Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 9 Exposé des évolutions apportées par la modification n°2 (volume 2)

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/06/2025

RENNES MÉTROPOLE

Partie 4 Les modifications liées à l'évolution des projets dans les communes 16

Acigné 17

1. Prendre en compte le projet de ZAC Judith d'Acigné....19
2. Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot des Genêts 21
3. Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot des Onglées....23
4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain au nord du centre-ville....25
5. Préserver l'ambiance urbaine de certaines rues aux abords du centre-ville 27
6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune 28
7. Permettre davantage de densité sur le secteur du Botrel 2....30
8. Encadrer l'évolution de certaines entrées de ville....31
9. Conforter la morphologie urbaine d'une partie de l'avenue des Onglées....32
10. Renforcer les protections paysagères en milieu urbain....33
11. Protéger les abords de l'ancienne ferme de la rue Saint-Georges 35
12. Protéger le patrimoine bâti....36
13. Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot rue de la Lande / rue de Rennes 38

Bécherel 39

1. Encadrer l'aménagement du site de la Ville et Bois 41
2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain chemin de la Couaille et rue de la Quintaine 42
3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain chemin des Saules....44

Betton 45

1. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain dans plusieurs secteurs....47
2. Accompagner l'urbanisation du secteur du Vivier Louis 50
3. Cadrer une opération de renouvellement urbain dans le secteur du Haut Chalet et Motte d'Ille....51
4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique dans la zone d'activités des Rignés....52
5. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique et cadrer la mutation de la zone d'activités de la Forge 53
6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur l'ancienne zone du Pacific....54
7. Renforcer les protections paysagères de différents secteurs de la commune....55
8. Favoriser les modes de déplacement doux 57
9. Prendre en compte les nouvelles expertises sur les zones humides....58
10. Protéger le patrimoine bâti 59
11. Modifier l'OAP communale au regard de l'abandon du projet de trémie sur la commune 61

Bourgbarré 62

1. Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg....64
2. Mettre en œuvre le projet urbain du quartier de la Grée....68
3. Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du site de l'ancienne graineterie 70
4. Mettre en œuvre un projet d'habitat route de Bel Air....72
5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune....74
6. Protéger le patrimoine végétal....76
7. Protéger le patrimoine bâti 78
8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités du Placis et de Bourgbarré Nord....80
9. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de secteurs de projets 81

Brécé 82

1. Prendre en compte les règles particulières de la Zone d'Aménagement Concerté sur la Loirie 84

2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain aux abords du centre-bourg 85

3. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune 87

4. Protéger le patrimoine bâti 88

Bruz 90

1. Conforter l'activité agricole et les espaces naturels : secteur Cicé 92

2. Prendre en compte les projets récents : Lotissement Domaine du Verger 93

3. Optimiser le foncier : secteur La Vigne 94

4. Optimiser le foncier : rue de la Rabine 95

5. Favoriser le renouvellement urbain : secteur Haye de Pan 96

6. Favoriser le renouvellement urbain : secteur de la Noë 97

7. Favoriser le renouvellement urbain : secteur Maison des Associations 98

8. Favoriser le renouvellement urbain : secteur Gare 100

9. Optimiser le foncier : secteurs Les Rosiers et Grand Pâtis 101

10. Prendre en compte l'avancement du projet : ZAC de Ker Lann 102

11. Adapter la constructibilité aux services urbains : La Massue et secteur Coudrais 103

12. Permettre l'extension du cimetière : secteur du Champ Niguel 105

13. Corriger et adapter les plans masse 106

14. Corriger et adapter les plans de détail 108

15. Rectifier une erreur matérielle : Vert-Buisson 109

16. Mieux prendre en compte le paysage : recensement des arbres 110

17. Mettre en application le Programme Local d'Aménagement Économique : Portes de Ker Lann, L'Éperon, La Massue et Parc des Expositions 111

18. Suppression et compensation d'une zone humide : Zone d'Activités de l'Éperon 113

19. Permettre la diversification agricole : lieu-dit le Clos Renaud 114

20. Protéger le patrimoine bâti 115

21. Favoriser le renouvellement urbain : secteur Legault-Providence 117

22. Favoriser l'optimisation foncière : suppression d'une marge de recul au sein d'une zone UE2b (Haye de Pan) 118

23. Suppression d'un périmètre de constructibilité limitée non opérationnel (rue Jules Tricault) 119

Cesson-Sévigné 120

1. Permettre un projet de renouvellement urbain sur le centre-ville 122

2. Permettre un projet de renouvellement urbain sur l'EHPAD Beausoleil 124

3. Permettre un projet de renouvellement urbain sur la zone de la Rigourdière 125

4. Permettre un projet de renouvellement urbain sur la zone des Peupliers 127

5. Développer le campus de CentraleSupélec 129

6. Accompagner le renouvellement urbain de la Technopôle Atalante-Beaulieu et de ses abords 131

7. Prendre en compte l'avancement des ZAC Atalante-ViaSilva et Les Pierrins 133

8. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur le centre d'affaire des Vaux Parés 135

9. Conforter une activité de réception sur le Château de la Sallette de Cucé 136

10. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune 137

11. Renforcer les protections paysagères en milieu urbain 139

12. Protéger le patrimoine bâti 141

13. Prendre en compte l'avancement du projet d'aménagement aux abords du manoir de la Monniais 143
14. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo - liaison secondaire Cesson-Sévigné /Chantepie 144
15. Conforter l'ambiance urbaine de la rue du Petit Marais 145
16. Prendre en compte l'achèvement du projet de liaison vélo rue Auguste Pavie ... 146
17. Prendre en compte l'achèvement du projet du Placis Vert 147
18. Supprimer certains tracés de chemins à conserver en campagne 148
19. Corriger une erreur matérielle sur le parc de la Moinerie 149
20. Déroger à la règle de clôture dans le parc de la ZAC du Chêne Morand 150
21. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo - liaison secondaire Cesson-Sévigné /Betton 151
22. Adapter la hauteur des constructions à la réalité du terrain sur différents secteurs de la commune 152

