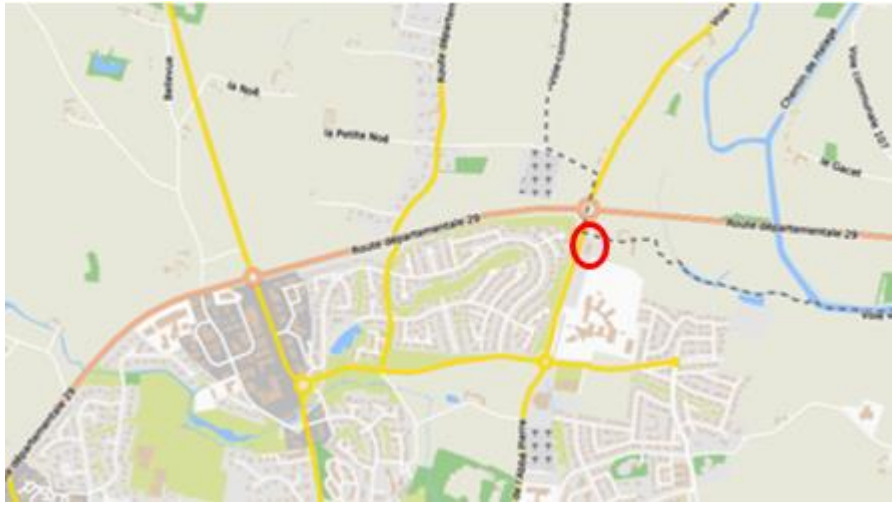
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

2. Pérenniser l'activité d'un secteur

Localisation

Le terrain est situé dans la zone de loisirs de Robinson.



Présentation de la modification

Il convient d'adapter certaines dispositions du règlement littéral sur le site de la clinique vétérinaire des Faluns, pour préserver la présence végétale du secteur. Cette évolution règlementaire doit toutefois permettre à l'activité de se développer.

La modification consiste à adapter le coefficient de végétalisation de la parcelle de 15 à 40%.

Justification

La clinique vétérinaire des Faluns à Saint-Grégoire se situe rue Antoine de Saint-Exupéry. La parcelle sur laquelle se situe la clinique est située dans un zonage UI1f. À ce titre, certaines dispositions du zonage UI1f au règlement littéral vont être adaptées.

L'une concerne la destination bureaux qui sera autorisée jusqu'à 3000 m² au lieu de 500 m² auparavant. Afin de préserver la vocation de la zone en cas de délocalisation de la clinique, même si ce n'est pas d'actualité, et éviter l'implantation de grandes surfaces de bureaux, il convient de modifier le coefficient de végétalisation sans toutefois compromettre l'activité vétérinaire équestre de la parcelle.

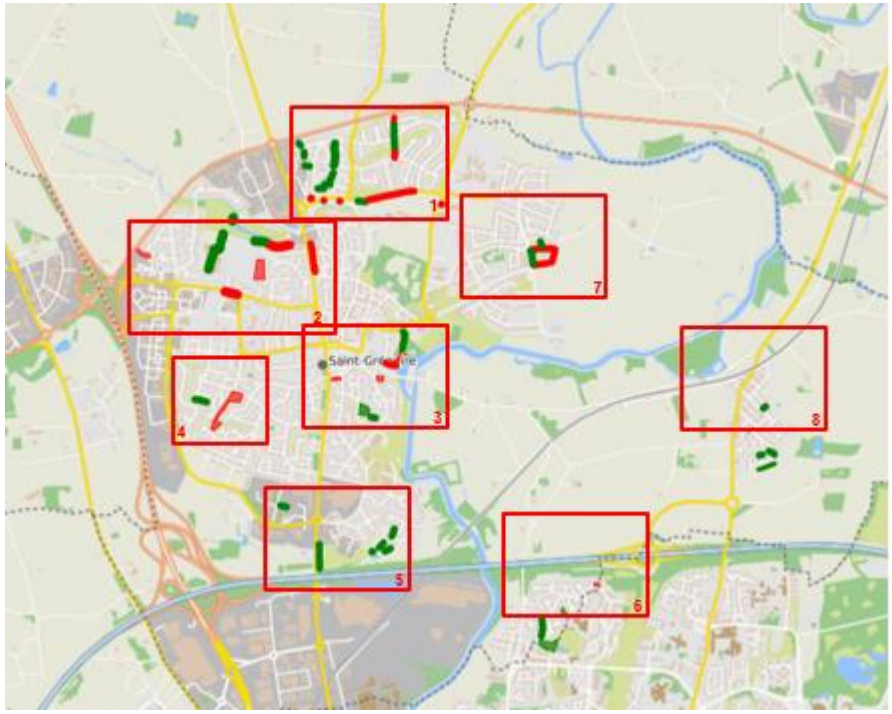
Conséquence sur le PLUi

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

- Plans thématiques : Coefficient de végétalisation

3. Préserver les espaces agronaturels en secteur urbain

Localisation



Présentation de la modification

En secteur urbain, certaines protections n'ont pas été reportées au PLUi. C'est la raison pour laquelle la commune souhaite réinscrire des règles de protection des espaces et alignements d'intérêt paysager et écologique qui paraissent essentielles à la biodiversité et au cadre de vie des habitants.

La commune souhaite inscrire à l'occasion de cette modification du PLUi de nouveaux secteurs de protection.

Les nouvelles protections inscrites différentes sites de l'enveloppe urbaine de la commune et sont reportés aux plans graphiques du PLUi dans les plans de zonages.

Justification

La préservation de la biodiversité en secteur urbain est une des préoccupations de la commune qui œuvre pour les protections existantes au PLU dans le cadre du PLUi et proposer de nouvelles protections dans les espaces sensibles et nécessitant une préservation de la trame verte repérée.

Conséquence sur le PLUi

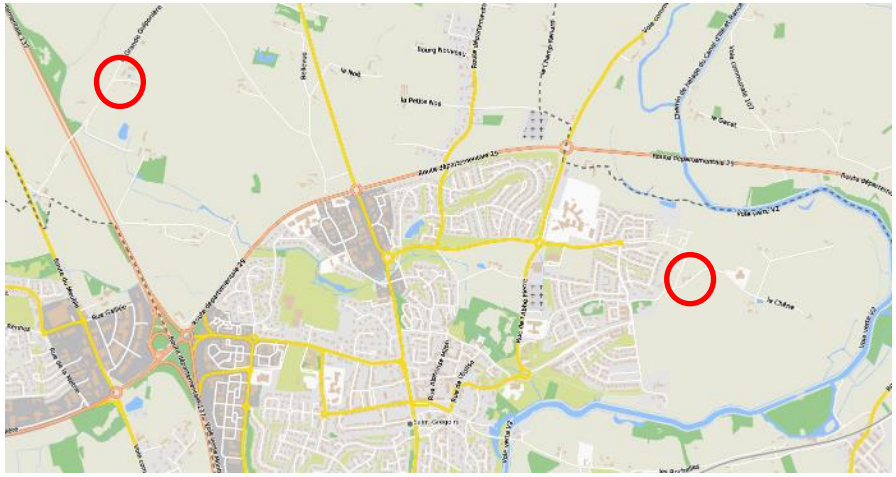
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

4. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial dans les secteurs en campagne au lieu-dit "la Fouinardière" situé en partie nord de la commune, non loin de la route départementale n°82 et au lieu-dit Les Hayes Bernard (route du Bout du Monde).



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) :

- Lieu-dit La Fouinardière : logis et dépendance évalués en 1 étoile.

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- Lieu-dit les Hayes Bernard (route du Bout du Monde) : suppression hangar (PBIL n°28644) et maison fortement remaniée (PBIL n°28645)

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les erreurs matérielles :

Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

Localisation des modifications

1 _ Secteur de La Martinière – Ouverture à l'urbanisation et adaptation du zonage

2 _ Prendre en compte l'étude urbaine réalisée sur les secteurs Mermoz et rue de Nantes

3 _ Prendre en compte les dispositifs de clôture existants dans certains secteurs de la ZAC de la Courrouze

4 _ Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain aux Hauts de Maltière

5 _ Prendre en compte les études menées sur le secteur du Haut Bois

6 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

7 _ Corriger les limites de zonage aux abords de l'aéroport

8 _ Évolution du site de l'ancienne station-service sur la RD 837"

9 _ Assouplir les implantations possibles en limite séparative à la Reuzerais :

10 _ Faciliter le renouvellement urbain rue de Nantes

11 _ Compléter le plan thématique "Végétalisation" à la Morinais

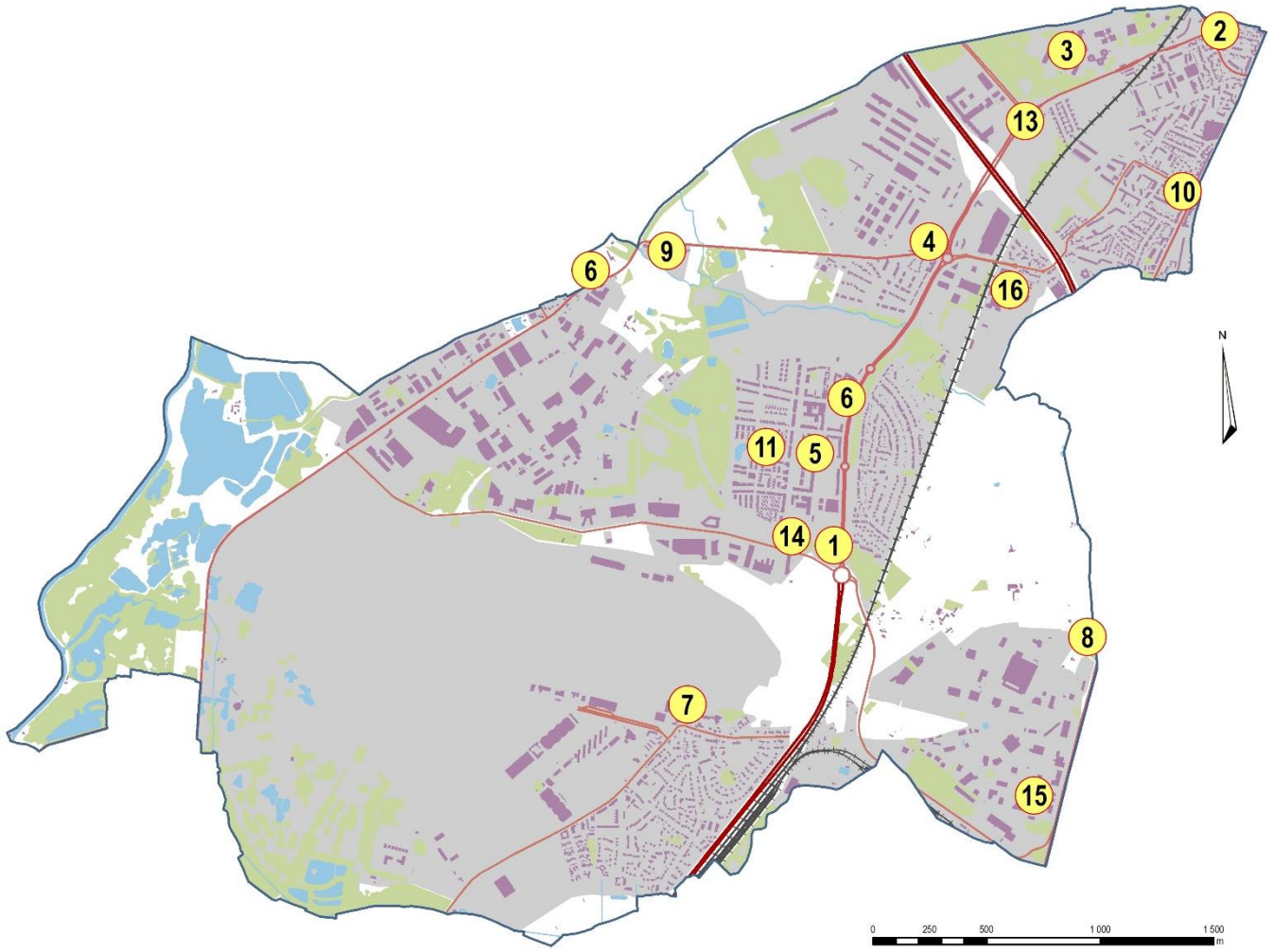
12 _ Améliorer la lisibilité des plans de détails

13 _ Protection des ouvrages de la ligne b du métro

14 _ Ajustement de zonage sur le secteur Ouest Martinière pour le projet de la Maison de santé

15 _ Ajustement de zonage aux abords du site de La Janais (Mivoie)

16 _ Rectification d'une incohérence (équipement d'intérêt collectif)



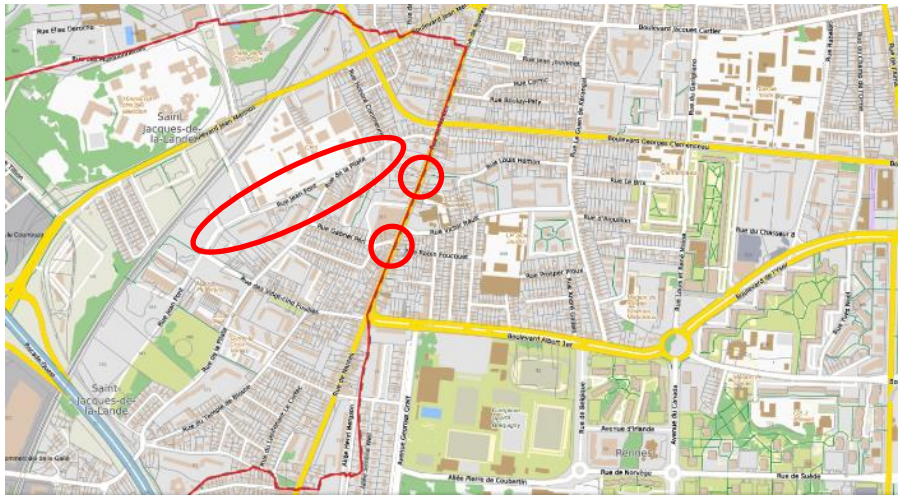
1. Secteur de La Martinière – Ouverture à l'urbanisation et adaptation du zonage

Se reporter au Tome 7 Volume 1 Partie 3 : Les modifications d'enjeux métropolitains/ A- Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU.

2. Prendre en compte l'étude urbaine réalisée sur les secteurs Mermoz et rue de Nantes

Localisation

Le quartier de Pigeon Blanc est le seul quartier de Saint-Jacques-de-la-Lande à être situé intra-rocade. Il se compose d'un tissu dense et hétérogène. Son urbanisation se concentre principalement autour d'axes principaux : rue des 25 Fusillés, rue de Nantes et boulevard Mermoz.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Préciser le règlement applicable sur le secteur Mermoz afin de favoriser des formes urbaines adaptées à cet axe structurant, tout en étant gérant les transitions et mitoyenneté avec les tissus pavillonnaires adjacents. Ces précisions réglementaires sont intégrées à un plan de détail.

- Adapter le règlement graphique applicable sur les secteurs patrimoniaux de la rue de Nantes afin d'éviter l'effet "canyon urbain" tout en assurant la préservation de ces bâtiments marqueurs de l'histoire locale.

Justification

L'aménagement du quartier de La Courrouze a amorcé une mutation aux abords du quartier Pigeon Blanc. Le paysage urbain se transforme, les densités proposées sont multiples : du logement individuel groupé, au logement intermédiaire dense, aux bâtiments sur socle, jusqu'aux bâtiments à R+7.

Le quartier de Pigeon Blanc est lui-même en pleine mutation. Il va accueillir au sein de la ZAC de La Courrrouze un pôle intermodal, où se croiseront bientôt différents flux quotidiens, avec l'arrivée du métro et la nouvelle gare bus, au sud du boulevard Mermoz.

Secteur Mermoz

La requalification du boulevard Mermoz permettra de donner une autre dimension aux pieds d'immeubles, au rapport avec la route et au déploiement des mobilités actives.

Certains secteurs du boulevard Mermoz ont été identifiés comme sites mutables.

De plus, afin de garantir de bonnes conditions au maintien et au développement de la végétation, une part de pleine terre est imposée dans les projets d'aménagement (complément au plan thématique "coefficient de végétalisation").

Secteur rue de Nantes

Lors de l'élaboration du PLUi, avait été mis en évidence une imbrication forte du tissu de faubourg en front de rue (alignement, hauteur) avec le pavillonnaire en contact direct avec les parcelles en front de rue. Le projet communal a affirmé la volonté de maintenir cette alternance bâti de faubourg (dont collectif) / pavillonnaire afin de conserver la mémoire du lieu, de privilégier un épannelage varié et d'éviter le phénomène de canyon urbain.

Une étude urbaine a récemment été réalisée sur cet axe. Elle a permis de définir les formes urbaines adaptées à la fois à cette situation d'axe et aux transitions.

C'est pourquoi la zone UE est étendue aux parcelles 226, 230 et 256 ter, en remplacement de la zone UB2b, lequel n'est pas compatible avec le souhait de préservation du patrimoine et d'éviter la constitution d'un front urbain de type canyon".

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Plan de détail
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

3. Prendre en compte les dispositifs de clôture existants dans certains secteurs de la ZAC de la Courrouze

Localisation

La ZAC de la Courrouze est située intra rocade et est répartie sur les territoires des communes de Rennes et de Saint-Jacques-de-la-Lande.



Présentation de la modification

Le plan de détail "D-2.3.281.03 – Courrouze" est complété afin d'y intégrer la phrase suivante (présente pour les autres secteurs de plan de détail) :

"Les dispositifs de clôture existants à la date d'approbation du PLUi sont conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou de détérioration."

Justification

Les dispositions spécifiques du règlement graphique que constituent les "plans de détail" comprennent des règles qui viennent compléter ou remplacer les règles édictées au règlement littéral, favorisant les qualités urbaine et architecturale.

Les dispositions du PLUi méritent d'être complétées pour pérenniser les dispositifs de clôtures architecturées existantes sur les sites d'opérations groupées sous plan de détail dans la ZAC de la Courrouze.

Cette règle concernant les clôtures existe en effet pour les autres secteurs concernés par un plan de détail. Il convient donc d'harmoniser l'écriture pour permettre une politique d'urbanisme cohérente à l'échelle de la commune.

Conséquence sur le PLUi

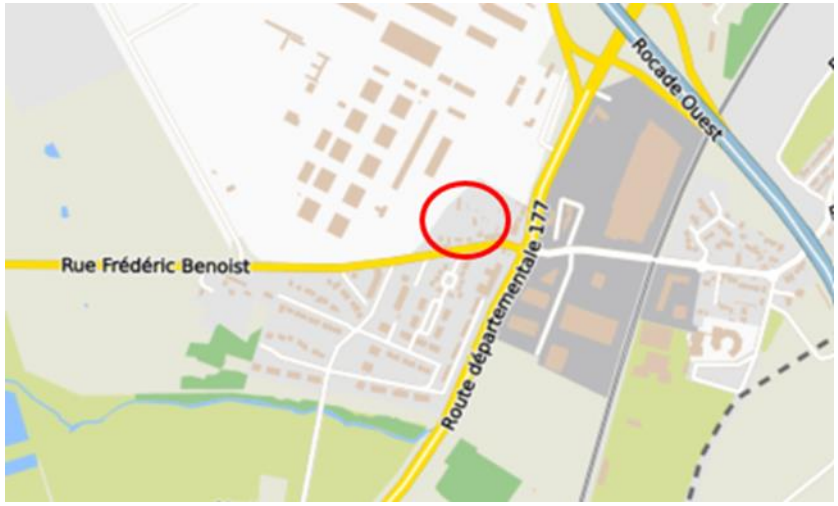
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Dispositions spécifiques : Plan de détail

4. Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain aux Hauts de Maltière

Localisation

Le site des Hauts de Maltière est situé au nord-ouest du rond-point de la Gaité, le long de l'avenue Roger Dodin et à la charnière entre le centre-ville de Saint-Jacques-de-la-Lande (et le secteur "Les Coteaux de la Maltière") et la Courrouze, et notamment de la station de métro.



Présentation de la modification

La modification consiste :

- À faire évoluer le plan de zonage (zone UE4 vers une zone UA1b),
- À adapter les plans thématiques (hauteurs et coefficient de végétalisation) afin de leur appliquer des règles plus souples ("RL") et en cohérence avec les secteurs limitrophes.

Justification

La ZAC de la Morinais est en cours de finalisation. Seuls quelques secteurs déjà urbanisés restent à optimiser (Gaité sud, Hauts de Maltière, Martinière).

Afin de pouvoir réaliser une opération de l'ordre de 70 à 150 logements dans la continuité des formes urbaines proches (secteur "Coteaux de la Maltière" au sud), le PLUi est adapté tel que :

- Adaptation de l'OAP de quartier "Axe Dodin" pour préciser le nombre de logements attendus et actualisation du schéma ;
- Zonage UA1b permettant de travailler les implantations de bâti dans l'épaisseur ;
- Coefficient de végétalisation et hauteurs en "RL" (renvoi aux règles qualitatives du règlement littéral).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

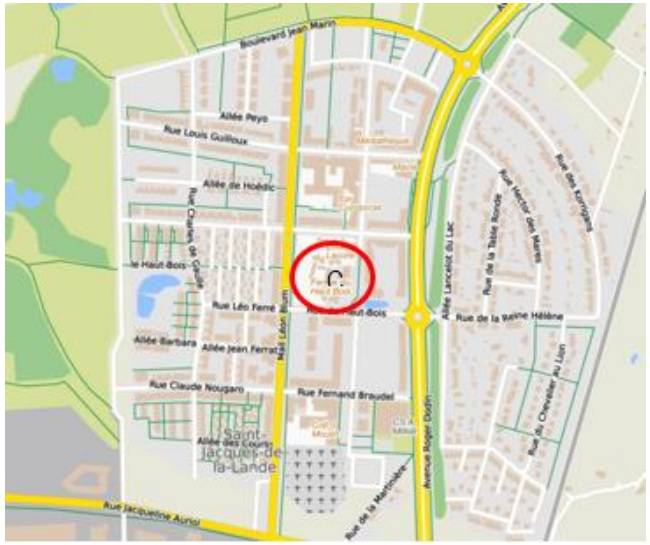
- OAP de quartier (3. Axe Dodin)
- Plan de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

5. Prendre en compte les études menées sur le secteur du Haut Bois

Localisation

Le secteur du Haut-Bois est un îlot défini par les rues suivantes : avenue Dodin à l'est, rue Simone de Beauvoir au nord, boulevard Léon Blum à l'ouest, rue du Haut-Bois au sud.

Il accueille au nord l'école Lacore et au sud la ferme du Haut Bois.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Supprimer le périmètre de constructibilité limitée identifié lors de l'élaboration du PLUi, dans l'attente de la définition de l'évolution souhaitée du site,
- Appliquer des règles adaptées (zonage UA1c).

Justification

D'une durée maximum de 5 ans, un secteur de constructibilité limitée contraint les droits à construire afin de garantir les possibilités d'évolutions du site dans l'attente de la définition d'un projet.

Des réflexions ont été menées concernant le devenir du site du Haut Bois. Elles ont conduit à la possibilité de faire évoluer le site vers des usages variés (associatifs, bureaux, équipement d'intérêt collectif etc.).

Il est donc nécessaire de lever le périmètre de constructibilité qui s'appliquait depuis l'approbation du PLUi et de réintégrer ce site dans le zonage du centre-ville (UA1c), sans changement concernant les autres règles (hauteurs, coefficient de végétalisation).

Les bâtiments sont identifiés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL), permettant de favoriser une évolution qualitative du site.

Conséquence sur le PLUi

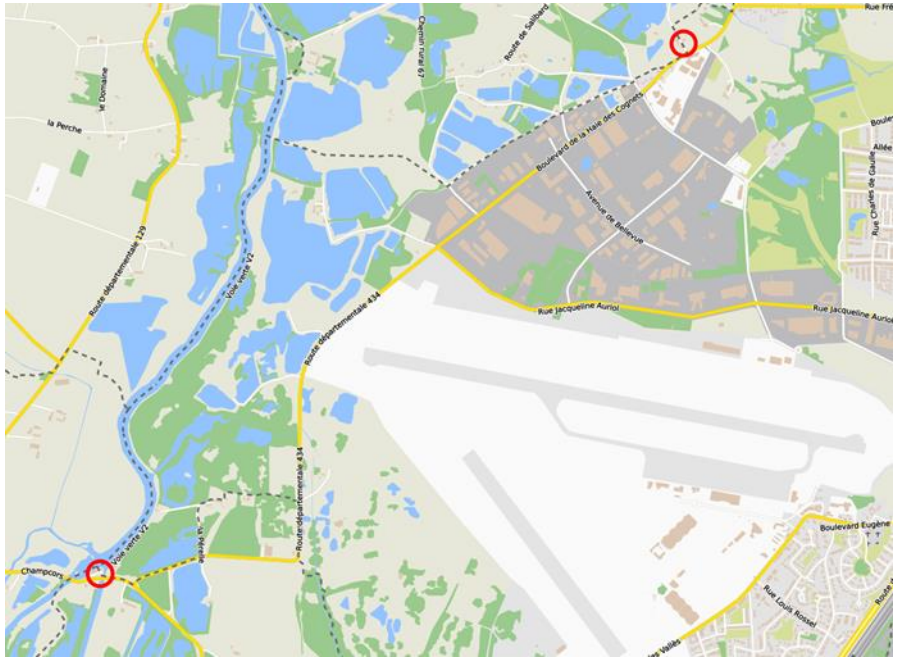
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- Plans de zonage

6. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent un site à caractère patrimonial dans le secteur du lieu-dit La Bretonnière à l'ouest du territoire communal en limite avec Rennes et du moulin de Champcors en limite avec Bruz et Chavagne.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) :

- Lieu-dit La Bretonnière : dépendance évaluée en 1 étoile
- Lieu-dit Champcors : maison du moulin évaluée en 2 étoiles

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

7. Corriger les limites de zonage aux abords de l'aéroport

Localisation

L'aéroport de Rennes-St-Jacques se situe en partie sud de la commune. Le secteur concerné par la présente modification est situé à l'articulation avec l'Aire Libre/Pottier nord.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les limites de zonages entre la zone aéroportuaire UG3 et les zones urbaines limitrophes (UG2a et UD2c).

Justification

Les limites de zonage de l'aéroport sont corrigées de manière à les adapter aux parcellaires des grands propriétaires présents sur ce site (Ville et Région notamment) et aux usages du site. Le périmètre de centralité est adapté pour rester cohérent avec les limites de zonages.

Les pièces suivantes sont concernées :

- Plan de zonage
- Plan thématique "Hauteurs" et "coefficient de végétalisation" pour les rendre cohérents avec le nouveau zonage.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation,
- Dispositions spécifiques : Plan de détail - assemblage

8. Évolution du site de l'ancienne station-service sur la RD 837

Localisation

Le lieu-dit La Providence, en rive ouest de la RD 837 et au nord de la ZAC Mivoie Le Vallon, accueillait auparavant une station-service.



Présentation de la modification

La station-service ayant cessé définitivement son activité, la modification consiste à adapter le zonage dans l'attente de la détermination des choix d'aménagement du site.

Justification

Le site de l'ancienne station-service borde la RD 837. Au titre de son ancienne activité la parcelle disposait d'un accès direct à la RD 837, ce qui n'est plus possible aujourd'hui.

Cette parcelle ne fait pas partie de la ZAC Mivoie Le Vallon et ne répond pas aux objectifs d'aménagement définis dans le cadre de cette ZAC. Elle n'est aujourd'hui plus desservie par la RD 837 et l'accès par la voirie venant du sud n'a pas le gabarit nécessaire. Il est donc nécessaire de réfléchir à son devenir et à l'amélioration de sa desserte. Une partie du site est boisée (recensement au titre des EBC). Il convient donc d'assurer la cohérence de l'aménagement des abords de cet espace paysager.

Ainsi, dans l'attente de la précision des modalités d'aménagement du site, le PLUi est adapté :

- Un zonage UI5 est appliqué limitant strictement les possibilités d'usages dans l'attente de l'adaptation du site ;
- Le reste des règles est conservé dans l'attente de la définition d'un projet sur ce site.

Conséquence sur le PLUi

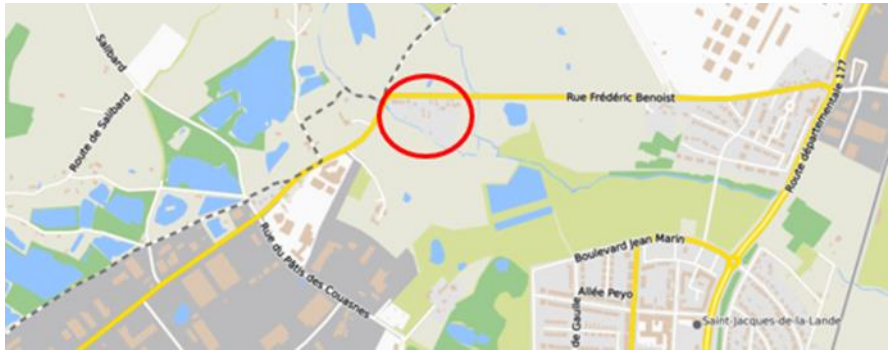
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

9. Assouplir les implantations possibles en limite séparative à la Reuzerais

Localisation

Le quartier de la Reuzerais est situé au nord de la ZI des Cognets. Il borde le sud de la rue Frédéric Benoist.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un plan de détail afin d'adapter les implantations en limites séparatives.

Justification

Le quartier d'habitat de la Reuzerais se caractérise par des parcelles en lanières, profondes et étroites. L'impossibilité de s'implanter en limite séparative dans le cadre du zonage actuel (UE3) sur des parcelles étroites empêche la construction en second rang qui est pourtant acceptée sur ce secteur afin de favoriser une optimisation du foncier.

Pour répondre à cet objectif, un plan de détail est créé, lequel se substituera aux règles d'implantation en limites séparatives.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Plan de détail "La Reuzerais" (création)

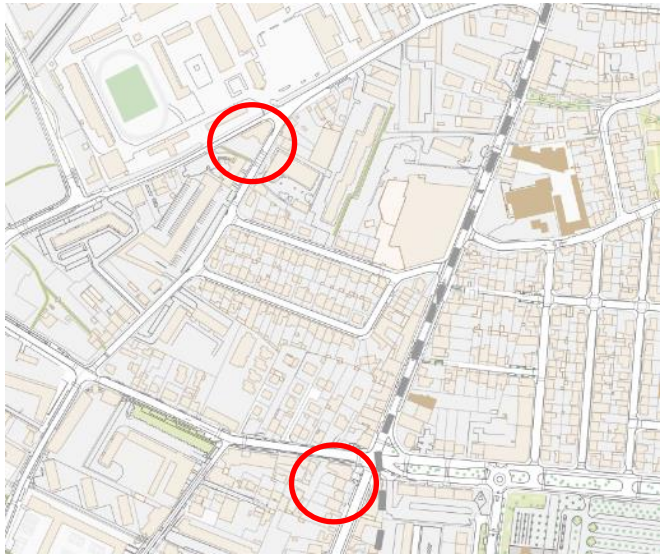
10. Faciliter le renouvellement urbain rue de Nantes

Localisation

Le quartier du Pigeon Blanc, intra-rocade, est constitué de développements urbains de type faubourg, dans la continuité des quartiers rennais.

Les deux secteurs concernés par la présente modification concernent :

- au sud, rue de Nantes : au n°274 rue de Nantes et 3 rue des 25 Fusillés,
- au nord, angle de la rue Jean-Pont / rue de la Pilate.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Supprimer l'emplacement réservé n°638 reliant la rue de Nantes à hauteur du n°274 et la rue des 25 Fusillés à hauteur du n°3,
- Faire évoluer le "cheminement à créer" en "cheminement à conserver" car il est réalisé.

Justification

L'emplacement réservé n°638 reliant la rue de Nantes à la rue des 25 Fusillés visait à désenclaver le terrain communal du jardin des Miracles. Une projet immobilier est en cours sur ce secteur et le désenclavement a été réalisé. L'emplacement réservé °638 ne présente plus d'intérêt et est donc supprimé.

Le "cheminement à créer" indiqué à l'angle des voies "Jean Pont" et "Pilate" a été réalisé. Aussi il est recensé en tant que "cheminement à conserver" pour plus de cohérence.

Conséquence sur le PLUi

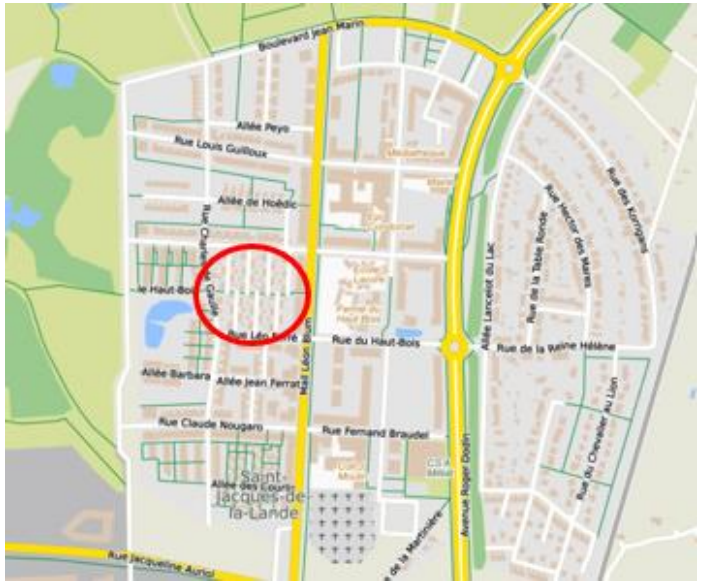
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

11. Compléter le plan thématique "Végétalisation" à la Morinais

Localisation

En centre-ville, au sein de la ZAC de la Morinais, la modification concerne l'îlot pavillonnaire à l'ouest du Mail Léon Blum.



Présentation de la modification

La modification consiste à compléter le plan thématique "coefficient de végétalisation" afin de lui appliquer la valeur "T1".

Justification

La modification consiste à compléter le plan thématique du règlement graphique "Coefficient de végétalisation" sur un ilot pavillonnaire à l'ouest du mail Léon Blum car celui-ci avait été oublié lors de l'approbation du PLUi. En effet, les autres îlots faisant l'objet d'un plan de détail comportent bien une réglementation au titre du coefficient de végétalisation, contrairement à l'îlot en question.

Le plan de coefficient de végétalisation est donc complété afin de rectifier cet oubli et d'appliquer le "T1" tel que sur les autres îlots.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Coefficient de végétalisation

12. Améliorer la lisibilité des plans de détails

Localisation

Les plans de détails concernent différents secteurs de la commune.

Ils sont répertoriés graphiquement sur un plan de localisation et les règles sont précisées dans un document spécifique annexé au règlement graphique.

Présentation de la modification

La modification consiste à modifier les numérotations de certains secteurs ou à réorganiser certaines pages pour améliorer la compréhension du document.

Justification

Des incohérences entre le sommaire et le corps du document "plan de détail" méritent d'être rectifiées pour améliorer la lisibilité du document.

Il s'agit uniquement de modifications de forme. Les règles sont inchangées.