Chantepie 153

1. Permettre un projet de renouvellement sur le centre-ville, secteur du Petit Pré 155
2. Adapter le projet urbain du Bocage Citadin 157
3. Encadrer l'évolution de l'entrée de ville rue des Landes 159
4. Préserver, pour l'avenir, les cœurs d'îlots de certains lotissements 160
5. Renforcer la protection du patrimoine végétal sur la ZAC des Rives du Blosne ... 162
6. Conforter le dynamisme et la diversité commerciale du centre-ville et de Rosa Parks 163
7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune 165
8. Protéger le patrimoine bâti 166
9. Développer la boucle de randonnée du parc urbain du Blosne 167
10. Adapter le projet urbain des Logettes 168
11. Adapter le projet urbain sur l'îlot Hallouvry 170

Chartres-de-Bretagne 171

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur le secteur de la Croix aux Potiers 173
2. Accompagner le projet de renouvellement du secteur du square Théodore Botrel 174
3. Adapter la liaison piéton cycle sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Auditoire 175
4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de la Conterie 176
5. Préserver la qualité paysagère et environnementale du secteur des Janiques 177
6. Proscrire les constructions en second rang sur le secteur nord Antoine Chatel 178
7. Permettre et encadrer l'évolution urbaine de la rive sud de la rue Antoine Chatel 179
8. Accompagner le projet du secteur de l'avenue Joseph Maréchal 180
9. Autoriser l'aménagement des combles dans le tissu pavillonnaire existant 181
10. Interroger les évolutions du secteur nord-est du bourg 182
11. Protéger le patrimoine bâti 183
12. Prendre en compte les évolutions du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais 184
13. Supprimer la servitude de localisation C10 au niveau de l'impasse du Four Provost 185
14. Permettre des constructions de second rang rue Jean-Marie Paignon 186

Chavagne 187

1. Adapter le zonage à l'actualité du projet : ZAC du quartier de La Touche 189
2. Faciliter le renouvellement urbain dans le bourg 191
3. Supprimer le plan de détail "Clôtures" 193
4. Accueillir une activité de diversification agricole : secteur Leneslay 194

5. Mettre en cohérence l'OAP "cœur de ville" avec le règlement graphique 195

6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique : Zone d'Activités des Fontenelles 196

7. Protéger le patrimoine bâti 197

Chevaigné 199

1. Cadrer l'urbanisation dans le secteur de Grand Champ de la ZAC des 3 Lieux ... 201

2. Permettre une opération en renouvellement urbain à l'angle des rues de Rennes et d'Ille et Rance et de la Geminais 202

3. Renforcer la centralité commerciale et le linéaire entre la gare et le centre-bourg 204

4. Préserver les espaces agronaturels 205

5. Renforcer les protections paysagères dans le secteur des Fonderies..... 206

6. Valoriser le site de la maison éclusière dans le cadre du tourisme et des loisirs fluvestres 207

7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique - secteur Gautrel 208

Cintré 210

1. Développer un nouveau quartier d'habitat : secteur du Clos Bossard 212

2. Préserver les gisements fonciers : rue de L'Hermitage 213

3. Préserver les gisements fonciers : rue de Rennes 214

4. Préserver les gisements fonciers : rue de Bel Air 1 215

5. Préserver les gisements fonciers : rue de Bel Air 2 216

6. Soutenir une densification douce et structurée des secteurs pavillonnaires : Clos Perdriel/Margotte..... 217

7. Soutenir une densification douce et structurée des secteurs pavillonnaires : allée du Chêne Vert..... 218

8. Permettre l'implantation de nouveaux services et commerces : rue de Bel Air 219

9. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA du Moulin..... 220

10. Permettre la réalisation d'un projet de logement en centre-bourg..... 221

11. Supprimer l'emplacement réservé sur le site du terminus Bus 222

Clayes 223

1. Maintenir la morphologie urbaine existante de l'entrée de bourg de Clayes 224

Corps-Nuds 225

1. Permettre l'évolution du site de l'ancienne cantine..... 227

2. Permettre des projets de densification urbaine 229

3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune..... 231

4. Mettre en œuvre le projet du secteur Chanteloup 232

5. Prendre en compte le plan de déplacements communal..... 234

6. Protéger et mettre en valeur les abords de l'église Saint Maximilien Kolbe 235

7. Protéger le patrimoine bâti 237

8. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de secteurs de projets 239

9. Conforter l'activité existante des Jardins Rocambole 241

10. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités des Grands Sillons, de Maison Neuve et de la Houzais 242

Gévezé 244

1. Ouvrir à l'urbanisation le secteur Gueury-la-Douve..... 246

2. Permettre l'évolution urbaine du secteur de la rue de Rennes 247

3. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de Gevactiv 248

4. Protéger le patrimoine bâti 249

La Chapelle-Chaussée 252

1. Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du secteur Montmuran Tavernerais 254

2. Renforcer le pôle socio-éducatif 256

3. Favoriser les mobilités en centre-bourg 257

4. Conforter une activité de tourisme aux lieux-dits L'Alleu et Chantelou 258

5. Protéger de nouveaux éléments du patrimoine paysager et naturel 260

6. Protéger le patrimoine bâti 261

La Chapelle-des-Fougeretz 262

1. Permettre un projet de renouvellement urbain sur l'îlot de la Mairie 264

2. Mettre à jour le zonage dans le secteur de la Brosse 265

3. Séquencer la mutation de la zone d'activités des Longrais 266

4. Permettre la diversification de l'offre dans la zone d'activités du Haut Danté dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique 267

5. Permettre la diversification de l'offre dans les zones d'activités de la Route du Meuble - La Brosse et Croix-Rouge 268

La Chapelle-Thouarault 269

1. Conforter et restructurer le centre-bourg, étendre le secteur opérationnel 271

2. Préserver le patrimoine végétal, ZAC de la Niche aux oiseaux 272

3. Permettre une densification douce et structurée, tout en respectant le patrimoine bâti 273

4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de Bel Air 274

5. Actualiser le classement réglementaire des éléments et linéaires bocagers 275

6. Protéger le patrimoine bâti 276

Laillé 277

1. Optimiser les Zones d'Activités de Bout de Lande nord et des 3 Prés et ouvrir à l'urbanisation l'extension de la Zone d'Activités des Trois Prés 279

2. Prendre en compte l'occupation du sol aux abords de la Zone d'Activités de la Croix aux Beurriers 281

3. Faciliter le renouvellement urbain dans le bourg 282

4. Mieux préserver le patrimoine végétal 284

5. Protéger le patrimoine bâti 286

6. Préserver et mettre en valeur les façades du centre historique 289

7. Correction de zonages aux abords de la ZAC de la Touche 290

Langan 291

1. Encadrer le projet de renouvellement urbain en cœur de bourg 293

2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain le long des principaux axes du centre-bourg 295

3. Intégrer les évolutions des projets d'espace public et de nouvelle mairie 296

4. Protéger la qualité architecturale et paysagère du Courtil de la Fontaine 297

5. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur le secteur de la Marianlais 298

Le Rheu 299

1. Actualiser le projet urbain : secteur Landes d'Apigné 301

2. Adapter les possibilités de diversification de l'activité du "Golf de la Freslonnière" 303

3. Intégrer le Programme Local d'Aménagement Économique : modification zonage de la Zone d'Activités du Chêne Vert 305

4. Adapter le plan de détail "Clôtures" 306

5. Protéger le patrimoine bâti 307

6. Adapter la marge de recul aux abords de la RD 288 308

7.Actualisation réglementaire au sein de la ZAC de la Trémelière 309

8. Centre-ville : Identification d'un Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) 310

Le Verger 311

1. Actualiser le classement réglementaire des arbres et haies bocagères 313

2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique : ZA Les Grands Chaputs 314

L'Hermitage 315

1. Recomposer le projet de renouvellement urbain de la Rossignolière 317

2. Rendre possible la densification douce de secteurs pavillonnaires 318

3. Accompagner les évolutions du projet de la ZAC Centre-Mares Noires 319

4. Préserver les capacités de gisement foncier : ilot Jules Verne 320

5. Conforter des équipements publics communaux 321

6. Autoriser la diversification des activités sur la Zone artisanale économique (ZAE) Margat 322

7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique de la ZA de l'Epinette 323

8. Préserver la vocation de service du cabinet médical, rue Pacé 324

9. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique de la ZA rue de Rennes 325

10. Protéger et mettre en valeur les abords du calvaire du bourg lié au nouveau Périmètre délimité des Abords (PDA) 326

11. Protéger le patrimoine bâti 327

Miniac-sous-Bécherel 329

1. Prendre en compte le nouvel inventaire des zones humides 331

2. Permettre l'intensification de l'ilot rue de Rennes / Impasse de Lerquenoux 332

3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain rue de Romillé et rue de Rennes 333

Montgermont 335

1. Favoriser le renouvellement urbain rue de Pacé 337

2. Permettre l'évolution des hauteurs des tissus pavillonnaires 338

3. Mettre en cohérence les documents graphiques dans le cadre du projet communal concernant les clôtures 339

4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de la Marébaudière 340

5. Prendre en compte les évolutions du STECAL Loisir/Tourisme de La Châtaigneraie 341

6. Protéger le bocage à la Chataigneraie 342

Mordelles 343

1. Accompagner la mise en œuvre opérationnelle du site du Gretay 345

2. Permettre la relocalisation de la déchèterie, secteur des Fontenelles 346

3. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZI Fontenelles 1 348

4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZI Les Perrières 349

5. Rectifier le tracé d'un emplacement réservé pour cheminement piéton, le long du Meu, lieu-dit La Guichardais 350

6. Modifier le positionnement d'emplacements réservés pour cheminement piéton, Moulin de Chouan 351

7. Adapter le positionnement d'un cheminement piéton, lieu-dit Hatillé 352

8. Prévoir les conditions de mise en œuvre d'un cheminement piéton, le long du Meu, lieu-dit Les Ponciaux 353

9. Adapter un zonage sur les limites parcellaires, Le Clos Bouchaud 354

10. Supprimer un emplacement réservé rue de Plaisance 355

11. Protéger et créer un linéaire paysager, Fontenelles 2 356

12. Protéger le patrimoine bâti 357

13. Rectifier une limite de zonage, secteur Place Saint-Pierre 358
14. Permettre les conditions d'une densification douce et progressive, secteur rue de la Bellais 359
15. Créer un emplacement réservé pour cheminement piéton-vélo, lieu-dit le Corbelais 360

Nouvoitou 361

1. Mettre en œuvre le projet d'un nouveau quartier d'habitat sur la Grande Prée 363
2. Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg 365
3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune 367
4. Implanter de nouveaux équipements dans la ZAC de la Lande 369
5. Permettre le développement d'un nouveau projet touristique au château de l'Éclosel 370
6. Prendre en compte l'évolution du projet du site du Pavillon 372
7. Protéger le patrimoine végétal 373
8. Protéger le patrimoine bâti 374
9. Permettre le développement de cheminements doux sur le territoire communal 375
10. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la Lande et de l'Ecotay 376

Noyal-Châtillon-sur-Seiche 377

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE du Hil 1 et 2 379
2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE des Monts Gautiers 380
3. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo - liaison secondaire Noyal le Hil/Chantepie 381
4. Préserver les abords de l'église Saint-Léonard 382
5. Mettre en valeur les abords de l'église Saint-Léonard 383
6. Adapter les règles de clôtures sur la rue Marguerite Duras 384
7. Maitriser les évolutions du secteur de l'Orangerie 385
8. Préserver les vues sur le grand paysage le long de la RD 34 386
9. Autoriser la création d'attique le long de la rue de Rennes 387
10. Permettre une densification douce de l'ilot rue du Moulin 388
11. Maintenir le caractère pavillonnaire sur la rue de la Rochelle 389
12. Protéger le patrimoine bâti 390
13. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec le tissu ancien et patrimonial existant sur la rue Chapin 391
14. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur le secteur de l'allée de L'Ode 392
15. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur la tranche 1 de la ZAC de l'Ise 393
16. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur les secteurs Grange et Presbytère 394
17. Préserver le tissu historique et patrimonial de l'allée Marguerite Yourcenar 395
18. Prendre en compte le projet de l'opération multisites Coeur de Ville Orson 396
19. Ouvrir à l'urbanisation la zone d'activités du Hil 3 397
20. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec l'évolution de l'activité de transport sur le site de la Garde 398
21. Faire évoluer les règles sur le site du Coudray 399
22. Permettre la création d'un espace public à l'est de l'ilot Appert dans la ZAC centre-ville 400

Orgères 401

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la zone d'activités d'Orgerblon 403
2. Protéger le patrimoine bâti 404