Conséquence sur le PLUi

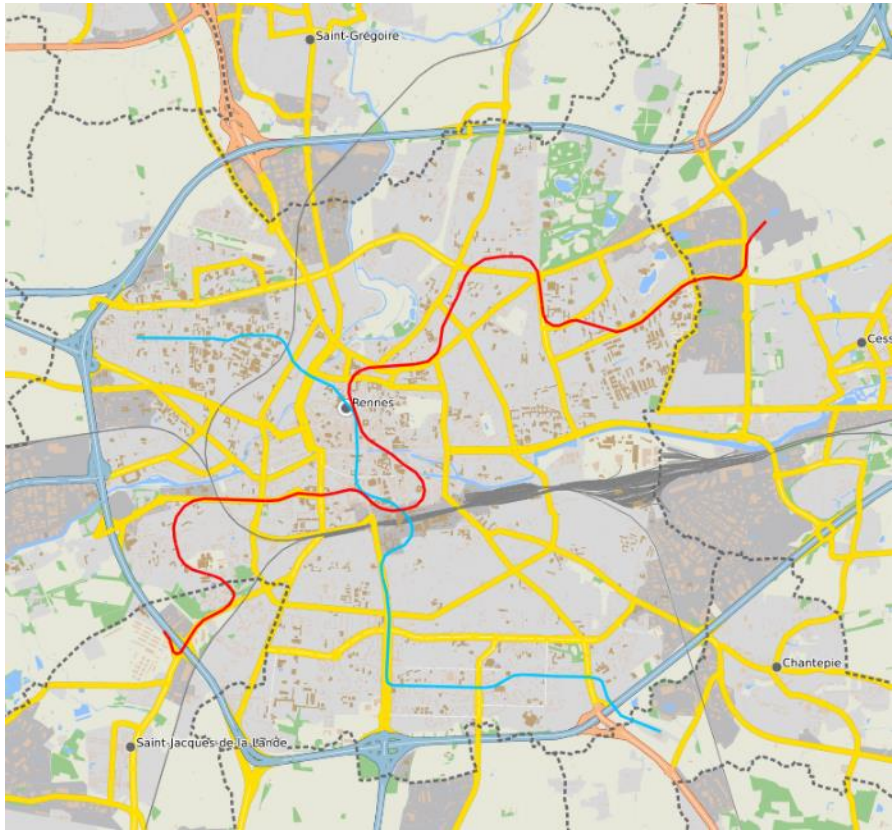
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Dispositions spécifiques : Plan de détail (livret)

13. Protection des ouvrages de la ligne b du métro

Localisation

Le secteur concerné est situé aux abords de la ligne b du métro entre les stations Saint-Jacques-Gaîté et Cesson-ViaSilva.



Présentation de la modification

La modification consiste à appliquer le secteur de nécessité de service sur la ligne b du métro et ses abords.

Justification

Les ouvrages de la ligne b reliant la station Saint-Jacques - Gaîté jusqu'à la station Cesson-Viasilva sont achevés. À l'instar de la ligne a, il est nécessaire d'appliquer un secteur de nécessité de service sur la ligne b. Celle-ci permet de préserver les ouvrages et le tunnel tant pour des travaux de construction à l'aplomb ou à proximité, mais aussi pour des travaux sur les espaces publics dans un but de sécurité des usagers et de l'infrastructure.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Règlement littéral
- Plans de zonage

14. Ajustement de zonage sur le secteur Ouest Martinière pour le projet de la Maison de santé

Localisation

Le secteur de la Martinière est situé au sud du centre-ville (quartier de La Morinais), aux abords du rond-point de la Martinière, le long de l'avenue Roger Dodin.

Il accueille quelques habitations et se trouve en limite du centre-ville dédié à l'habitat ainsi d'un cimetière, proche de la zones d'activité Airlande et au nord des pistes de l'aéroport.



Présentation de la modification

La modification consiste à ajuster le zonage sur le secteur Ouest de la Martinière, de manière à garantir la possibilité d'implantation de la maison de santé en projet sur ce site.

Justification

Ce secteur revêt un fort enjeu de requalification et structuration de l'entrée de ville, notamment en accompagnement du futur trambus (concordance aménagement entrée de ville, renforcement de la densité urbaine, développement de l'offre de services).

La zone 2AU située à l'est du cimetière est le seul secteur restant permettant un développement urbain sur la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande.

Dans le cadre de la présente modification du PLUi, une ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est prévue (cf. fiche 1). Une adaptation de zonage est également intégrée au sud- est du site pour étendre la zone UA1c.

Afin de favoriser l'optimisation du foncier au sud du cimetière et dans la continuité du projet envisagé sur le secteur Martinière, une adaptation de zonage est également prévue au sud du cimetière. L'implantation d'une maison de santé y est projetée.

Ainsi un zonage UA1c est inscrit au sud du cimetière, en continuité du zonage du centre-ville.

Conséquence sur le PLUi

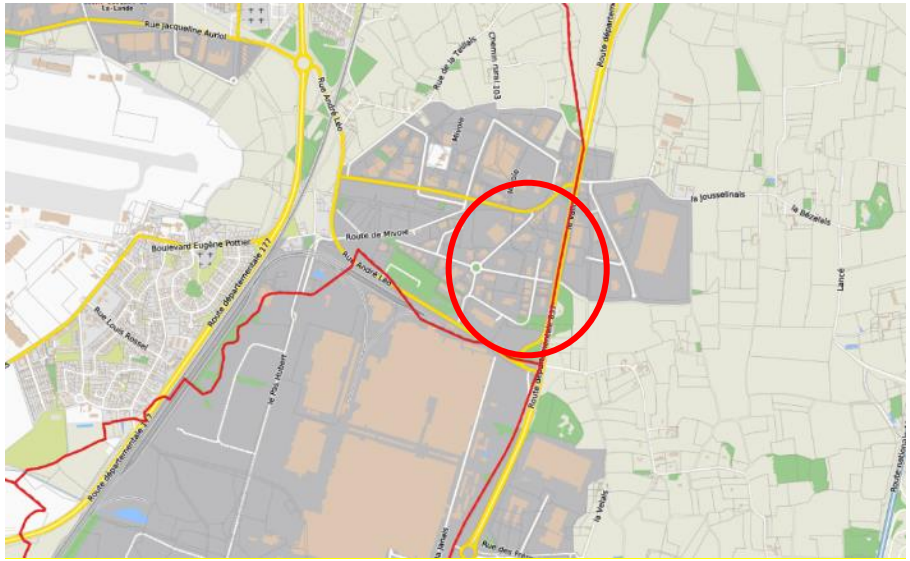
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier (3. Axe Dodin)
- Plasn de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Gestion des eaux pluviales

15. Ajustement de zonage aux abords du site de La Janais (Mivoie)

Localisation

Le secteur de Mivoie se trouve à la limite du territoire jacquolandin, en limite de la commune de Chartres-de-Bretagne, et au nord du site de La Janais.



Présentation de la modification

La modification consiste à ajuster le zonage sur le secteur Ouest de Mivoie, au nord de La Janais.

Justification

Le site de La Janais est en profonde mutation.

Il est opportun d'autoriser la diversification des activités vers du bureau aux abords de ce site afin de favoriser un traitement plus qualitatif des abords d'un des accès à La Janais.

En outre, la rive est de cette voie est déjà en zone UI1b, qu'il est donc cohérent d'étendre à l'ouest.

Il est ainsi inscrit l'extension de la zone UI1b, en continuité du zonage UI1b à l'est de la RD 837.

Conséquence sur le PLUi

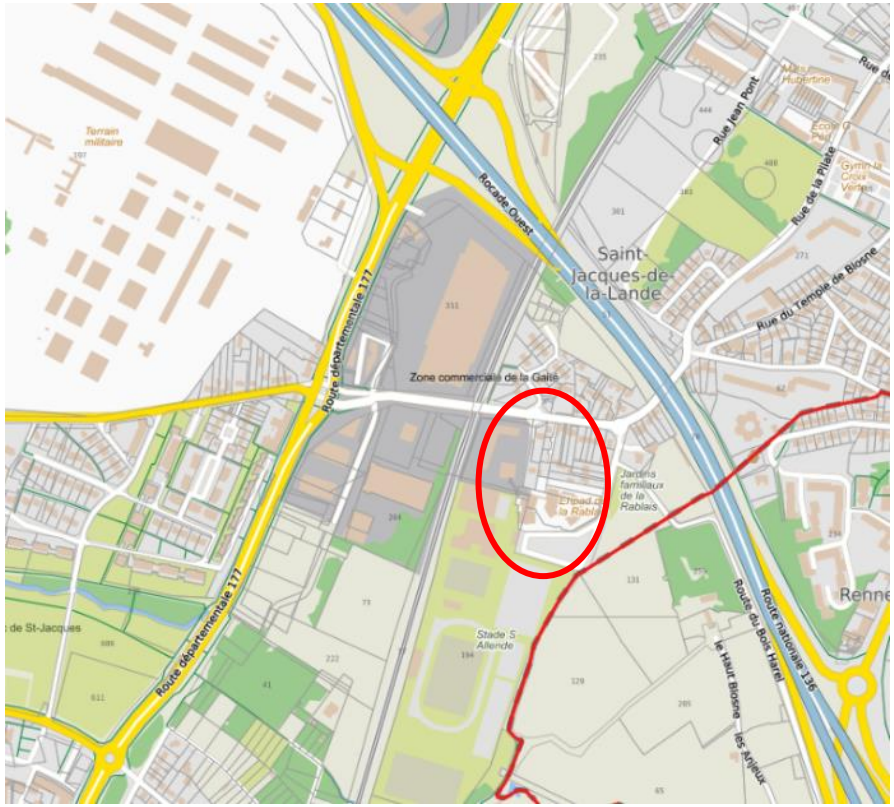
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Coefficient de végétalisation

16. Rectification d'une incohérence (équipement d'intérêt collectif)

Localisation

Le secteur concerné est situé aux abords de la rue de la Rablais (EPHAD).



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger une erreur de zonage concernant certaines parcelles appartenant à l'emprise de l'EPHAD Les Foyers sur lesquelles un zonage inadapté (UI5) a été défini par erreur lors de l'élaboration du PLUi.

Justification

Le zonage UI5 est un zonage très restrictif, dédiées aux zones d'activités à restructurer, et est donc adapté au secteur de La Gaité, à l'est de l'équipement (EPHAD). Un zonage UG2 a été appliqué sur le secteur de l'EPHAD, conformément à l'usage du site. Il est donc cohérent d'intégrer l'ensemble des parcelles appartenant à l'EPHAD en zone UG2b (zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

SAINT-SULPICE-LA-FORÊT

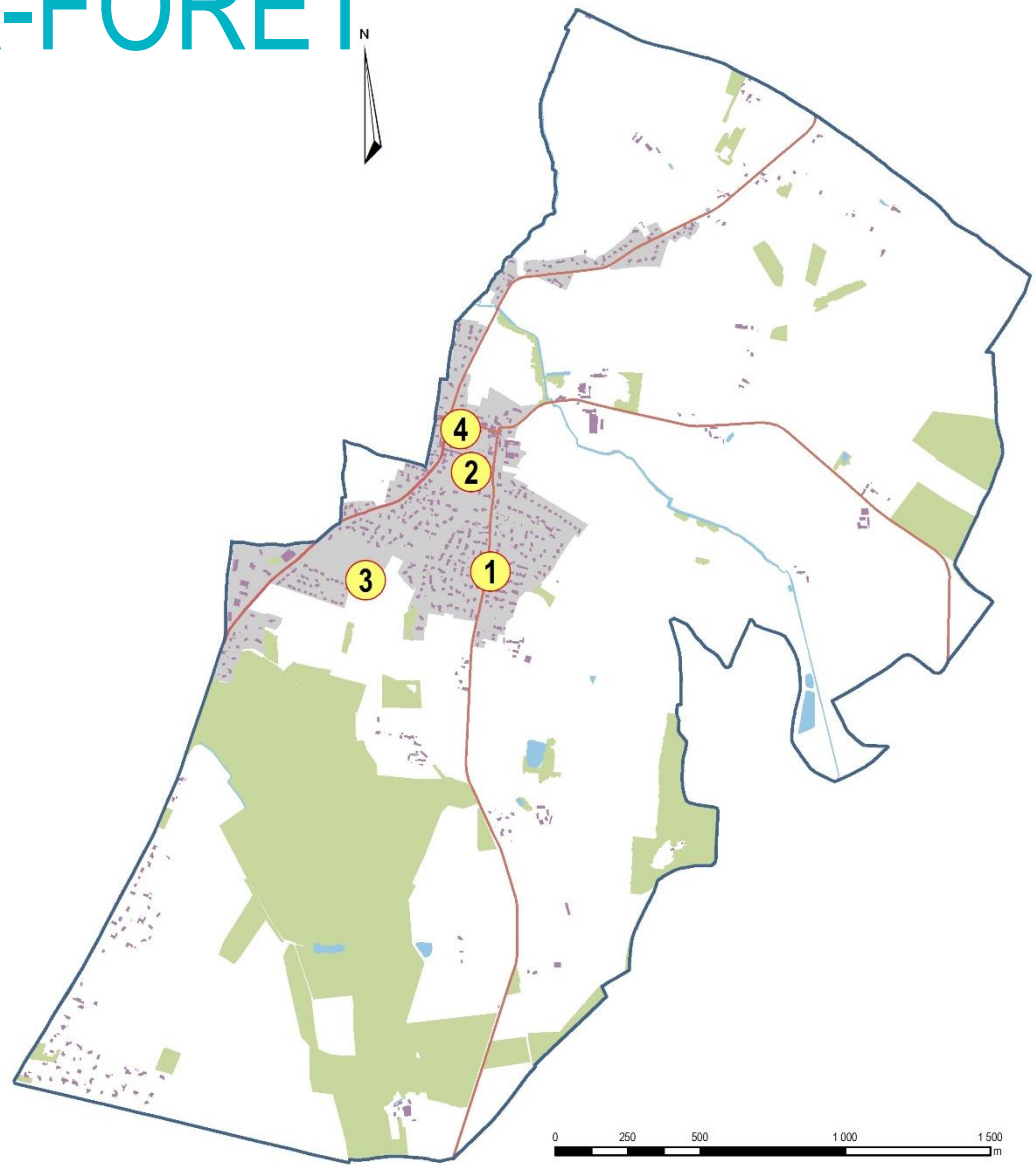
Localisation des modifications

1 _ Permettre la densification d'un secteur en centralité

2 _ Permettre l'implantation d'activités dans le centre-bourg

3 _ Permettre l'implantation d'équipements de loisirs

4 _ Permettre la requalification du centre-bourg



1. Permettre la densification d'un secteur en centralité

Localisation

Le terrain concerné est situé Route de Saint-Denis.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer la parcelle AB 538 au lotissement existant du Landrot à l'est.

Cette modification s'accompagne d'un changement de plusieurs règles applicables à la parcelle AB 538, afin qu'elle bénéficie des mêmes conditions règlementaires que le reste du lotissement.

Pour le zonage, classement en zone UE2c.

Justification de la modification

Le secteur du Landrot est un lotissement récent dont le zonage a été affecté en conséquence. Afin d'assurer la cohérence de continuité urbaine entre le lotissement et la centralité à l'ouest, il est proposé d'harmoniser certaines parcelles avec le lotissement et d'adapter le zonage en conséquence afin d'assurer une continuité des formes urbaines.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

2. Permettre l'implantation d'activités dans le centre-bourg

Localisation

Le site est délimité :

- Au nord, par la rue de la Grange,
- Au sud, par un tissu d'habitat (lotissement des jardins des Ransonnières).



Présentation de la modification

La modification consiste à élargir la vocation du secteur dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Centre-Bourg" afin de permettre l'accueil d'activités en centralité.

Justification de la modification

La commune travaille actuellement le dossier de réalisation de la ZAC Multisites "L'Orée de la Forêt", dont l'axe principal est la requalification du centre-bourg.

L'OAP de quartier "Cœur de Bourg", telle qu'écrite aujourd'hui prévoit une vocation principale "habitat". Il convient de l'adapter pour permettre l'implantation d'activités en centralité.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier "Cœur de Bourg"

3. Permettre l'implantation d'équipements de loisirs

Localisation

Les terrains sont situés à l'est des terrains de sport, le long de la D 97.



Présentation de la modification

La modification consiste à permettre l'aménagement d'équipements de loisirs intégrés au paysage de la Coulée Verte.

Cette modification s'accompagne d'un changement de plusieurs règles applicables pour les parcelles AB 42 et AB 309, afin qu'elles accueillent ce type d'équipements. Ces parcelles sont classées en zone Ne au plan de zonage.

Justification de la modification

Dans le cadre de la ZAC Multisites en cours d'élaboration, la commune souhaite commencer à aménager des équipements de loisirs (type jardins partagés, skate park…). Cet aménagement est prévu sur l'axe de la "Coulée verte". Une modification du zonage doit permettre la réalisation de ces ouvrages.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

4. Permettre la requalification du centre-bourg

Localisation

Le terrain concerné est situé Place René-Mathieu Cuisnier.



Présentation de la modification

La modification consiste à permettre d'améliorer les accès dans le cadre du projet de la ZAC de l'Orée de la Forêt, sur l'îlot centre-bourg nord.

Cette modification s'accompagne d'un changement de plusieurs règles applicables pour les parcelles AA 206, AA 210 et AA 213.

Pour le zonage, classement en zone UO1 des parcelles citées précédemment. Les plans thématiques du coefficient de végétalisation seront également adaptés ainsi que celui des normes de hauteurs.

Enfin le périmètre de l'OAP de quartier "Cœur de Bourg" sera modifié afin de l'intégrer au secteur opérationnel.