3. Permettre l'accueil d'un projet mixte sur la réserve foncière de l'Intermarché d'Orgerblon 405

Pacé 406

1. Encadrer l'évolution urbaine du secteur Père Grignon 408
2. Permettre l'évolution urbaine du secteur avenue Le Goffic/Pinault 409
3. Adapter les conditions de densification sur le secteur An Diskuiz 410
4. Affirmer le caractère paysager du boulevard Nominoë 411
5. Mettre en cohérence le secteur de la Lamennais et l'Orientation d'Aménagement412
6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAC des Touches 413
7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de la Teillais 414
8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de Nominoë 415
9. Protéger et mettre en valeur les abords de l'église 416
10. Protéger et mettre en valeur les abords du vieux pont sur la Flume 417
11. Protéger le patrimoine 418

Parthenay-de-Bretagne 420

1. Préserver les entrées de ville de Parthenay de Bretagne 422
2. Conforter la vocation économique du Placis de la Touche 423
3. Conforter la vocation productive de la ZA du Placis de la Touche 424
4. Protéger le patrimoine bâti 425

Pont-Péan 426

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique 428
2. Revoir le projet de liaison douce de la rue des Oiseaux 429
3. Permettre le développement d'un projet urbain sur le secteur d'équipement rue de la cave Donjean 430
4. Mettre à jour les préservations des linéaires bocagers sur la commune de Pont-Péan 431
5. Prendre en compte les évolutions de la ZAC multisites sur le secteur de la Fontaine Blanche 432
6. Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Fontaine Blanche 433
7. Supprimer l'emplacement réservé 404 434

Rennes 435

1. Prendre en compte les évolutions du projet de la ZAC de Baud Chardonnet 439
2. Permettre des évolutions au sein de la ZAC EuroRennes 441
3. Permettre l'évolution du secteur ouest du secteur Gros Chêne 443
4. Permettre le développement de la ZAC Bois Perrin 444
5. Prendre en compte les évolutions de la ZAC Maurepas Gayeulles 446
6. Favoriser le renouvellement urbain du site tertiaire à l'angle du boulevard Voltaire et de la rue Monselet 447
7. Favoriser le renouvellement urbain des rues de faubourgs 448
8. Poursuivre le développement du Centre Hospitalier Universitaire (CHU) 450
9. Permettre la restructuration de bâtiments rue de Lorient et impasse Vincent d'Indy 451
10. Engager le renouvellement urbain du secteur Atalante Champeaux 453
11. Permettre l'évolution du cœur de quartier Cleunay 454
12. Accompagner la mutation du site universitaire à l'Angle rue Georges Sand et rue Jean Guéhenno 456
13. Favoriser la diversité des formes urbaines le long du Boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny 458
14. Permettre la densification de l'îlot Andorre 459

15. Permettre le renouvellement urbain du secteur rue de Vern / boulevard Paul Hutin-Desgrées 460
16. Mettre en œuvre les orientations du programme local d'aménagement économique sur la ZI Sud-Est 461
17. Adapter les dispositions encadrant le site au croisement du boulevard d'Armorique et l'avenue des Monts d'Arrée 462
18. Poursuivre l'évolution de la ZAC Beauregard 463
19. Permettre l'évolution des franges du Centre Hospitalier Guillaume Régnier 464
20. Poursuivre le développement des franges ouest du parc des Gayeulles 465
21. Permettre la reconversion du site de l'ancienne prison Jacques Cartier 467
22. Assurer la préservation et l'évolution du patrimoine bâti 469
23. Poursuivre l'évolution de la rive Ouest de la rue de l'Alma 470
24. Garantir la faisabilité du projet ferroviaire LNOBPL 472
25. Favoriser le renouvellement urbain du secteur Les Longs-Champs 473
26. Favoriser le maintien et le développement des commerces 474
27. Élaborer des guides de recommandations de l'architecture de Georges Maillols 475
28. Prendre en compte les projets achevés sur la ville de Rennes et clarifier la légende des plans de détail 477
29. Accompagner le projet de restructuration du centre commercial Cleunay 479
30. Accompagner l'évolution de l'entrée de Ville : Porte de Cleunay 481
31. Accompagner la mutation de tissus patrimoniaux du centre-ville 483
32. Prendre en compte des évolutions d'aménagement de voirie 484
33. Corriger une erreur matérielle d'identification d'un espace boisé classé 485
34. Permettre la réhabilitation et la densification d'immeubles boulevard Émile Combes 486
35. Poursuivre l'évolution du site de l'ancien collège de l'Adoration 487
36. Permettre des accès vers l'Ille depuis les quais 489
37. Favoriser l'évolution du campus de Beaulieu 490
38. Favoriser le renouvellement urbain du site Motte Baril 492
39. Favoriser le développement du site Yves Le Moine 493
40. Favoriser le renouvellement urbain de site de télécommunication 494
41. Permettre la restructuration du site de l'ancien collège Malifeu 495
42. Accompagner l'extension et la réhabilitation d'un établissement social de quartier 497
43. Accompagner l'évolution du secteur Sarah Bernhardt 498
44. Favoriser l'évolution de bâtiments patrimoniaux : le Palais Saint-Mélaine et la Présidence de l'Université Rennes Campus Beaulieu 500
45. Garantir le maintien d'équipements publics 502
46. Accompagner l'évolution du site administratif de Beauregard 504
47. Préserver le patrimoine végétal 505
48. Supprimer des emplacements réservés pour programme de logements 506
49. Préserver les morphologies des quartiers 508
50. Accompagner la rénovation énergétique de résidences collectives 509
51. Intégrer le guide de recommandations couleurs de la cité jardin Jean Jouvenet / Paul Gauguin 510
52. Favoriser le renouvellement urbain du square Yves Monnier 511
53. Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et la mutation de la Zone d'Activités Nord et Coteaux de l'Ille 512
54. Permettre le renouvellement urbain d'un ilot pavillonnaire rue de la Croix Herpin 513
55. Mettre à jour des plans d'OAP 514
56. Faire évoluer les dispositions du plan masse du boulevard de Chézy (rive est) 515

57. Étendre le périmètre et les dispositions du Plan de détail rue Victor Rault 516
58. Protéger le patrimoine bâti 517
59. Mettre en application les objectifs du Programme Local de l'Habitat en matière d'accueil des gens du voyage 520
60. Adapter la constructibilité rue de Vern, en entrée de ville 521
61. Assurer l'évolution du site d'équipement de l'Hôtel de Police 522
62. Accompagner le renouvellement urbain du secteur Square Arthur Quentin 523
63. Préserver la végétalisation d'un îlot du centre-ville 524
64. Poursuivre l'aménagement opérationnel de la ZAC de la Courrouze 525
65. Favoriser le développement des besoins équipements santé sur le secteur Cleunay 526
66. Permettre le développement de panneaux photovoltaïques sur le secteur Porte de Nantes 527
67. Permettre la mixité fonctionnelle du site Saint-Cyr 528