Justification de la modification

Le projet de requalification du centre-bourg nécessite un secteur opérationnel. Trois parcelles semblent pertinentes pour les intégrer au projet.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Gestion des Eaux Pluviales, Périmètre de l'OAP de quartier "Cœur de Bourg"

THORIGNÉ-FOUILLARD

Localisation des modifications

1 _ Adapter le projet urbain du centre-ville

2 _ Proposer une nouvelle offre de logements sur les Molières

3 _ Développer une offre de logement sur le domaine de Tizé

4 _ Prendre en compte l'avancement des études de la zone d'activités de la Porte de Tizé

5 _ Prendre en compte l'avancement des études de la zone d'activités de la Porte de Tizé

6 _ Adapter le projet urbain de l'Omelais

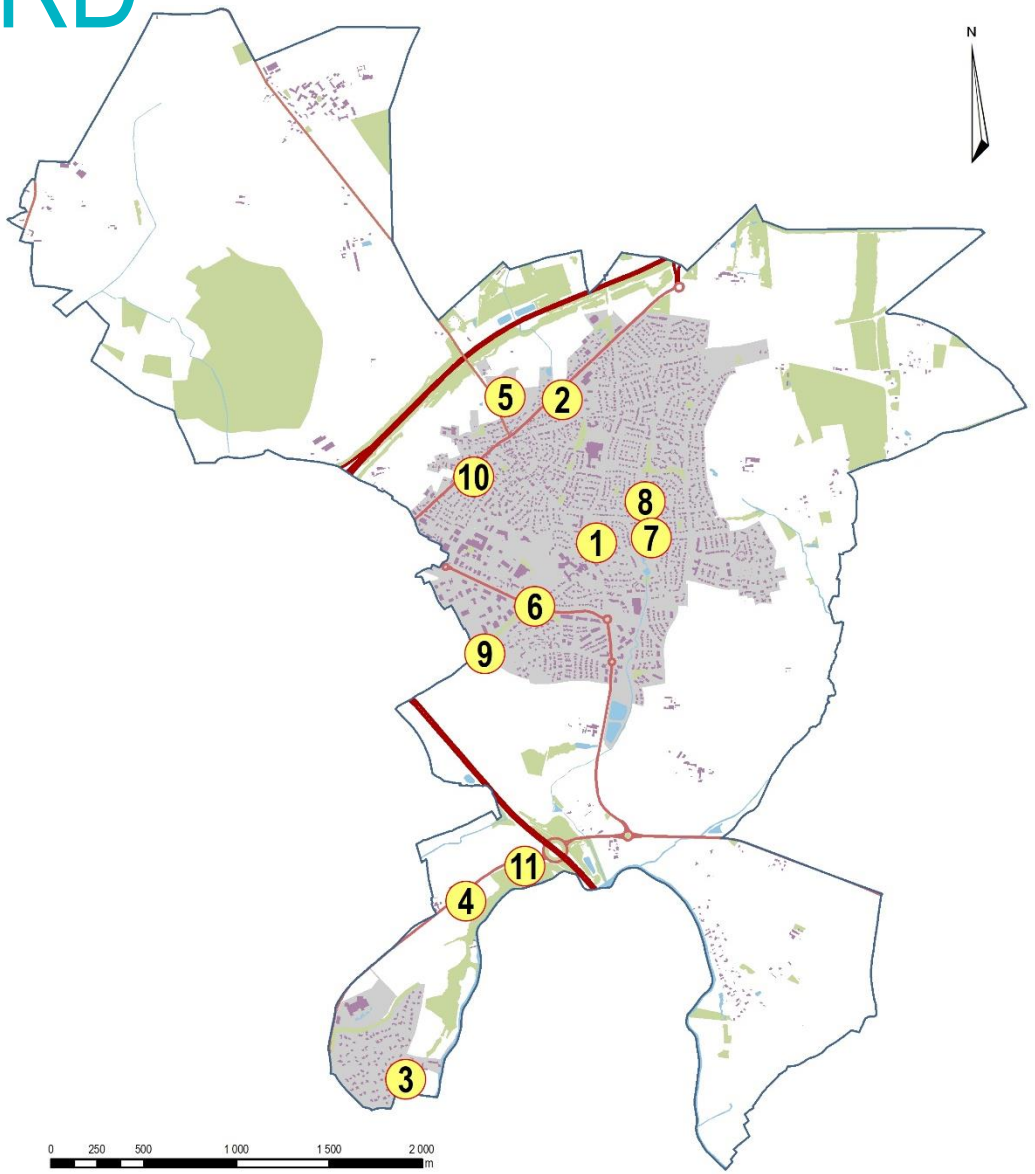
7 _ Diversifier les usages possibles sur le Manoir des Noës

8 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

9 _ Abandonner le projet de voie de contournement sud

10 _ Améliorer les déplacements piétons/cycles entre la rue Nationale et la Lande de Brain

11 _ Corriger des erreurs matérielles

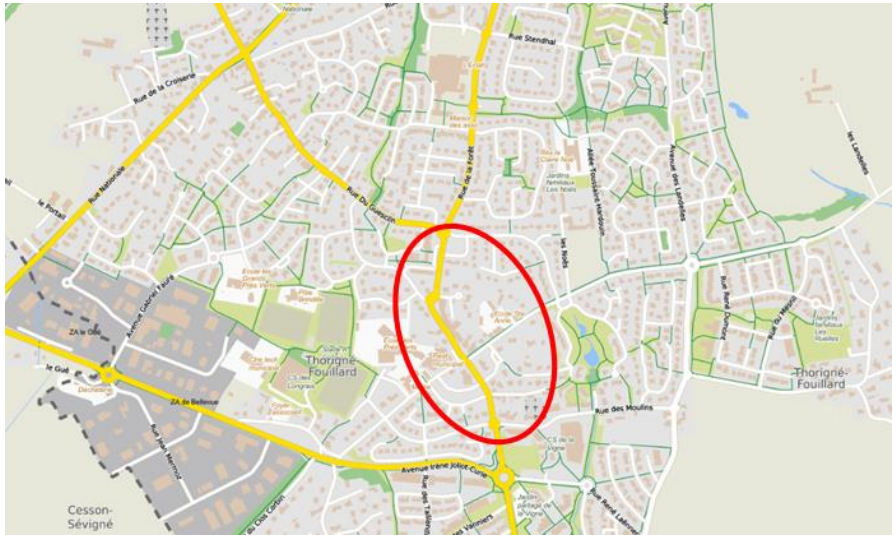


1. Adapter le projet urbain du centre-ville

Localisation

Le centre-ville de Thorigné Fouillard est situé de part et d'autre de la rue des Vignes et de Beaumanoir. Cinq secteurs sont concernés par la présente modification :

- La place de Bretagne et ses abords (n°2)
- La place d'Armorique et ses abords (n°1 et 1 bis rue des Vignes)
- Les terrains de l'allée Beauséjour (n°2 à 6)
- Les terrains situés aux numéros 1 et 3 rue Beaumanoir et 1, 3 et 5 rue Jean Mailleux
- Les terrains situés aux numéros 12 à 16 impasse du Prieuré et le cimetière de Thorigné



Présentation de la modification

Pour la place de Bretagne et le terrain adressé au n° 2, la modification consiste à les classer en zone UE2c (d).

Cette modification s'accompagne également d'un changement de plusieurs règles applicables :

- Pour les hauteurs, classement en H = R+1+A/C
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = T1 (B)
- Intégration au plan de détail "Les lotissements"

Pour la place d'Armorique et les terrains adressés aux n°1 et 1 bis rue des Vignes, la modification consiste à les classer en zone UE2c (d).

Cette modification s'accompagne également d'un changement de plusieurs règles applicables :

- Pour les hauteurs, classement en H = R+1+A/C
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = T1 (B)
- Intégration au plan de détail "Les lotissements"
- Pour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Le Centre-ville", modification du statut de la place d'Armorique en espace public à aménager/requalifier

Pour les terrains adressés aux numéros 2, 3, 4, 5 et 6 de l'allée Beauséjour, la modification consiste à créer un périmètre de constructibilité limitée.

Pour les terrains situés aux numéros 1 et 3 rue Beaumanoir et 1, 3 et 5 rue Jean Mailleux, la modification consiste à adapter l'OAP de quartier "Centre-Ville" afin d'introduire un objectif de création d'un espace public plus généreux.

Pour les n°12 à 16 impasse du Prieuré et le cimetière de Thorigné, la modification consiste à les classer en zone UE2c (d).

Cette modification s'accompagne également d'un changement de plusieurs règles applicables :

- Pour les hauteurs, classement en H = R+1+A/C

- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = T1 (B)
- Intégration au plan de détail "Les lotissements"

Justification

Le centre-ville de Thorigné-Fouillard a fait l'objet d'études de renouvellement urbain qui ont conduit à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi-site le 2 mars 2020. Le dossier de réalisation a quant à lui été approuvé le 28 juin 2021.

Les dispositions du PLUi étant antérieures aux derniers arbitrages sur cette opération, il est proposé de procéder à des ajustements tenant compte de la réalité du projet d'aménagement. Les deux places de Bretagne et d'Armorique ainsi que leurs abords n'ont ainsi pas vocation à être support d'opérations de renouvellement urbain. Ces deux espaces publics seront au contraire renforcés dans leur rôle d'animation. Les modifications proposées visent à confirmer ce choix.

Par ailleurs, compte tenu de l'évolution du contexte législatif (adoption de la Loi climat) qui renforce les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et du projet métropolitain de développement de l'offre en transport en commun sur le centre-ville de la commune (étude trambus), la commune a souhaité relancer les études de ZAC en vue de modifier le dossier. L'une des orientations possibles serait d'ajouter de nouveaux secteurs de renouvellement urbain dans le centre, en particulier les terrains de l'allée Beauséjour. Il s'agit en effet de fonciers peu denses qui peuvent présenter une opportunité pour un projet de renouvellement urbain plus global.

À ce titre, l'instauration d'un périmètre de constructibilité limité permettra de temporiser la constructibilité de ces terrains le temps que de nouvelles études urbaines soient menées par la commune. D'une durée maximum de 5 ans, la disposition limite les droits à construire, mais des extensions limitées des constructions existantes sont toutefois possibles dans le respect des règles de la zone concernée et dans la limite de certains seuils :

- Emprise au sol maxi 10 % de la surface du terrain
- et surface de plancher autorisée inférieure ou égale à 30 m² pour les constructions à destination d'habitation et 50 m² pour les autres destinations,

Les travaux ayant pour objet la réhabilitation ou la restructuration des constructions existantes (*) sont autorisés.

Concernant la création d'un espace public rues Beaumanoir/ Jean Mailleux, il s'agit d'accompagner la restructuration du centre-ville et d'offrir une largeur d'espace public plus conséquente sur la centralité. Et ce afin de conserver une fonctionnalité commerciale, d'améliorer le passage des transports en commun et de garder des espaces suffisants pour les piétons. Ce nouvel espace public sera également l'occasion de venir créer un alignement bâti dans le prolongement de la médiathèque et ainsi de dégager depuis le nord une perspective vers l'église.

Concernant les modifications apportées impasse du Prieuré et sur le cimetière de Fouillard, il s'agit d'une mise en cohérence des règles avec le projet urbain. Ces terrains sont en effet exclus de l'OAP de quartier "centre-ville" car ils n'ont pas vocation à se densifier. Or leur classement en zone UO1 dans le PLUi en vigueur avec les règles de hauteur et de coefficient de végétalisation associées pouvait laisser penser le contraire.

Conséquence sur le PLUi

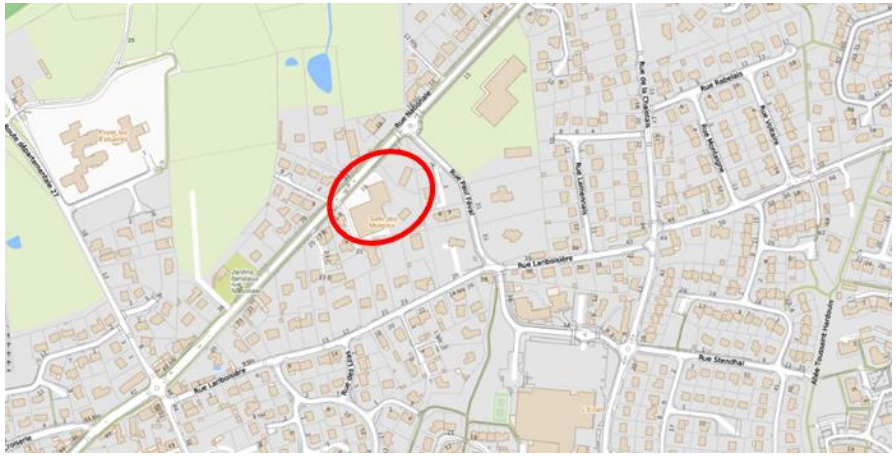
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- OAP de quartier "Centre-ville"
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation
- Dispositions spécifiques : Plan de détail, Liste des autres emplacements réservés

2. Proposer une nouvelle offre de logements sur les Molières

Localisation

Le secteur des Molières est situé au 17, 17 bis et 19 rue Nationale, au nord de la zone agglomérée.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer le terrain de la salle des Molières (n°19 rue Nationale) en zone UO1.

Cette modification s'accompagne également d'un changement de plusieurs règles applicables à ce terrain :

- Pour les hauteurs, classement en H = R+2+A/C/P
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 10% (B)

Enfin un périmètre de constructibilité limitée est instauré sur les deux terrains aux numéros 17 et 17bis de la rue Nationale.

Justification

La salle des Molières accueille plusieurs pratiques sportives et de loisirs : tennis, squash et billard. Cet équipement est actuellement vieillissant et devient obsolète. Un projet de construction d'un nouveau complexe 3 raquettes (squash, padel, tennis) moderne et fonctionnel est donc en cours d'étude sur le site des Blanchets. Il devrait permettre à l'horizon 2024 de libérer l'emprise actuelle de la salle des Molières.

Cette mutation de la salle des Molières est une nouvelle opportunité foncière le long d'un axe structurant pour la commune. Les études de renouvellement urbain réalisée par l'AUDIAR en 2010 puis la SETUR en 2015 avaient en effet mis en avant l'aspect stratégique de ce foncier dès lors qu'un projet de relocalisation serait défini.

Afin de répondre aux besoins de production de logements sur la commune et la métropole, un projet de renouvellement urbain est envisagé sur le site des Molières. Le zonage et les règles de hauteurs et de coefficient de végétalisation proposées visent à permettre un projet qui puisse s'insérer harmonieusement dans la morphologie du quartier. À ce titre, les hauteurs maximales sont plafonnées à 2 étages surmontés d'un comble d'un attique ou d'un niveau partiel.

Concernant les n°17 et 17 bis de la rue Nationale, il s'agit de fonciers peu denses qui peuvent également présenter une opportunité pour un projet de renouvellement urbain plus global. Le périmètre de constructibilité limité permettra de temporiser la constructibilité de ces terrains le temps que de nouvelles études urbaines soient menées par la commune. D'une durée maximum de 5 ans, la disposition limite les droits à construire, mais des extensions limitées des constructions existantes sont toutefois possibles dans le respect des règles de la zone concernée et dans la limite de certains seuils :

- Emprise au sol maxi 10 % de la surface du terrain
- et surface de plancher autorisée inférieure ou égale à 30 m² pour les constructions à destination d'habitation et 50 m² pour les autres destinations,

Les travaux ayant pour objet la réhabilitation ou la restructuration des constructions existantes (*) sont autorisés.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- OAP communale
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

3. Développer une offre de logement sur le domaine de Tizé

Localisation

Le domaine de Tizé est situé en intra-rocade, à proximité immédiate de la commune de Cesson-Sévigné. Il est composé du lotissement de Tizé et du manoir de Tizé et de ses abords.



Présentation de la modification

La modification consiste à affecter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier "Le Domaine de Tizé" une dominante Habitat aux parcelles BC 38 (partiellement) et BC 104. La programmation est complétée avec un minimum de 20 maisons à réaliser et une densité supérieure à celle du SCoT de 2015 est imposée.

Cette modification s'accompagne également d'un changement de plusieurs règles applicables à ces terrains :

- Pour les hauteurs, classement en H = R+1+C

- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = T1 (B)
- Pour le stationnement, classement en secteur 5 de stationnement avec une norme logement d'1 place pour le locatif social (1 LLS) et de 2 places pour les autres logements (2 AL).
- Pour le règlement graphique, suppression de la marge de recul de 20 m applicable aux terrains.

Justification

Afin de répondre aux besoins de production de logements, la commune souhaite permettre la réalisation de nouvelles maisons sur le Domaine de Tizé. Les terrains visés sont situés à l'ouest du chemin et de la voie d'accès au manoir. Ce cheminement marquera demain la limite entre la partie habitée de Tizé et celle paysagée et à vocation d'équipement autour du manoir.

Cette évolution s'inscrit dans la poursuite de la trame urbaine existante sur Cesson-sévigné au niveau des étangs de Dézerseul et vient terminer l'urbanisation des dernières dents creuses à l'ouest de celle-ci.

La règle de stationnement proposée est la même que celle déjà en vigueur sur le reste du lotissement de Tizé.

La règle de végétalisation variable selon la taille du terrain (V=T1 (B)) permet d'assurer le respect d'une certaine densité tout en composant avec le patrimoine paysager environnant.

La règle de hauteur proposée s'inscrit également dans le même gabarit (rez-de-chaussée + 1 étage + sommet) tout en réduisant le sommet au seul comble afin d'assurer une transition harmonieuse avec le Manoir de Tizé voisin.

Conséquence sur le PLUi

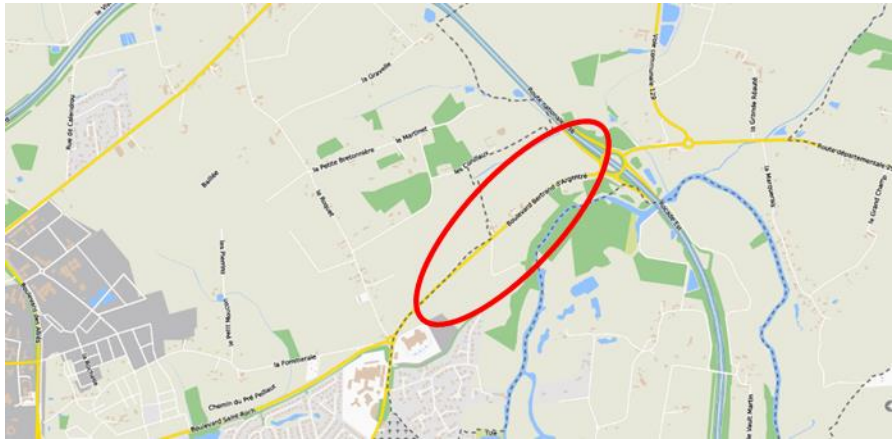
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier "Le Domaine de Tizé"
- Plan de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Stationnement

4. Prendre en compte l'avancement des études de la zone d'activités de la Porte de Tizé

Localisation

La future zone d'activités de la Porte de Tizé est située en intra-rocade, de part et d'autre du boulevard d'Argentré. Elle est bordée à l'ouest par le Village des Collectivités et la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Pierrins en Cesson-Sévigné, au nord par les terrains agro-naturel de la Gravelle, à l'est par la rocade de Rennes et au sud par les coteaux de la Vilaine.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer les parcelles BE 34 et BE 42 en zone NP et la parcelle BD 52 en zone UI3.

Cette modification s'accompagne également d'un changement de plusieurs règles applicables :

- Pour les hauteurs, classement en H = 20 m de la parcelle BD 52
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 20% (B) de la parcelle BD 52
- Pour le stationnement, classement des parcelles BE 34 et BE 42 en secteur non couvert par un périmètre de stationnement

Justification

La poursuite des études préalables menées dans le cadre d'un mandat confié à la SPLA Via Silva ont permis d'aboutir à la proposition d'un périmètre opérationnel pour la future zone d'activités de la Porte de Tizé.