Romillé 529

1. Ouvrir à l'urbanisation le secteur sud de la Houltais 531
2. Permettre l'aménagement du site de la Chauvrais 533
3. Permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'Encrier 535
4. Ajuster le projet d'aménagement de Perronaye sud 537
5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain en centre-bourg 538
6. Permettre l'installation d'une chambre funéraire 540
7. Permettre l'évolution du site de l'institut du porc (IFIP) 541
8. Donner davantage de cohérence au secteur d'équipements au lieu-dit Le Bignon 542
9. Abandonner les projets de cheminements doux rue de la Perronaye 543
10. Protéger une enceinte paysagère au lieu-dit Briand 544
11. Protéger le patrimoine paysager et naturel 545

Saint-Armel 546

1. Mettre en œuvre le projet du chemin de la gare 548
2. Mettre en œuvre le projet du chemin de la Fontaine 550
3. Conforter la fonction commerciale au sein du centre-bourg 553
4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune 555
5. Protéger et mettre en valeur les abords de l'église 557
6. Permettre l'évolution du site de Chambière 558
7. Protéger le patrimoine bâti 559
8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE des Mottais 561
9. Protéger le patrimoine végétal 562
10. Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage 563

Saint-Erblon 564

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE d'Orgerblon 565

Saint-Gilles 566

1. Encadrer des projets de renouvellement urbain sur l'axe central de l'agglomération 568
2. Accompagner les évolutions de hameaux situés au sein du projet d'aménagement de la Vigne 569
3. Valoriser et aménager les abords du ruisseau de la Cotardière et des anciennes lagunes 570
4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de La Forge 571
5. Poursuivre les continuités piétonnes en campagne : La Ville Heude 572

6. Supprimer un emplacement réservé : lieu-dit La Houdinais 573
7. Préserver le patrimoine végétal, ZA du Gripail 574
8. Adapter une protection végétale, ZAC multisites, secteur Centre-Ouest 575
9. Recaler une protection paysagère : lieu-dit Le Cormier 576
10. Protéger et mettre en valeur les abords de la Croix en granit, en lien avec le Périmètre Délimité des Abords (PDA) 577
11. Protéger le patrimoine bâti 578
12. Supprimer l'emplacement réservé N°611, lieu-dit La Perrière 580

Saint-Grégoire 581

1. Harmoniser le secteur de stationnement du Petit Houlbert 583
2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Secteur Brétèche 584
3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Secteur Le Saison 585
4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Secteur Sud Pontay 586
5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Secteur de la Barre Richelot 587
6. Permettre un projet d'extension d'un équipement public sur le site de la Maison Tuba 588
7. Favoriser le maintien et l'implantation de commerces et activités de services en cœur de ville 589
8. Préserver les espaces agronaturels de différents secteurs 590
9. Mettre en place un outil afin de conserver la morphologie urbaine et les implantations de la rue Milon 591
10. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique 592
11. Réduire un emplacement réservé au regard de l'évolution de projet d'équipements 594
12. Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et la mutation de la Zone d'Activités Nord et Coteaux de l'Ille 595
13. Protéger le patrimoine bâti 596
14. Supprimer un emplacement réservé 598
15. Mettre en cohérence l'Orientation d'Aménagement et de Programmation centre-ville et communale et le plan de zonage des équipements suite à l'avancement des projets 599
16. Permettre la réalisation de terrains familiaux dans le secteur Maison Blanche ... 600

Saint-Jacques-de-la-Lande 601

1. Optimiser le foncier : secteur Gautrais / Vallès 603
2. Cadrer les implantations grâce à une marge de recul : Zone Industrielle des Cognets 604
3. Corriger une erreur matérielle de zonage : Manoir du Haut-Bois 605
4. Mettre en œuvre le renouvellement urbain : secteurs des Hauts de Maltière et la Gaité 606
5. Adapter / créer / corriger les plans de détail : Morinais, Lilas, Mermoz / Pigeon Blanc 607
6. Adapter le règlement pour permettre les abris de jardins : jardin des Millepertuis / Basse Chevrolais 608
7. Favoriser le renouvellement urbain des rues de faubourgs : rue de Nantes 609
8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique : modification zonage Zone Industrielle des Cognets et de la Martinière 611
9. Prendre en compte les évolutions du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais . 612

Saint-Sulpice-la-Forêt 613

1. Ouvrir et cadrer l'urbanisation sur le secteur sud de la ZAC Orée de la Forêt 615
2. Mettre en cohérence le secteur de l'ilot Naise de la ZAC Multisites Orée de la Forêt 617
3. Permettre la réalisation du secteur de renouvellement urbain en centre-bourg 619
4. Permettre la réalisation d'un futur équipement communal 620

5. Permettre la création d'une voie nouvelle par le nord du bourg 621

6. Mettre en cohérence les orientations d'aménagement dans les différents quartiers au regard du dossier de réalisation et du projet urbain 622

7. Adapter les éléments de projets pour le secteur de la ZAC Multisites dans le secteur du Champ Thébaut 624

8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique Secteur Tronchay 626

Thorigné-Fouillard 628

1. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur Centre-ville / Beaumanoir 630

2. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur Nationale / Duguesclin. 632

3. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur Omelais/Nationale 634

4. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur de la Réauté 636

5. Permettre l'aménagement d'un parc public au Manoir de la Noë 638

6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune 639

7. Actualiser l'inventaire des zones humides sur la future zone d'activités de la Porte de Tizé 640

8. Protéger le patrimoine bâti 641

9. Protéger le bocage sur plusieurs secteurs de la commune 642

10. Supprimer l'emplacement réservé n°665 pour chemin piétons et cycles 643

Vern-sur-Seiche 644

1. Poursuivre la mise en œuvre de la ZAC des Hautes Perrières 646

2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la Motte, du Plessis, du Bois de Soeuvres, de la Hallerais et du Val d'Orson 648

3. Permettre l'évolution urbaine du secteur de la gare 650

4. Mettre en œuvre le projet urbain communal au regard de l'étude Vern "2035" 652

5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein du centre-ville et ses abords 654

6. Protéger le patrimoine végétal en milieu urbain 657

7. Mettre en œuvre le projet de mise en valeur de la vallée de la Seiche 658

8. Permettre l'installation d'activités relatives à la gestion des Espaces Naturels Sensibles au lieu-dit la Tournée 660

9. Protéger le patrimoine bâti 661

10. Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage 662

Vezin-le-Coquet 663

1. Encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes 665

2. Renforcer la centralité commerciale du centre-ville 666

3. Assurer une cohérence urbaine l'avenue des Champs Bleus 667

4. Conforter une activité de réception sur le domaine du Bois Coquet 669

5. Assurer la continuité piétonne vers La Planche 670

6. Assurer les déplacements actifs au sein du Petit Caradeuc 671

7. Limiter la densification secteur du Domaine dans l'attente d'une évolution à étudier 672

8. Limiter la densification du Petit Caradeuc dans l'attente d'une évolution à étudier 673

9. Limiter la densification secteur de la croix Bouesselée dans l'attente d'une évolution à étudier 674

10. Limiter la densification du secteur Drouettière 675

11. Préserver le patrimoine végétal allée des Roseaux 676

12. Préserver le caractère patrimonial de la rue de Montfort 677

13. Préserver le patrimoine bâti rural de la zone agglomérée 678

14. Préciser le projet communal sur la partie activité de la Haie de Terre 679

15. Conforter la vocation productive de la Zone d'activités rue du Domaine 680

16. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique Zone d'activités des Trois Marches..... 681

17. Protéger le patrimoine bâti..... 682

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

ACIGNÉ

Localisation des modifications

1. Prendre en compte le projet de ZAC Judith d'Acigné

2. Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot des Genêts

3. Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot des Onglées

4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain au nord du centre-ville

5. Préserver l'ambiance urbaine de certaines rues aux abords du centre-ville

6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune

7. Permettre davantage de densité sur le secteur du Botrel 2

8. Encadrer l'évolution de certaines entrées de ville

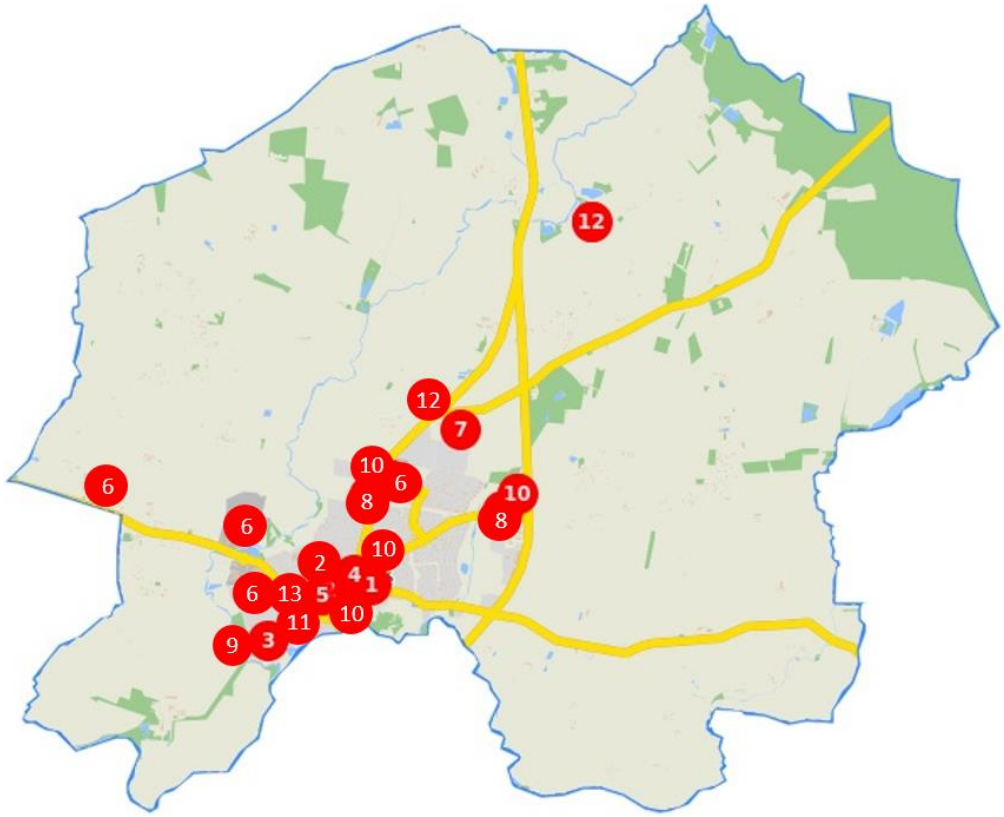
9. Conforter la morphologie urbaine d'une partie de l'avenue des Onglées

10. Renforcer les protections paysagères en milieu urbain

11. Protéger les abords de l'ancienne ferme de la rue Saint-Georges

12. Protéger le patrimoine bâti

13. Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot rue de la Lande / rue de Rennes



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

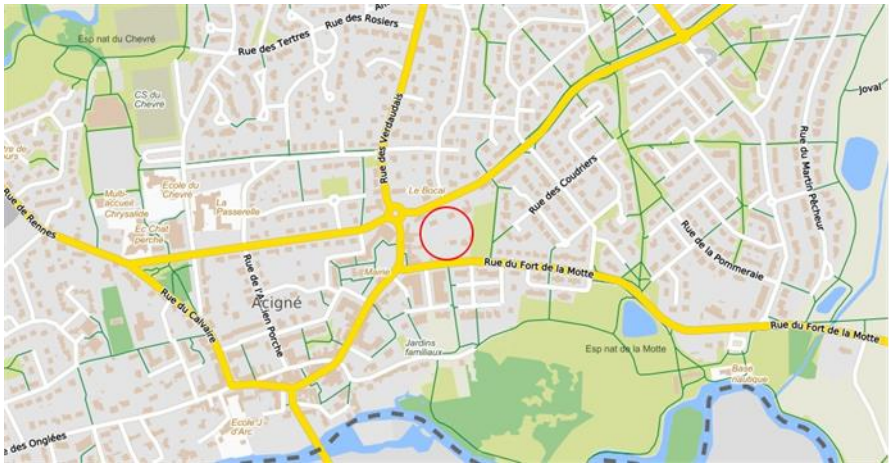
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Sites Naturels de Compensation (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Prendre en compte le projet de ZAC Judith d'Acigné