Ces études ont notamment mis en avant les qualités paysagères et environnementales des parcelles BE 42 (zone humide au nord de la zone) et BE 34 (coteaux de la Vilaine, au sud de la zone). Qualités qu'il est souhaité protéger en les retirant du périmètre opérationnel du projet. Leur classement en zone NP (espaces naturel de protection renforcée) au PLUi permet ainsi d'assurer leur préservation.

Concernant la parcelle BD 52, elle appartient à la SADIV et correspond au dernier terrain non aménagé du projet tertiaire du Village des Collectivités. Les études préalables de la Porte de Tizé visaient à définir l'opportunité d'intégrer ou non ce terrain à la future opération d'aménagement. Opportunité qui n'a pas été confirmée compte tenu du décalage calendaire (la parcelle BD 52 est directement aménageable tandis que la ZAC Porte de Tizé ne sera en phase opérationnelle qu'en 2024 au mieux). Le classement de cette parcelle en UI3 permet donc sa mise en œuvre opérationnelle rapide. Les modifications des hauteurs et coefficient de végétalisation proposées visent quant à elles à affecter à la parcelle BD 52 les mêmes règles que sur le reste du Village des Collectivités.

Conséquence sur le PLUi

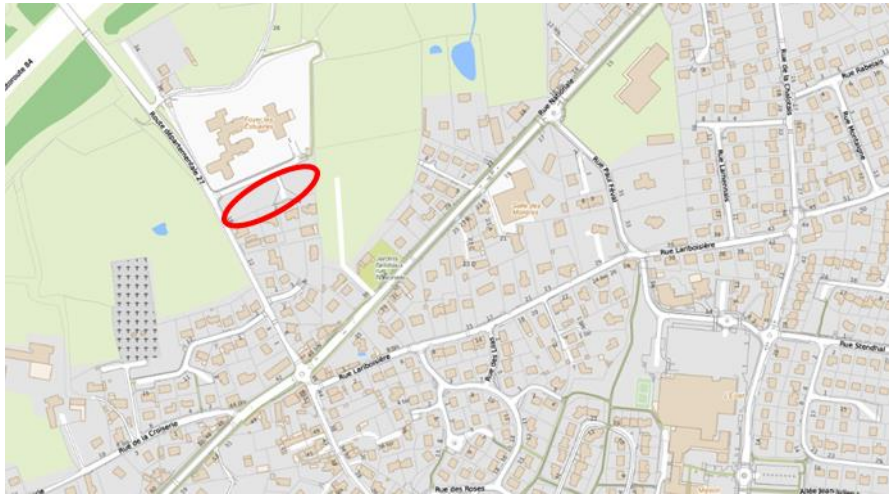
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- OAP communale
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Stationnement

5. Prendre en compte l'avancement des études de la zone d'activités de la Porte de Tizé

Localisation

La rue d'Auvergne est située au nord de la zone agglomérée, entre la rue de Normandie à l'ouest, la rue Nationale au sud et le Foyer de Vie de l'Estuaire au nord. Le terrain concerné correspond à de la voirie et à ses délaissés.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer le terrain en zone UE2c (d).

Cette modification s'accompagne également d'un changement de plusieurs règles applicables :

- Pour les hauteurs, classement en H = R+1+A/C
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = T1 (B)
- Intégration au plan de détail "Les lotissements"
- Retrait du terrain du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Nationale-Duguesclin"

Justification

La poursuite des réflexions sur l'aménagement du secteur Auvergne-Normandie par la commune, conduit à une évolution du projet immobilier qui prendra place sur les délaissés de voirie de la rue d'Auvergne. L'objectif est notamment d'avoir une offre plus diversifiée de formes urbaines sur ce secteur d'extension urbaine qui comprend une part importante de logements collectifs (résidence séniors).

Il est ainsi proposé d'y développer une offre de maisons individuelles plutôt que du logement collectif, et ce afin de mieux s'inscrire dans la morphologie des autres constructions de la rue d'Auvergne.

Le classement en zone U (urbanisée) plutôt que 1AU (à urbaniser) est justifié par la nature du nouveau projet. Le terrain apparait en effet déjà suffisamment équipé pour l'accueil de quelques maisons supplémentaires.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier "Nationale Duguesclin"
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Périmètres des OAP
- Dispositions spécifiques : Plan de détail

6. Adapter le projet urbain de l'Omelais

Localisation

Le secteur de l'Omelais est situé au sud-est de la zone agglomérée, autour du carrefour entre l'avenue Irène Joliot Curie et les rues des Longrais, de la Clotière, de Rennes et du Clos Corbin. Il s'agit d'un espace jouant le rôle d'interface entre le centre-ville, le quartier de la Clotière et la ZA de Bellevue.

Les terrains concernés par la présente modification sont situés au sud de l'avenue Irène Joliot Curie (parcelles AO 11, AO 29 et AO 30).



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier la hauteur maximale de construction : classement en H = R+1+A+C

Justification

Le secteur de l'Omelais est un espace de transition entre le centre-ville dense de Thorigné-Fouillard au nord et le secteur de la Clotière, résidentiel et pavillonnaire au sud. Sa position stratégique a conduit la commune à intégrer son périmètre dans les études urbaines de la ZAC multi-sites.

Sur la partie sud de l'OAP, il est imposé aux futures constructions une insertion harmonieuse et respectueuse de la morphologie de la Clotière. Cet objectif est toutefois contradictoire avec la hauteur maximale autorisée R+3+A+C au règlement graphique. Sans préjuger des conclusions des études urbaines, la modification de la hauteur maximale permet de mieux la faire coïncider avec les orientations indiquées actuellement à l'OAP.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Hauteurs

7. Diversifier les usages possibles sur le Manoir des Noës

Localisation

Le Manoir des Noës est situé à proximité du centre de Thorigné-Fouillard, au nord de la rue de la Mare Pavée et au sud de la résidence la Claire Noë.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer l'emprise du manoir des Noës en zone UP(d).

Justification

Le Manoir des Noës est un ensemble bâti d'une très grande qualité patrimoniale et paysagère. Il est composé d'une villa du XIXème siècle et d'un ensemble de dépendances agricoles ainsi que d'un parc arboré.

Pour ces raisons les bâtiments sont protégés au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (3 étoiles, soit le niveau de protection sur le plus élevé) et le parc est classé en Espace Boisé Classé (défrichement interdit, coupe et abattage soumis à déclaration). Les terrains sont quant à eux en zone UE2h(d), zonage affectés aux anciens corps de fermes résidentiels à préserver.

Toutefois, le caractère résidentiel définit par le PLUi en vigueur limite fortement les possibilités d'usage d'un tel ensemble bâti. À titre d'exemple, des prospects pour de la restauration n'ont pu faire aboutir leur projet dans le cadre règlementaire actuel. Or la préservation du patrimoine et son entretient pourrait être mieux assurés par une diversification des fonctions possibles et autorisées dans la zone. Une offre non résidentielle dans un cadre préservé peut représenter également une opportunité pour l'attractivité et le dynamisme de la commune.

Au PLUi, la zone UP est dédiée aux secteurs qui, par leur composition urbaine homogène et caractéristique du siècle dernier, constituent des ensembles patrimoniaux d'intérêt local qu'il convient de préserver en raison de leur valeur culturelle et historique. La préservation et la mise en valeur de ces secteurs n'interdisent pas leur évolution, mais supposent que les projets ne portent atteinte ni à l'homogénéité de leur composition urbaine, ni aux caractéristiques des éléments de patrimoine. Cette zone autorise par ailleurs une plus grande diversité de destination que le UE2h.

Un classement du Manoir des Noës en zone UP(d) ouvre ainsi les possibilités d'usage tout en maintenant une règlementation stricte et protectrice en matière de patrimoine et de paysage.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

8. Préserver le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les modifications concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) sur le château et la ferme des Noës en secteur urbain.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- Ferme et château des Noës : mur de clôture et mur semi-circulaire évalués en 3 étoiles.

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- Ferme des Noës : suppression hangar sans intérêt patrimonial PBIL n°28757.
- Ferme et château des Noës : simplification de l'identification du bâti (suppression des PBIL n°26101, 28756, 28759 et 28764).

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les erreurs matérielles :

Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

Conséquence sur le PLUi

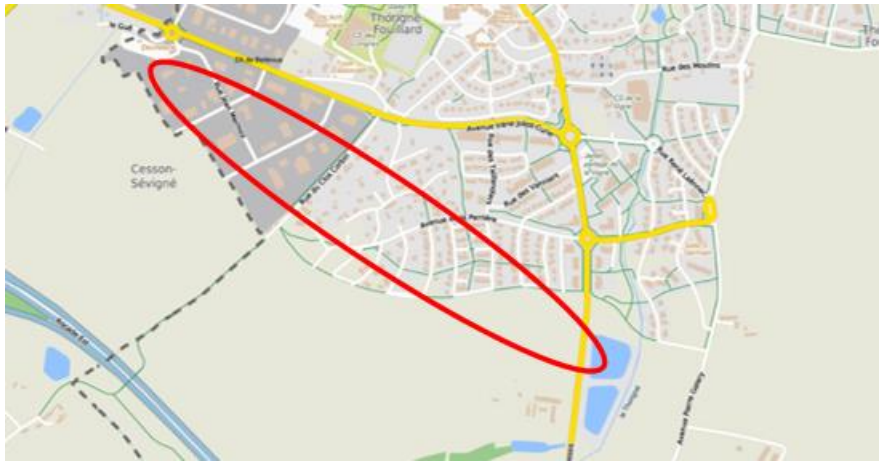
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

9. Abandonner le projet de voie de contournement sud

Localisation

Le secteur concerné est situé au sud de la zone agglomérée de Thorigné-Fouillard. Le tracé du projet part, à l'ouest, du carrefour des avenues Irène Joliot-Curie et Gabriel Fauré, puis emprunte la rue Jean Mermoz dans la Zone d'Activités de Bellevue et enfin longe le sud de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Vigne jusqu'à l'intersection avec la RD 29.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer le principe d'une voie de contournement de Thorigné-Fouillard par le sud.

Justification

Le projet de voie de contournement de l'agglomération de Thorigné-Fouillard a été imaginé lors des études relatives à la ZAC de la Vigne en 2002. Il visait à dévier la circulation de transit du futur quartier de la Vigne.

20 ans plus tard, au regard des évolutions de trafic et des enjeux et objectifs de déplacements, ce projet n'apparait adapté au regard du bilan avantages/inconvénients.

En effet, le Plan de Déplacements Urbains de la Métropole, approuvé le 30 janvier 2020, définit de nouveaux objectifs en matière de déplacements. La part modale de la voiture dans les déplacements sur la Métropole devra ainsi poursuivre sa baisse (58,5 % en 1999, 48,5 % en 2018) pour atteindre 40 % en 2030. Cet objectif, conforme aux orientations nationales en matière de lutte contre le réchauffement climatique, sera notamment atteint par plusieurs actions dont :

- La création d'infrastructures dédiées au vélo = ligne directe du réseau express vélo entre Thorigné-Fouillard et le terminus de la ligne b du métro
- Le renforcement de l'offre en transport en commun = étude pour une ligne de trambus entre le terminus de la ligne b du métro et le centre-ville de Thorigné-Fouillard
- Le développement du covoiturage.

La réalisation de nouvelles infrastructures dédiées à la voiture n'est ainsi plus à l'ordre du jour en dehors d'enjeux de sécurisation et de fluidité du réseau national et régional de transit. Enjeux qui ne se retrouvent pas dans le projet de contournement de Thorigné-Fouillard.

Par ailleurs, ce projet aurait induit une importante consommation foncière de terres agricoles, contraire là encore aux objectifs métropolitains de limitation de l'artificialisation des sols.

Par Arrêté - A 2021.987, Rennes Métropole a ainsi donné son accord à la demande de la commune d'abandonner le projet de voie de contournement dans le programme d'équipements publics de la ZAC de la Vigne. Le principe de ce contournement, indiqué au PLUi pour information, n'a de fait plus lieu d'être.

Conséquence sur le PLUi

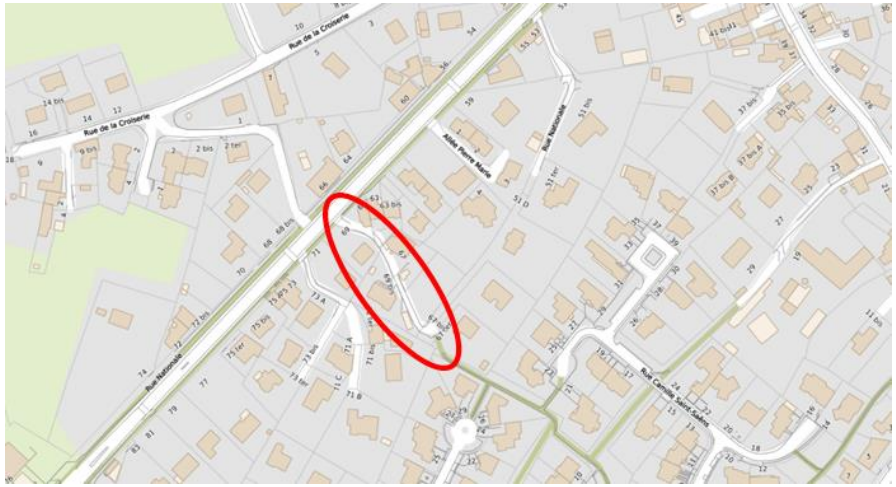
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- Plans de zonage

10. Améliorer les déplacements piétons/cycles entre la rue Nationale et la Lande de Brain

Localisation

Les parcelles concernées sont les n°63 bis, 65, 67, 67 bis, 67 ter, 69 et 69 bis rue Nationale.



Présentation de la modification

La modification consiste créer un nouvel emplacement réservé pour une voie partagée voiture/mode doux. La largeur de la réserve correspond à l'emprise de la voie privée actuelle et son bénéficiaire est Rennes Métropole.

Justification

La voie d'accès aux terrains concernés est actuellement privée. Elle est néanmoins ouverte au public et permet de rejoindre facilement à pieds ou à vélo la rue Nationale depuis le quartier de la Lande de Brain (rues Camille Saint-Saëns et Claude Debussy).

Cette possibilité de passage est d'autant plus intéressante que les autres alternatives sont rares et situées à environ 300 m à vol d'oiseau (rues Jules Massenet ou Duguesclin). Sa fermeture au public (clôture, portail, etc.) occasionnerait ainsi des détours importants et irait à l'encontre des objectifs de la ville passante et apaisée que porte le PLUi et qui est précisé à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale de Thorigné-Fouillard (partie 3 "Fédérer et structurer le territoire par les équipements et les mobilités – développer un maillage complet de cheminements des modes actifs").

La création d'un emplacement réservé sur les fonciers identifiés permet, en attendant leur acquisition et leur incorporation au domaine public, de limiter la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Conséquence sur le PLUi

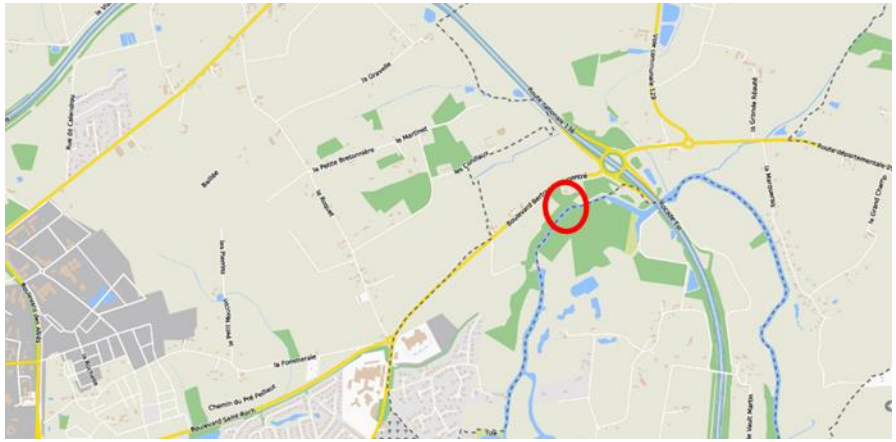
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

11. Corriger des erreurs matérielles

Localisation

Le secteur concerné est situé au niveau des Hauts Bieux et du secteur de la porte de Tizé.



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger une erreur matérielle concernant le positionnement d'une annotation de nom de zone sur un plan du règlement graphique.