Localisation

Le secteur concerné est situé entre les rues Judith d'Acigné à l'ouest, du Fort de la Motte au sud et des Vignerons au nord. Il correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Judith d'Acigné créée par délibération du conseil municipal du 19 février 2024.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Le Centre-ville et ses abords", secteur Judith d'Acigné/ rive nord de la rue du Fort de la Motte ;
- Suppression du linéaire commercial simple sur le rue Judith d'Acigné et ajustement du périmètre de la centralité commerciale ;
- Création d'un emplacement réservé n°733 au 1 rue des Coudriers (parcelle AH 4) pour élargir l'emprise des deux chemins piétons/cycles et ainsi améliorer les déplacements actifs entre le centre-ville et le quartier de la Timonière ;
- Pour les hauteurs, classement en RL (non règlementé) de l'ensemble de la ZAC Judith d'Acigné au lieu de H = R+3 ;
- Pour le stationnement, passage d'un secteur de règle particulière n°1 à un secteur de règle particulière n°2 sur l'ensemble de la ZAC Judith d'Acigné (pour plus de détails, voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2"la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture").

Justification

Depuis plus de 30 ans, la commune d'Acigné mène une action volontariste afin de maitriser son urbanisation. La ZAC du centre-ville, créée en 1992 et désormais clôturée, a mis le renouvellement urbain au cœur du développement communal. Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Août 2021, imposent aujourd'hui d'intensifier cette action afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

La ZAC Judith d'Acigné nouvellement créée permet ainsi de poursuivre la dynamisation et la densification du centre-ville au travers la réalisation d'une centaine de nouveaux logements ainsi que de quelques cellules d'activités.

L'adaptation de l'OAP de quartier en vigueur sur le site vise à prendre en compte les nouvelles orientations de la ZAC en terme de gabarit (R+3+sommets), d'implantation et de programmation (activités en RDC sur la rue Judith d'Acigné) des futures constructions, ou en encore en matière de création d'espaces publics (liaisons douces est/ouest et nord/sud).

Les évolutions apportées aux plans thématiques des hauteurs (suppression des hauteurs maximales) et de stationnement (suppression des normes automobiles minimales), ainsi qu'aux dispositions relatives au commerce visent quant à elles à donner davantage de souplesse au projet urbain, celui-ci étant encadré par ailleurs par le dossier de ZAC d'une part et l'OAP dans un rapport de compatibilité d'autre part.

Enfin, la création d'un emplacement réservé sur le foncier identifié 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 :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092, 093
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°15
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°15
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

2. Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot des Genêts

Localisation

Le secteur concerné correspond à l'îlot situé entre la rue de l'Ancien Porche, l'allée des Genêts et l'avenue de l'Abbé Barbedet.



Présentation de la modification

La modification consiste à inclure dans le périmètre du projet les terrains situés au n°1 rue de l'Ancien Porche et au n°17 avenue Barbedet. Sur ces deux terrains, cela a pour effet de faire évoluer les règles suivantes :

- Agrandissement du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Le Centre-ville et ses abords", secteur allée des Genêts afin de couvrir les 2 terrains ;
- Pour le zonage, classement en zone UO1 au lieu de UE2b(d) et retrait du périmètre du plan de détail "les secteurs pavillonnaires" ;
- Pour le stationnement, classement en périmètre de règle particulière n°1 avec une place de stationnement automobile minimum par logement "AL" ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en périmètre "RL" au lieu de V = T1 (B).

Par ailleurs, sur l'ensemble du secteur (périmètre de l'OAP existante + extension au deux terrains), la hauteur maximale possible est augmentée d'un niveau en passant de H=R+3 à H=R+4.

Justification

Depuis plus de 30 ans, la commune d'Acigné mène une action volontariste afin de maitriser son urbanisation. La ZAC du centre-ville, créée en 1992 et désormais clôturée, a mis le renouvellement urbain au cœur du développement communal. Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'août 2021, imposent aujourd'hui d'intensifier cette action afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Lors de l'élaboration du PLUi, l'îlot des Genêts avait ainsi été identifié comme un site de renouvellement urbain stratégique pour étendre vers l'ouest le centre-ville. Il avait fait l'objet d'études préalables par la commune, traduites ensuite au PLUi, notamment via une OAP.

La récente acquisition par la commune du n°1 rue de l'Ancien Porche, situé en périphérie immédiate de l'îlot des Genêts, a conduit à retenir un projet de renouvellement urbain plus global qui intègre également l'angle entre la rue de l'Ancien Porche et l'avenue de l'Abbé Barbedet. Cette évolution permet une meilleure accroche du projet avec l'axe structurant d'accès au centre-ville.

Par ailleurs, l'augmentation de la hauteur maximale autorisée par l'ajout d'un étage courant permet de mieux répondre aux enjeux d'optimisation foncière et de renouvellement urbain. L'accroche et le travail de transition avec les maisons situées avenue de l'Abbé Barbedet reste toutefois un principe à respecter dans l'OAP.

Conséquence sur le PLUi

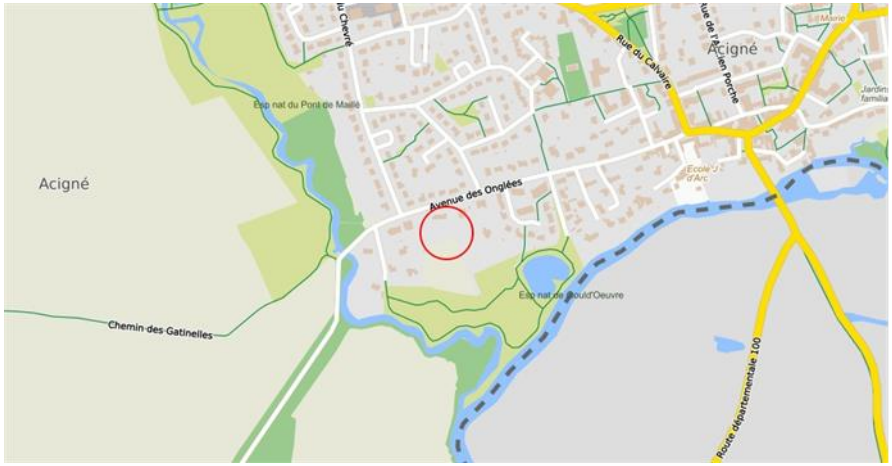
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°15
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°15
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°15
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°13
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°001-01 (périmètre)

3. Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot des Onglées

Localisation

L'îlot des Onglées est situé au sud-ouest de la zone agglomérée entre l'avenue des Onglées et l'espace naturel de Gould'œuvre. Plus précisément, il couvre les terrains des n°9 et 15 avenue des Onglées.