Justification

Au niveau des Hauts Bieux, au plan de zonage n°90, le secteur ne comporte pas de nom de zone. Or, il s'agit de la zone N comme l'indique le plan de zonage simplifié de la commune.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

VERN-SUR-SEICHE

Localisation des modifications

1 _ Permettre l'extension du site du crématorium, équipement d'intérêt métropolitain

2 _ Mettre en œuvre les projets de mobilités autour de la RD34

3 _ Encadrer le renouvellement urbain et la densification en centre-ville

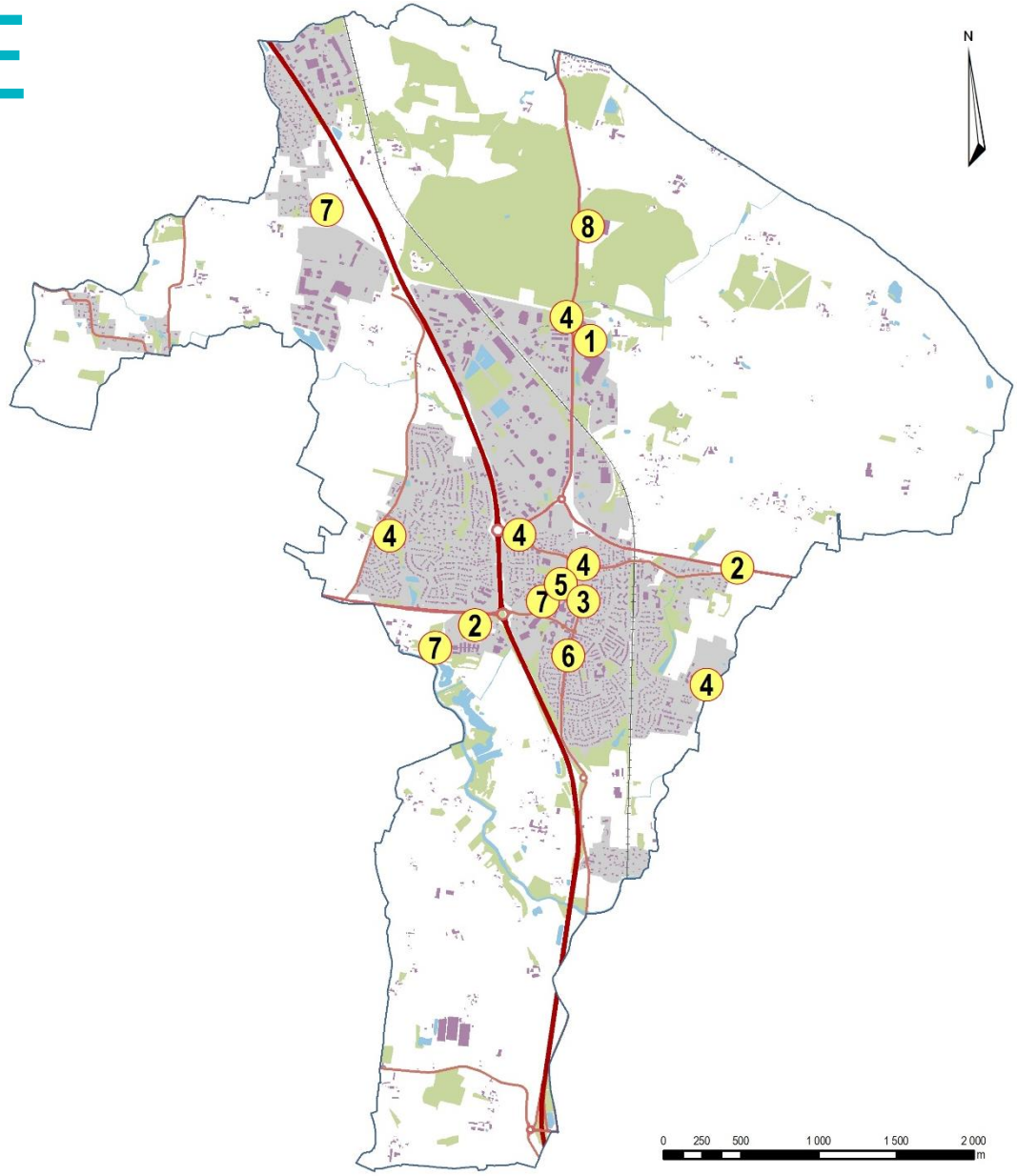
4 _ Protéger le patrimoine végétal en ville

5 _ Repenser le renouvellement urbain sur le secteur du Boël

6 _ Corriger des erreurs matérielles

7 _ Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

8 _ Conforter la vocation de loisirs du Bois de Soeuvres



1. Permettre l'extension du site du crématorium, équipement d'intérêt métropolitain

Se reporter au Tome 7 Volume 1 Partie 3 : Les modifications d'enjeux métropolitains/ A- Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU.

2. Mettre en œuvre les projets de mobilités autour de la RD 34

Localisation

Les projets de mobilités autour de la RD 34 se localisent : sur l'entrée de ville ouest de l'agglomération de Vern-sur-Seiche et à l'entrée nord de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Hautes Perrières.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer deux emplacements réservés n°722 et n°723 au plan de zonage et à adapter le plan de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale.

Justification

Il s'agit d'assurer au PLUi la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Rennes Métropole, qui prévoit plusieurs projets autour de la RD34 aux entrée de ville de l'agglomération de Vern-sur-Seiche : l'un sur l'entrée de ville ouest et l'autre sur l'entrée de ville est au niveau de la ZAC des Perrières.

Le projet sur l'entrée de ville Ouest se traduit par l'inscription de plusieurs aménagements : modernisation de la RD 34 (dernière section RGC non modernisée), aménagement d'un pôle d'échanges à proximité du rond-point du Pâtis Fraux (aire de covoiturage), sécurisation de la desserte du collège et prise en compte du schéma directeur vélo. À cet effet, un vaste emplacement réservé n°722 est créé au plan de zonage, au profit de Rennes Métropole. De plus, le plan de l'orientation d'aménagement et de programmation communale vient indiquer le projet de parking relais.

Le projet sur l'entrée de ville Est doit permettre d'assurer le raccordement de la ZAC des Hautes Perrières à la RD 34 et donc la desserte automobile de ce nouveau quartier via un nouveau giratoire connecté à l'avenue Simone Veil, et de créer de nouvelles liaisons cyclables en direction de Nouvoitou. À cet effet, l'emplacement réservé n°723 est créé au plan de zonage et au profit de Rennes Métropole.

L'emplacement réservé permet d'interdire dans son emprise toute construction ou aménagement dont la destination sera différente de celle prévue dans le cadre d'un projet d'intérêt général. Le propriétaire dispose d'un droit de délaissement auprès du bénéficiaire.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP communale
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

3. Encadrer le renouvellement urbain et la densification en centre-ville

Localisation

Sont concernés l'ensemble des grands axes qui maillent le centre-ville de Vern-sur-Seiche, et plus particulièrement la rue du Parc et la rue de la Gare.



Présentation de la modification

La modification consiste au plan de zonage à faire évoluer plusieurs ilots et linéaires :

- En passant d'une zone UD2a à une zone UD2b deux ilots situés rue de la Gare et à ajuster en conséquence les règles de hauteurs aux plans thématiques correspondants ;
- En passant d'une zone UD2a à une zone UD2c deux linéaires situés rue de la Gare et rue du Parc.
- La modification consiste également à réduire de manière uniforme les normes de hauteurs des constructions de 1er rang de l'hyper-centre, en passant de H1=R(*)+3+A/C/P à H1=R(*)+3, aux plans thématiques correspondants.

Justification

Le centre-ville de Vern-sur-Seiche présente un tissu bâti qui se compose de constructions le plus souvent alignées à la rue, comprenant des fonds de parcelles densifiables. Plus particulièrement, ce sont les secteurs en frange des grands axes de centre-ville qui sont destinés au développement de formes urbaines denses. L'objectif est de davantage encadrer la densification de ces sites en bordure de voies, afin d'y garantir tant la qualité urbaine des projets que la qualité de vie au sein des futures opérations d'aménagement. En conséquence, et afin de trouver un équilibre dans la densification du centre-ville et une égalité de traitement entre des sites aux compositions urbaines similaires, plusieurs adaptations réglementaires sont proposées :

- Un changement de zonage de deux ilots identifiés rue de la Gare, présentant un front bâti de qualité patrimoniale à conserver, mais dont les fonds d'ilots pourraient être densifiés. Aujourd'hui intégrés en UD2a au plan de zonage, ils se composent de vastes fonds de parcelles non bâtis qui ne peuvent pas accueillir de nouvelles constructions. C'est pourquoi leur zonage évolue vers du UD2b, zone qui autorise l'implantation de nouvelles constructions à l'arrière, tout en permettant la conservation de leur front bâti patrimonial. Consécutivement, il convient de définir tout en les encadrant, les hauteurs des constructions de second rang aux plans thématiques correspondants : H2=R+1, soit 1 étage. Les

hauteurs des constructions de premier rang restent en revanche inchangées : H1=R+2.

- Un changement de zonage de deux linéaires identifiés rue de la Gare et rue du Parc présentant un front bâti et peu de capacité en fond de parcelle. Aujourd'hui ils sont intégrés en UD2a au plan de zonage, zone qui permet une bande d'implantation des constructions de 20 mètres, alors que la profondeur du parcellaire de ces linéaires est plus limité. C'est pourquoi leur zonage évolue vers du UD2c, zone qui limite la bande d'implantation des constructions à 17 mètres, et qui définit de fait des capacités constructives moins importantes.
- Une réduction harmonisée des hauteurs sur l'ensemble de l'hyper-centre, où actuellement la principale norme définie est H1=R(*)+3+A/C/P et H2=R(*)+1+A/C/P en cohérence avec le zonage UA1c permettant d'avoir des constructions en front bâti et en second rang. Par mesure de cohérence avec les tissus existants, et afin de proposer des formes urbaines homogènes, il est donc proposé des normes de hauteurs uniformisées et limitées à H1=R(*)+3, soit à 3 étages maximum en premier rang.

Conséquence sur le PLUi

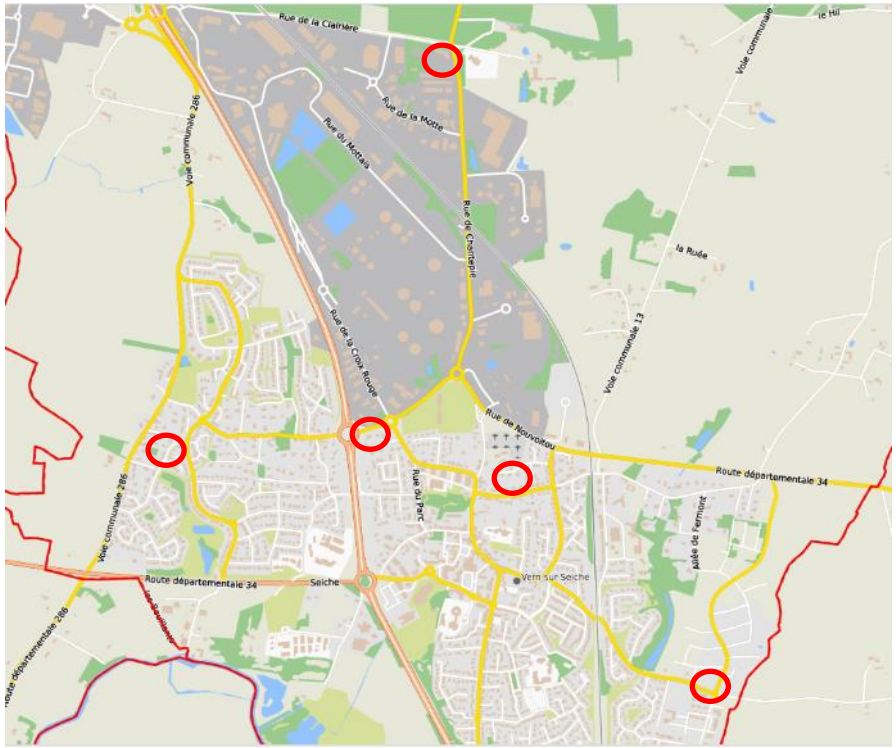
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs

4. Protéger le patrimoine végétal en ville

Localisation

Les éléments paysagers à protéger sont situés rue des Perrières, allée du Verger, avenue de la Gare, rue Surcouf et rue de Chantepie.



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire au plan de zonage des Espaces Boisés Classés (EBC) et des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE). Ces protections seront également identifiées au plan "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue" de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine.

Justification

L'objectif poursuivi est de préserver le patrimoine végétal existant participant de la qualité paysagère de la commune, et devant être conservé dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement.

Les dispositions réglementaires suivantes, relatives à la protection du paysage, sont intégrées au plan de zonage :

- Afin de préserver des arbres isolés deux EIPE ponctuels sont inscrits 2 allée du Verger et 13 avenue de la gare, et plusieurs EIPE ponctuels sont inscrits rue des Perrières ;
- Afin de préserver une haie, un EIPE linéaire est inscrit le long de la rue de Chantepie ;
- Dans le but de protéger plus fortement les arbres les plus qualitatifs, des EBC ponctuels sont inscrits 4 allée du Verger et 23 rue Surcouf.

En cohérence avec le règlement graphique, ces sujets nouvellement protégés sont identifiés au plan "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue" de l'OAP métropolitaine.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage

5. Repenser le renouvellement urbain sur le secteur du Boël

Localisation

Le site au potentiel de renouvellement urbain se situe rue du Boël, au cœur du centre-ville de l'agglomération vernoise, et à proximité directe de l'église.



Présentation de la modification

La modification consiste à réduire le périmètre du secteur de constructibilité limitée au plan de zonage, situé sur le secteur du Boël.

Justification

Afin de répondre aux objectifs de densification et de renouvellement urbain du tissu existant, plusieurs sites potentiellement densifiables avaient été repérés en centre-ville, et notamment les ilots situés au nord et au sud de la rue du Boël. Cependant, dans l'attente d'études urbaines et architecturales définissant plus précisément l'organisation, l'insertion urbaine ainsi que la programmation des futurs projets, des secteurs de constructibilité limitée avaient dans un premier temps été instaurés au plan de zonage.

Ces études ont été menées sur la partie nord de la rue du Boël ; il convient donc de lever cette servitude sur ce secteur afin que le projet d'aménagement global qui y est projeté puisse être mis en œuvre. Le projet devra par ailleurs s'inscrire en cohérence avec la trame bâtie existante en front de rue, et notamment avec les éléments de patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) identifiés au 6 et 8 rue du Boël en 1 étoile.

Le secteur de constructibilité limitée sera par ailleurs conservé sur la partie sud de la rue du Boël dans l'attente de finaliser la réflexion sur ce site. D'une durée maximum de 5 ans, la disposition limite les droits à construire, mais des extensions limitées des constructions existantes sont toutefois possibles dans le respect des règles de la zone concernée et dans la limite de certains seuils :

- Emprise au sol maxi 10 % de la surface du terrain ;
- Et surface de plancher autorisée inférieure ou égale à 30 m² pour les constructions à destination d'habitation et 50 m² pour les autres destinations.

Les travaux ayant pour objet la réhabilitation ou la restructuration des constructions existantes (*) sont autorisés.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

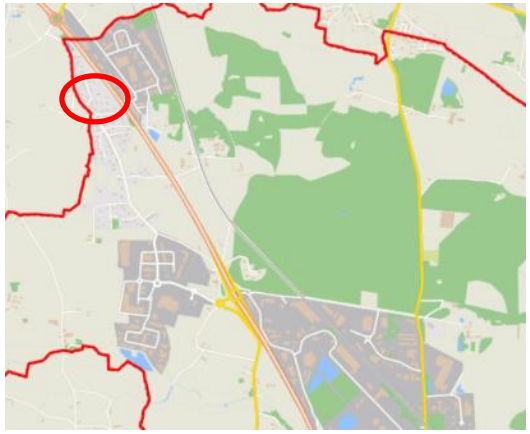
- Rapport de présentation : Tome 5
- Plans de zonage

6. Corriger des erreurs matérielles

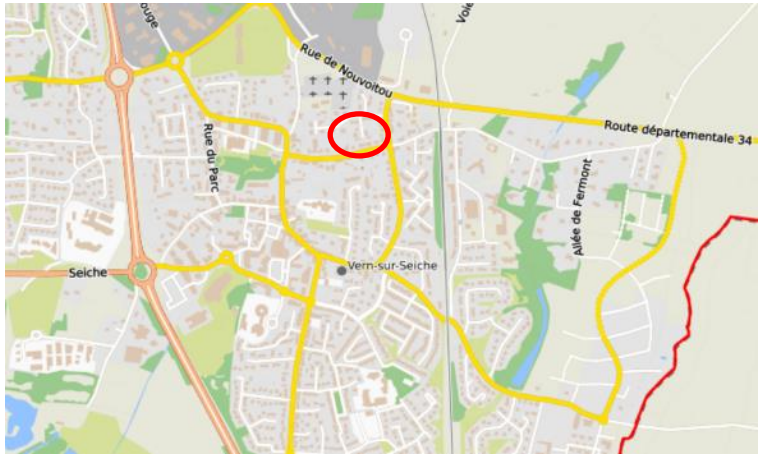
Localisation

Deux secteurs sont concernés :

- Le lieu-dit de la Maingretais, tout au nord du territoire communal ;



- Et rue de la Libération en centre bourg.



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger deux erreurs matérielles relatives :

- À un libellé manquant de nom de zone ;
- Au positionnement d'un numéro d'emplacement réservé sur certains plans du règlement graphique.

Justification

A la Maingretais, au plan de zonage n°148, le libellé de la zone NP vient à manquer. Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier en ajoutant ledit libellé au plan de zonage.

Rue de la Libération, au plan de zonage n°166, le libellé UD2a correspond aussi à une erreur matérielle. En effet, cette mention correspond à une zone située sur la planche graphique voisine (plan n°165).

Conséquence sur le PLUi

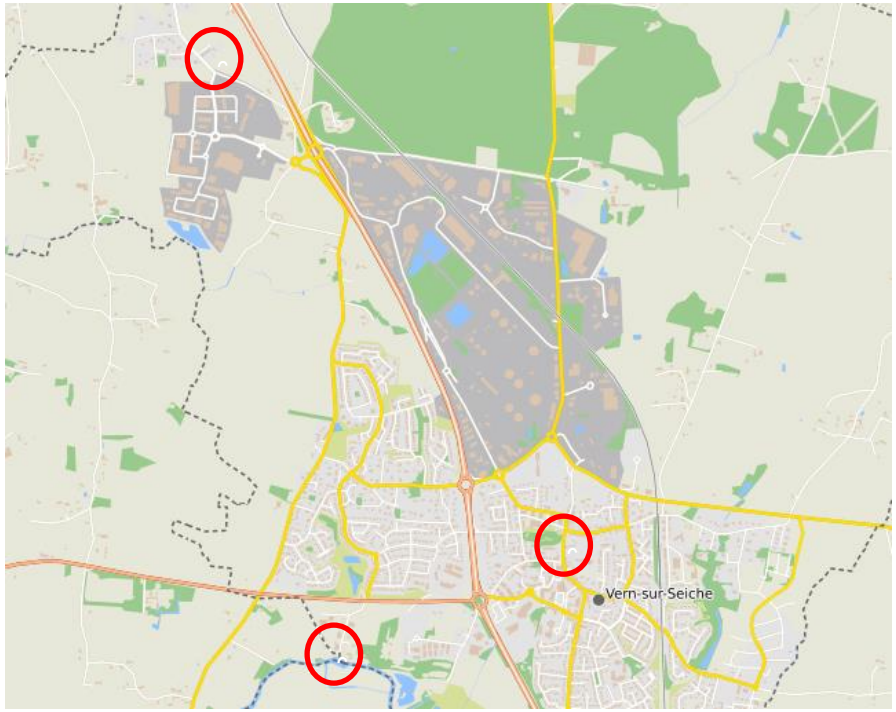
Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- Plans de zonage

7. Protéger le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) dans 2 secteurs centre-bourg : 14 rue de la Libération en entrée de bourg au nord et 8 rue du Boël à l'arrière de l'église. Elles concernent également 2 secteurs en campagne aux lieux-dits La Hallerais et Les Bouillants.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- 14 rue de la Libération : dépendance évalué en 2 étoiles
- 8 rue du Boël : maison évaluée en 1 étoile
- Lieu-dit La Hallerais : longère évaluée en 1 étoile
- Lieu-dit Les Bouillants : chalet évalué en 1 étoile

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Conséquence sur le PLUi

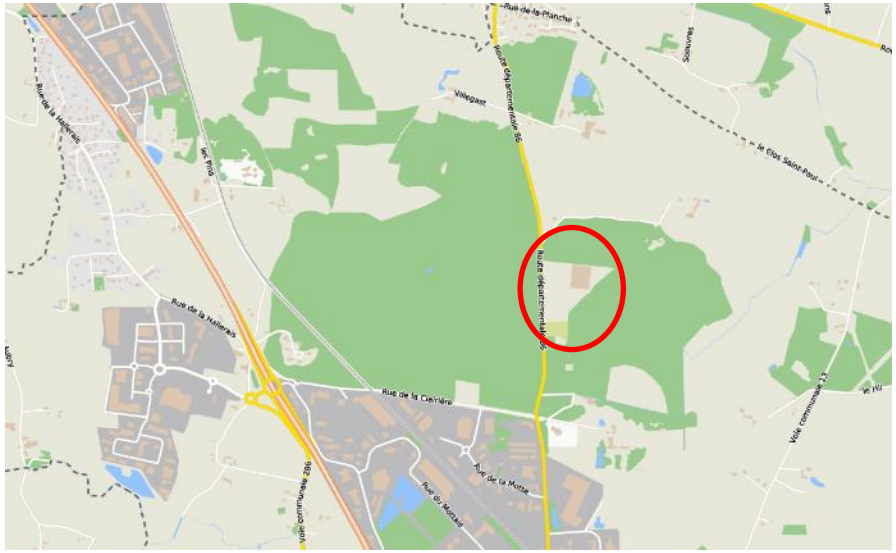
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL

8. Conforter la vocation de loisirs du Bois de Soeuvres

Localisation

Le bois de Soeuvres est situé au Nord de Vern-sur-Seiche à la charnière avec la commune de Chantepie. Il abrite des activités de loisirs dont un complexe sportif dans sa partie Est le long de la RD86.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer la norme de hauteur du site occupé par le complexe sportif du Bois de Soeuvres, en passant de H = 12 m à H = 20 m.

Justification

Le Bois de Soeuvres est un grand ensemble naturel boisé, qui constitue un maillon essentiel de la trame verte et bleue métropolitaine et un véritable poumon vert à l'échelle du secteur sud-est. L'objectif aujourd'hui est d'en assurer sa préservation tout en favorisant le développement des pratiques sportives et de loisirs et en confortant les équipements existants. Parmi ces équipements, le complexe sportif situé dans la partie Est du Bois de Soeuvres le long de la RD86 souhaite pérenniser son site par l'installation d'une nouvelle activité sur sa parcelle, en complément de celle déjà existante. À ce titre, la parcelle concernée est déjà classée en UGI, zonage dédié aux équipements d'intérêt collectif et autres types d'activités liées aux sports et aux loisirs, avec une norme de hauteur de H = 12 m. La faisabilité de ce nouveau projet étant conditionnée par une hausse de la norme de hauteur, cette dernière évolue à H = 20 m en cohérence avec les besoins de l'activité. En matière d'insertion paysagère, cette évolution apparait compatible avec le secteur boisé puisque le site est implanté au sein d'une clairière du Bois de Soeuvres, ce qui permet d'inscrire le projet dans un espace dégagé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Hauteurs

VEZIN-LE-COQUET

Localisation des modifications

1 _ Encadrer le renouvellement urbain sur le Petit Caradeuc

2 _ Encadrer la densification urbaine rue de Montfort

3 _ Permettre l'évolution des formes urbaines sur les Champs Bleus

4 _ Encadrer l'évolution des formes urbaines au lieu-dit du Tertre

5 _ Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Vezin-le-Coquet et l'Hermitage

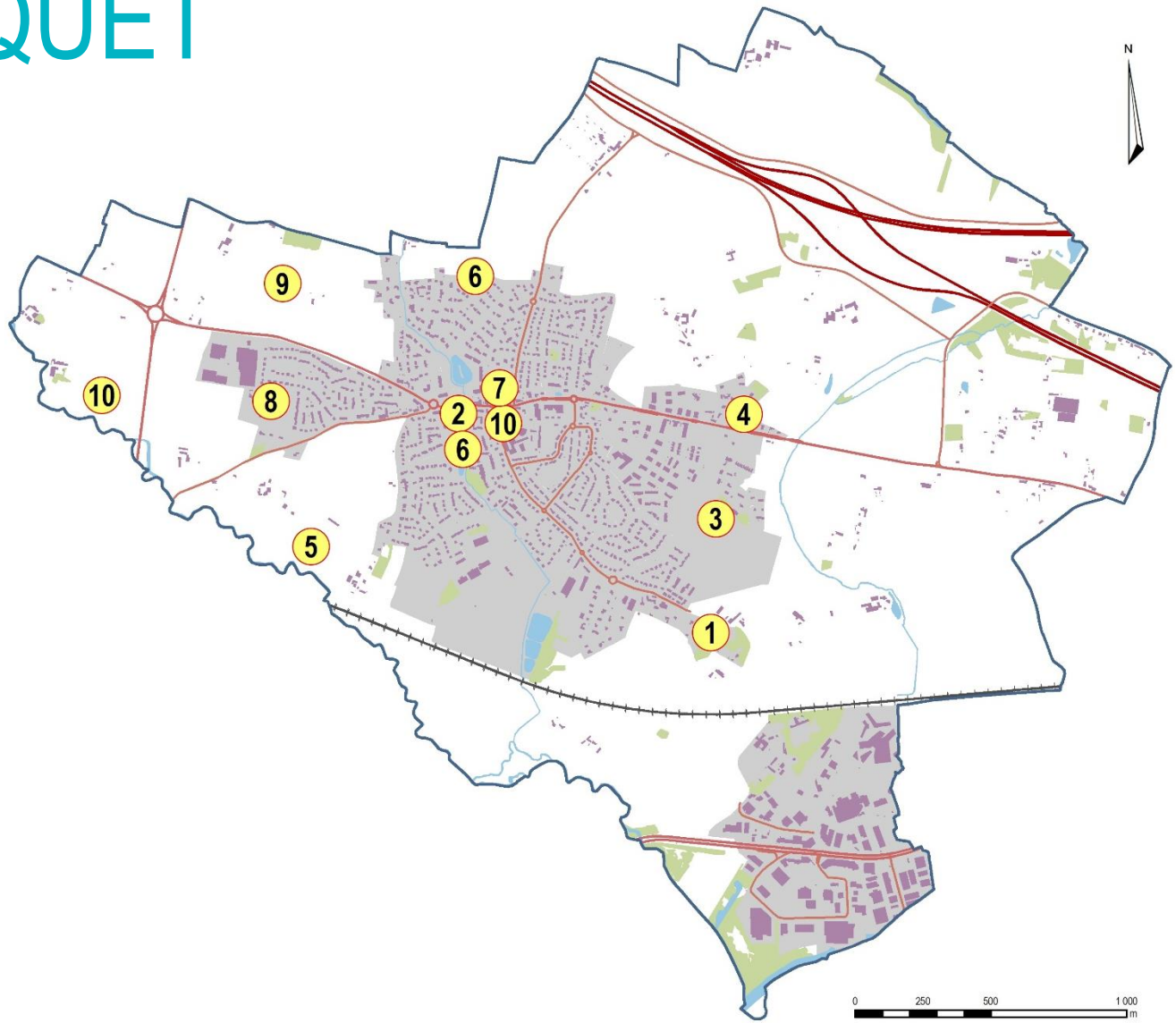
6 _ Protéger le patrimoine végétal en ville

7 _ Mettre en cohérence le développement urbain du centre-bourg

8 _ Éclaircir l'écriture de l'OAP de quartier "Haute Rivière"

9 _ Mettre en cohérence les documents graphiques dans le cadre du projet communal concernant les clôtures

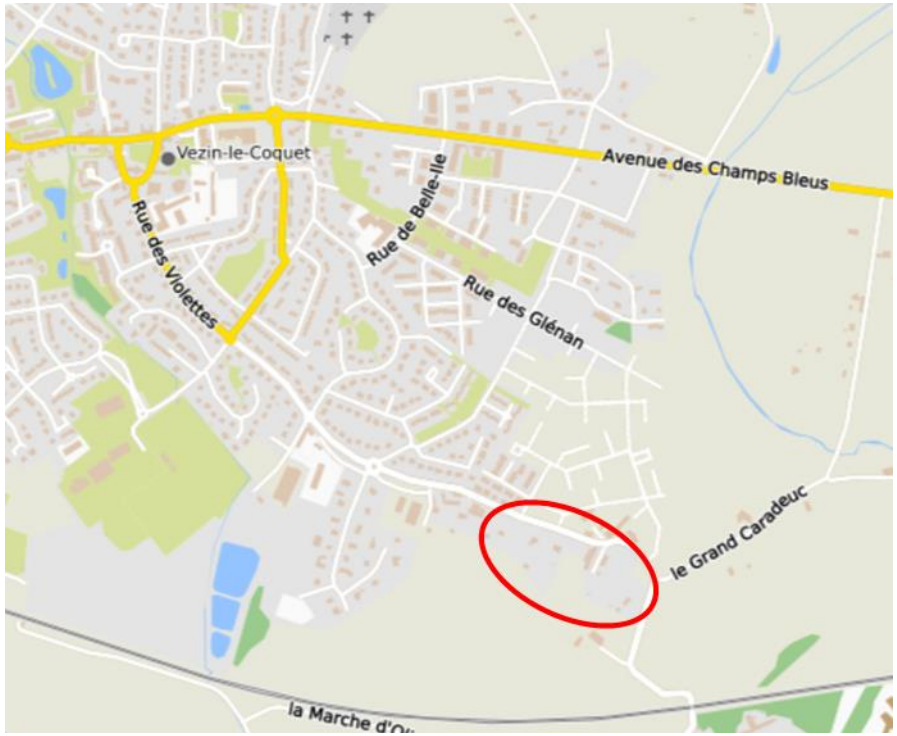
10 _ Patrimoine Bâti d'Intérêt Local



1. Encadrer le renouvellement urbain sur le Petit Caradeuc

Localisation

Le secteur de Petit Caradeuc se situe en limite sud-est du centre-ville de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire un périmètre de constructibilité limitée au plan de zonage sur le secteur du Petit Caradeuc situé en entrée de ville.

Justification

Le secteur du Petit Caradeuc est un secteur en pleine mutation et qui présente aujourd'hui des enjeux de renouvellement et de redynamisation en entrée de ville : l'objectif est d'intensifier ce secteur et de rendre possible l'évolution de la zone (densification du foncier, création de logements individuels, collectifs et semi collectifs) pour maintenir l'attractivité de la commune et répondre aux enjeux de production de logements et de consommation foncière.

La phase de concertation préalable a démontré que le projet n'était pas assez abouti pour projeter des principes d'aménagement et de programmation, qui auraient pu être traduits au PLUi. Cependant, ce secteur est aujourd'hui classé en UE3, correspondant à un tissu bâti composé de maisons isolées le plus souvent sur de grandes parcelles offrant des possibilités de division parcellaire. Actuellement ce zonage permettrait une multiplication de projets dans ce secteur diffus, allant à l'encontre de la volonté de la commune de mener une réflexion d'ensemble sur ce site. Dans l'attente de conduire les études urbaines nécessaires pour définir un projet d'aménagement global, il est donc proposé d'y inscrire un secteur de constructibilité limitée qui permet de figer l'évolution du secteur pour une durée au plus de 5 ans.

Cette servitude limite les droits à construire, mais des extensions limitées pour les constructions existantes sont toutefois possibles dans le respect des règles de la zone concernée, ici UE3, et dans la limite des seuils de constructibilité suivants : l'emprise au sol ne doit pas dépasser 10 % de la surface du terrain et la surface de plancher autorisée doit être inférieure ou égale à 30 m² pour les constructions à destination d'habitation et 50 m² pour les autres destinations, et les travaux ayant pour objet la réhabilitation ou la restructuration des constructions existantes (*) sont autorisés.

Conséquence sur le PLUi

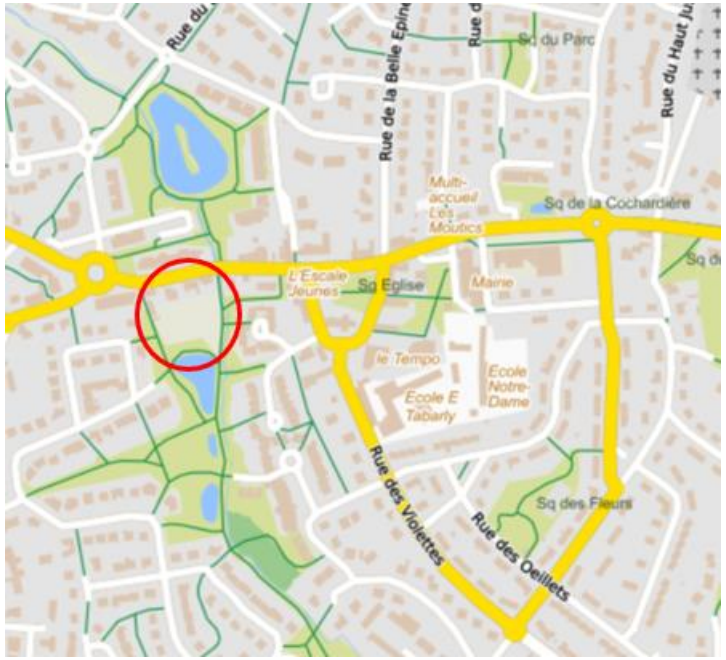
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Rapport de présentation : Tome 5
- Règlement littéral
- Plans de zonage

2. Encadrer la densification urbaine rue de Montfort

Localisation

Le secteur se situe en cœur du centre-ville à proximité immédiate du parc environnemental Boaré.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le zonage d'un secteur bâti situé rue de Montfort, en le passant d'une zone UA1c à une zone UA1a. De plus, la modification va augmenter la norme du coefficient de végétalisation, passant de V = 40% (B) à V = 60% (B).

Justification

Dans l'objectif d'encadrer l'intensification urbaine de la rue de Montfort et de limiter l'urbanisation à proximité immédiate du parc Boaré, il est proposé un changement de zonage du secteur se situant à l'interface de la voie et de l'espace vert. Actuellement, le zonage UA1c permet les constructions en front bâti et en second rang, sur un secteur dont les accès viaires sont limités et dont les fonds de jardins arborés et plantés assurent une transition végétale et écologique avec le parc Boaré situé dans une zone Ne et dans le prolongement d'un cours d'eau. Le changement de zonage vers une zone UA1a et l'augmentation du coefficient de végétalisation permettent de répondre à ces enjeux et notamment d'interdire les constructions de second rang en autorisant uniquement les annexes à l'arrière du front bâti, dont l'alignement à la rue permettra par ailleurs de structurer la voie en appui de bâtiments patrimoniaux déjà identifiés. Ces changements de zonage et de végétalisation permettent ainsi de conserver la qualité paysagère et patrimoniale du centre-bourg, ainsi que la trame verte et bleue urbaine, tout en permettant une densification en front de rue.

Conséquence sur le PLUi

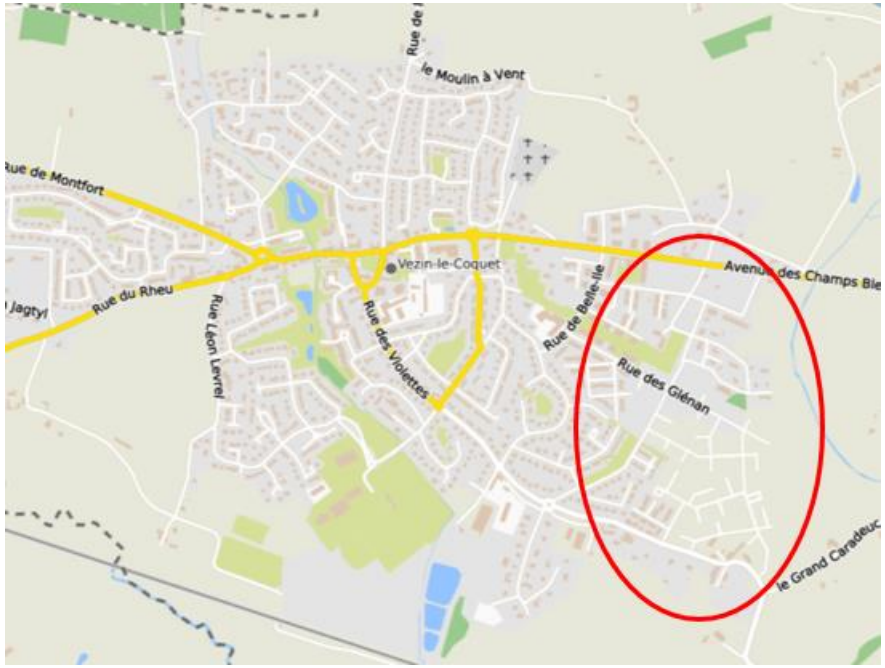
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Coefficient de végétalisation

3. Permettre l'évolution des formes urbaines sur les Champs Bleus

Localisation

Le secteur des Champs Bleus se situe à l'Est de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier la norme de hauteur en passant de H = R+3+A/C à H = R+3+A/C/P en rajoutant une possibilité d'étage partiel, sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Champs Bleus. La modification consiste également, sur ce même périmètre, à modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier pour assouplir l'implantation des bâtiments.

Justification

Dans une recherche de qualité et de diversité des formes urbaines de types collectifs en secteur de projet, et notamment d'une plus grande souplesse dans l'architecture des futurs programmes de logements, il est proposé :

- Le rajout de la possibilité de construire en étage partiel à la norme de hauteur, en passant de H = R+3+A/C à H= R+3+A/C/P ;
- Le rajout d'une nuance sur le principe d'implantation à l'OAP de quartier, pour ne pas imposer un alignement strict à la voie.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP de quartier "ZAC des Champs Bleus"
- Plans thématiques : Hauteurs

4. Encadrer l'évolution des formes urbaines au lieu-dit du Tertre

Localisation

Le lieu-dit du Tertre se situe en limite urbaine à l'est du centre-ville de Vezin-le-Coquet.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier les normes de hauteur et de coefficient de végétalisation au lieu-dit du Tertre :

- En passant la parcelle AP303 de H = R+3+A/C/P à H = R+1+A/C/P au plan des hauteurs, et de V = T1 (B) à V = 60 % (B) au plan du coefficient de végétalisation
- En passant la parcelle AI31 de V = T1 (B) à V = 60 % (B) au plan du coefficient de végétalisation

Justification

Afin d'encadrer de manière cohérente l'urbanisation du lieu-dit du Tertre et d'harmoniser le traitement des constructions existantes ou à venir, il est proposé d'homogénéiser les normes des hauteurs et du coefficient de végétalisation.

Les parcelles AP303 et AI31 appartiennent à un tissu urbain zoné en UE3 qui correspond aux maisons isolées le plus souvent sur de grandes parcelles offrant des possibilités de division parcellaire. Bien qu'intégrées dans le périmètre de l'OAP de quartier de la ZAC des Champs Bleus, ces parcelles ne sont pas ciblées par le projet d'aménagement d'ensemble. Par mesure de cohérence, ces parcelles doivent être soumises aux mêmes normes de hauteur et de végétalisation que les autres constructions de ce tissu urbain, justifiant le passage de H = R+3+A/C/P à H = R+1+A/C/P au plan des hauteurs, et de V = T1 (B) à V = 60 % (B) au plan du coefficient de végétalisation.

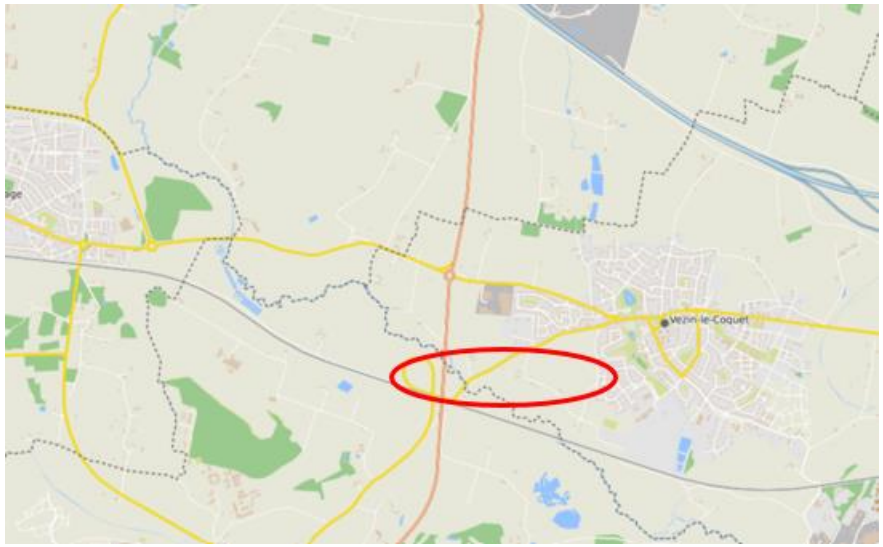
Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation

5. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo Métropolitain entre Vezin-le-Coquet et L'Hermitage

Localisation



Présentation de la modification

La modification consiste à la création d'un emplacement réservé pour liaison vélo. La largeur de la réserve est de 5 m et son bénéficiaire est Rennes Métropole.

Justification

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Rennes Métropole a été approuvé le 31 janvier 2020. Le développement de la pratique du vélo comme alternative à la voiture solo en est un axe important, avec un objectif d'atteindre une part modale du vélo de 9 % dans les déplacements métropolitains à l'horizon 2030 contre seulement 3,7 % en 2018.

Pour ce faire, un Schéma Directeur Vélo (SDV) métropolitain a été défini et vise à faire du vélo un mode de déplacement urbain à part entière partout où il constitue une alternative crédible et efficace face aux modes motorisés. C'est notamment le cas pour les déplacements effectués à l'intérieur de la rocade mais également pour des liaisons entre Rennes et les communes de première et deuxième couronne, où le vélo, et plus encore le vélo à assistance électrique, constituent une alternative à développer en réponse à la problématique de la congestion routière aux heures de pointe.

C'est ainsi près de 500 km de liaisons vélos qui ont été retenues sur la métropole et dont l'aménagement nécessite parfois l'acquisition d'emprises foncières privées = la liaison Cesson-Sévigné/Betton par le Pâtis Tatelin est l'une d'entre elles.

L'avancement des études sur cette liaison permet aujourd'hui de retenir un tracé et une emprise plus précise que le seul principe de cheminement jusqu'alors indiqué au PLUi.

La création d'un emplacement réservé sur les fonciers identifiés permettra de garantir, dans l'attente des acquisitions, qu'aucun aménagement contraire n'y sera réalisé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

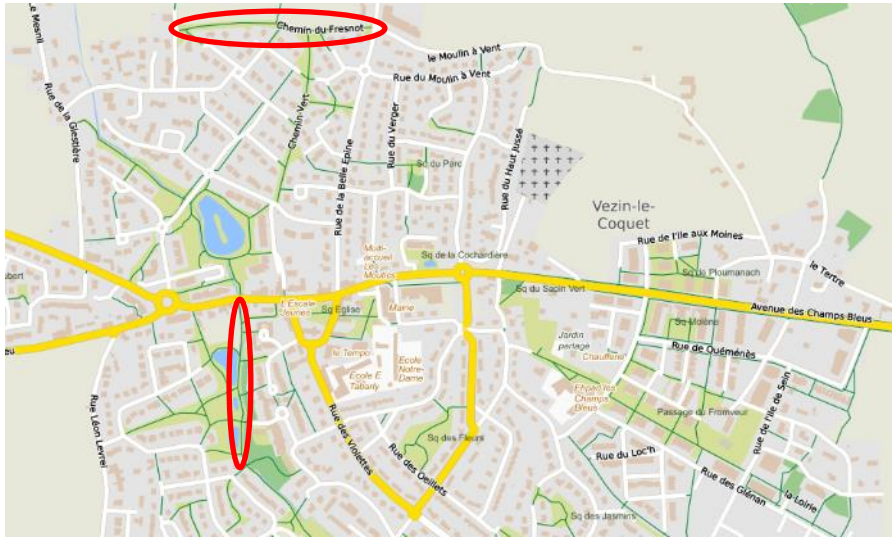
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste des autres emplacements réservés

6. Protéger le patrimoine végétal en ville

Localisation

Le chemin du Fresnot se situe au nord du centre-ville en limite avec la campagne vezinoise.

Le parc de Boaré se situe à proximité du centre-bourg, à l'est de la rue des Violettes.



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire deux Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE), le premier le long du chemin du Fresnot et le second au sein du parc de Boaré sur des linéaires arborés.

Justification

Dans l'objectif de préserver le patrimoine végétal participant de la qualité paysagère de la commune, il est proposé :

- D'inscrire un EIPE sur un linéaire arboré constitué de chênes en interface ville campagne, le long du chemin du Fresnot. Cette nouvelle disposition permet de préserver une trame végétale et de la réintégrer dans un maillage bocager déjà existant et protégé, et d'assurer la transition paysagère entre ville et campagne.
- D'inscrire un EIPE sur un linéaire arboré au sein du parc de Boaré. Cette nouvelle disposition permet de préserver une trame végétale participant du caractère paysager et bocager du parc, et de conforter une connexion écologique qui s'intègre à plus large échelle dans un réseau d'espaces de nature formant une coulée verte orientée Nord-sud, à l'est de l'agglomération.

Conséquence sur le PLUi

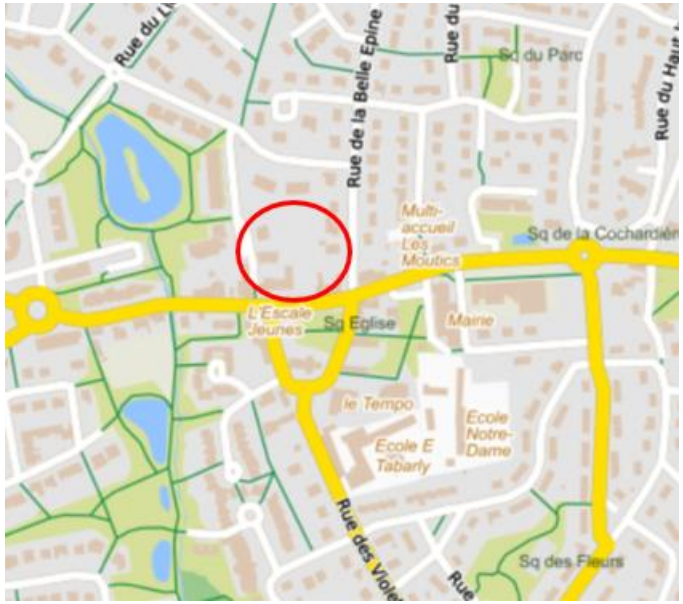
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage

7. Mettre en cohérence le développement urbain du centre-bourg

Localisation

Le secteur se situe au cœur du centre-ville à proximité de la rue de Montfort.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le zonage de la parcelle AD554 en la passant d'une zone UC1 à une zone UA1h. Les différents plans thématiques sont également impactés par cette modification :

- Passage de H = R+2+A/C à H = R+1+C au plan des hauteurs,
- Passage de V = 30% (B) à V = 10 % (B) au plan du coefficient de végétalisation,
- Passage d'un secteur obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales à un secteur non obligatoire au plan de gestion des eaux pluviales.

Justification

Afin d'harmoniser le traitement des constructions existantes ou à venir, il est proposé d'homogénéiser le zonage, les normes des hauteurs, du coefficient de végétalisation et de gestion des eaux pluviales, entre la parcelle AD554 et le reste de cet ilot urbain.

La parcelle AD554, bien qu'intégrée dans un zonage UC1, appartient davantage aux caractéristiques du tissu urbain situé sur ses franges et zoné en UA1h qui correspond à des constructions qui s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur la rue, et où de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière. L'urbanisation de cette parcelle résulte en effet d'une construction venue s'implanter en second rang. Par mesure de cohérence, elle doit être soumise aux mêmes normes de hauteur, de végétalisation et de gestion des eaux pluviales que les autres constructions de ce tissu urbain, justifiant le passage de H = R+2+A/C à H = R+1+C au plan des hauteurs, de V = 30% (B) à V = 10 % (B) au plan du coefficient de végétalisation, et d'un secteur obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales à un secteur non obligatoire au plan de gestion des eaux pluviales.

Conséquence sur le PLUi

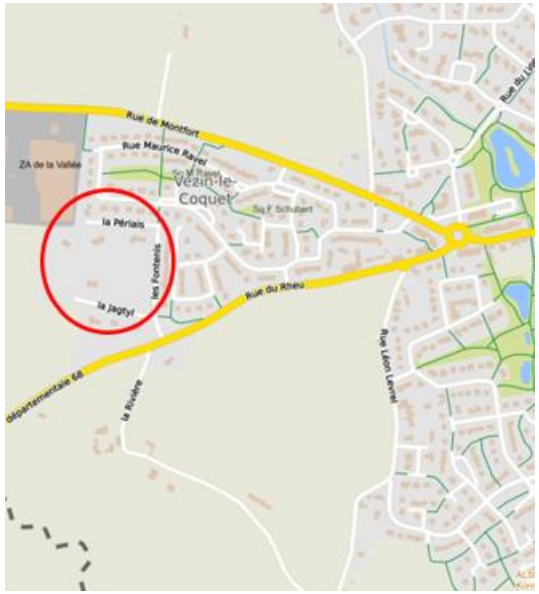
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation, Gestion des eaux pluviales

8. Éclaircir l'écriture de l'OAP de quartier "Haute Rivière"

Localisation

Le secteur de la Haute Rivière se situe à en limite ouest du centre-ville de Vezin-le-Coquet.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Haute Rivière", et notamment à préciser la densité attendue, et à adapter sa vocation et programmation et ses principes de composition urbaine.

Justification

Le premier objectif est de rendre plus compréhensible l'écriture de l'OAP de quartier "Haute Rivière" dans sa définition de la densité attendue sur le projet, en incohérence avec l'opération d'ensemble projetée sur la zone 1AU. En effet, la rubrique vocation et programmation de l'OAP de quartier prévoit de défalquer le nombre de logements existants, du nombre de nouvelles constructions prévues dans la future opération, soumise à la densité minimale prévue par le SCoT (25 logements/ha), et ce sans projeter une recomposition complète du secteur, principe prévu par ailleurs dans la composition urbaine de l'OAP. Cette formulation est incohérente au vu des principes d'aménagement prévus sur le secteur, mais également non conforme au SCoT, qui impose une densité minimale dans les secteurs à urbaniser et notamment sur les zones 1AU, couvertes par des OAP de quartier précisant que c'est au minimum la densité du SCoT qui doit s'appliquer. Il est ainsi proposé de supprimer la mention complémentaire "l'opération pourra ainsi comprendre de l'ordre de 15 à 20 logements supplémentaires". Le projet de logements sera bien soumis aux 25 logements/ha minimum à l'échelle de l'opération.

Le second objectif vise à adapter la vocation et programmation ainsi que les principes de composition urbaine de l'OAP de quartier, suite aux études pré-opérationnelles menées sur le secteur qui ont permis d'affiner le projet :

- La vocation du projet étend la programmation aux logements collectifs ;
- Le traitement des lisières apporte des précisions sur la gestion des haies bocagères, à préserver à l'ouest et au sud et à renouveler à l'est ;
- L'accès automobile au secteur est simplifié par un principe de desserte de quartier permettant la collecte des ordures ménagères, le principe de création de voie privée à sens unique n'étant pas nécessairement adapté à l'aménagement du secteur ;
- La desserte pour les modes actifs est maintenue sur le chemin qui sera transformé à cet effet, mais ce dernier assurera également l'accès au quartier et aux parcelles privées.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- OAP de quartier "Haute Rivière"

9. Mettre en cohérence les documents graphiques dans le cadre du projet communal concernant les clôtures

Localisation

Le secteur concerne toute la zone urbaine de la commune, hors Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Champs Bleus.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer le plan de détail relatif aux clôtures sur la commune, et d'adapter en conséquence les plans de zonage et les plans thématiques des hauteurs et du coefficient de végétalisation afin d'y supprimer l'indice (d). Seul le périmètre de la ZAC des Champs Bleus n'est pas concerné par cette modification.

Justification de la modification

La commune disposait déjà de son propre règlement pour encadrer ses clôtures en zones urbaines, mais souhaite dorénavant les soumettre aux nouvelles dispositions réglementaires inscrites au règlement littéral dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, proposant des règles harmonisées sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Les clôtures de l'ensemble des zones urbaines de la commune seront donc soumises aux dispositions du règlement littéral, à l'exception de la ZAC des Champs Bleus sur laquelle subsiste le plan de détail, avec ses propres règles.

Conséquence sur le PLUi

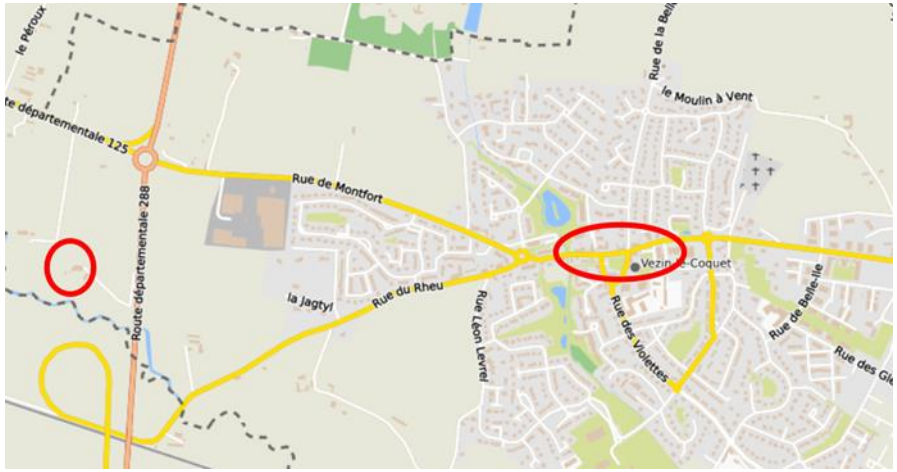
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- Règlement littéral
- Plans de zonage
- Plans thématiques : Hauteurs, Coefficient de végétalisation
- Dispositions spécifiques : Plan de détail

10. Patrimoine Bâti d'Intérêt Local

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés PBIL ou des sites à caractère patrimonial dans les secteurs de La Grande Hayes, du Contour de l'Église et de la rue de Montfort.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- Lieu-dit La Grande Hayes : logis mixte, grange, soue évalués en 2 étoiles

Vérifier le niveau d'intérêt patrimonial de certains éléments :

- 4-5 Contour de l'Église : alignement de logis (ancien presbytère) n°28962 réévaluée de 2 à 3 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine (modification d'adresse, photo, localisation, suppression de PBIL pour des édifices sans valeur patrimoniale…) :

- 5 Contour de l'Église : alignement de logis (ancien presbytère) n°28962 / adresse remplacée par "4-5 Contour de l'Église"
- 13 Contour de l'Église : maison dite du Portail n°21303 et dépendance n°28961 / rectification photos
- 2 Contour de l'Église : maison n°21287 / adresse remplacée par "1-2 Contour de l'Église / 2 rue de Rennes"
- 12-14 rue de Montfort : maison dite de La Carissais n°28963 et n°21286 / adresse remplacée par "12-14 rue de Montfort - 1 rue de la Belle Épine"
- 15 Contour de l'Église : église n°26008 (3*) / adresse remplacée par "Contour de l'Église"

Justification

Concernant les nouvelles protections :

Compte tenu de l'intérêt patrimonial des édifices listés plus haut, une protection nouvelle au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été intégrée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal. (Voir RP tome 5)

Concernant les erreurs matérielles :

Compte tenu des erreurs matérielles citées plus haut, des adresses et/ou photos associées au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local du PLUi ont été modifiées et certains édifices sans valeur patrimoniale ont été supprimés du PBIL.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- OAP métropolitaine : Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- Plans de zonage
- Dispositions spécifiques : Liste du PBIL
- Annexes : Fiches PBIL