Présentation de la modification

La modification consiste à inclure dans le périmètre du projet la totalité du n°15 avenue des Onglées. Sur ce terrain, cela a pour effet de faire évoluer les règles suivantes :

- Agrandissement du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Le Centre-ville et ses abords", secteur avenue des Onglées ;
- Pour le zonage, classement en zone UO1 au lieu de UE2b(d) et retrait du périmètre du plan de détail "les secteurs pavillonnaires" ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en périmètre "RL" au lieu de V=T1 (B).

Par ailleurs, sur l'ensemble du secteur (périmètre de l'OAP existante + extension), la hauteur maximale autorisée est augmentée d'un niveau et passe de H = R+2 à H = R+2+A/C.

Justification

Depuis plus de 30 ans, la commune d'Acigné mène une action volontariste afin de maitriser son urbanisation. La ZAC du centre-ville, créée en 1992 et désormais clôturée, a mis le renouvellement urbain au cœur du développement communal. Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Août 2021, imposent aujourd'hui d'intensifier cette action afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Lors de l'élaboration du PLUi, l'îlot des Onglées avait ainsi été identifié comme un site stratégique de renouvellement urbain compte tenu de sa faible optimisation foncière. Il avait fait l'objet d'études préalables par la commune, traduites ensuite au PLUi, notamment via une OAP.

Le périmètre du projet ne concernait toutefois qu'une partie du n°15 avenue des Onglées, la maison située en front de rue en étant exclue. Son intégration au projet vise donc à permettre une approche d'ensemble plus cohérente à l'échelle de l'îlot.

Par ailleurs, l'augmentation de la hauteur maximale autorisée par l'ajout d'un sommet (en attique ou en comble) permet de mieux répondre aux enjeux d'optimisation foncière et de renouvellement urbain. Et cela sans que cela soit en décalage avec les morphologies bâties environnantes.

Conséquence sur le PLUi

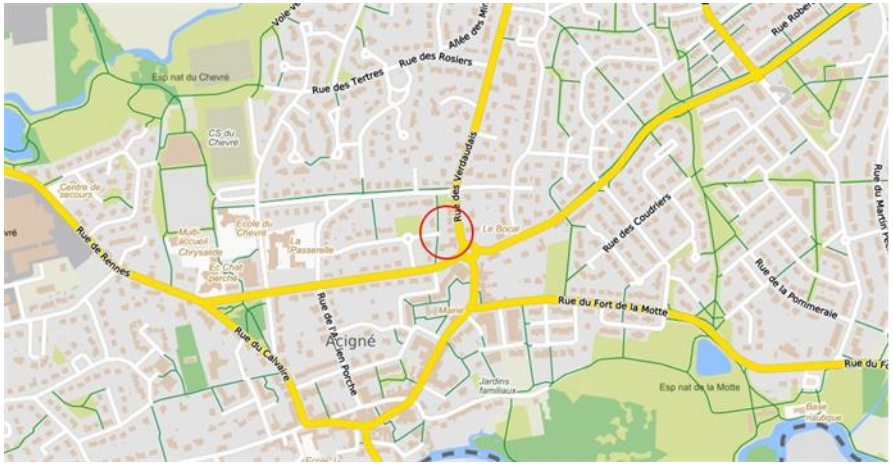
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°15
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°15
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°12, 13
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°001-01 (périmètre)

4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain au nord du centre-ville

Localisation

Le centre-ville nord correspond aux terrains situés autour du carrefour de la Poste.



Présentation de la modification

La modification consiste à instaurer un périmètre de constructibilité limitée sur les terrains suivants :

- Les n° 5 et 7 de la rue des Verdaudais ;
- Les n° 12 et 13 de la rue Prosper Chubert ;
- Les n° 1 à 9 (rive impaire) et le n°6 de l'avenue de l'Abbé Barbedet ;
- Les n°1, 3 et 5 de l'avenue Jeanne Marie Martin ;
- Le n° 1 de la rue des Vignerons.

Justification

Depuis plus de 30 ans, la commune d'Acigné mène une action volontariste afin de maitriser son urbanisation. La ZAC du centre-ville, créée en 1992 et désormais clôturée, a ainsi mis le renouvellement urbain au cœur du développement communal. Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'août 2021, imposent aujourd'hui de poursuivre et d'intensifier cette action afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Si la ZAC Judith d'Acigné nouvellement créée permettra de poursuivre la dynamisation, l'extension et la densification du centre-ville jusqu'au début de la prochaine décennie, il apparait nécessaire de préparer la suite de cette opération dès aujourd'hui. En effet, les projets de renouvellement urbain sont particulièrement longs et complexes et leur anticipation est une condition de leur réussite.

Les terrains situés aux abords de la poste sont stratégiques de par leur localisation aux amorces des axes structurants de la zone agglomérée que sont l'avenue de l'Abbé Barbedet, la rue des Verdaudais et celle des Vignerons. Leur faible densité bâtie présente par ailleurs une opportunité pour un projet de renouvellement urbain plus global à moyen et long terme.

Le périmètre de constructibilité limité permet donc de temporiser la constructibilité de ces terrains le temps que des 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.

La justification de ce périmètre est également précisée dans le Tome 5 du Rapport de Présentation du PLUi.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092, 093

5. Préserver l'ambiance urbaine de certaines rues aux abords du centre-ville

Localisation

Les secteurs concernés sont : les abords de la rue Saint-Georges et de l'avenue des Onglées, l'îlot compris entre les rues du Stade et de l'Ancien Porche et les abords de l'avenue de l'Abbé Barbedet.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage en classant en zone UE2c(d) au lieu de UE3(d) ou UE2b(d) les terrains suivants :

- Les n° 10 à 28 de la rue Saint Georges (rive paire), les n°2 à 10 de l'avenue des Onglées (rive paire), les n° 11 à 13 de l'avenue des Onglées (rive impaire), le n° 11 de la rue Gould'œuvre, le n° 9 de la rue du Clos Richard et les n° 10 et 10 bis de la rue des Charpentiers,
- Les n° 1 à 11 de la rue du Stade, les n° 2 à 8 de la rue de l'Ancien Porche, les n°12 à 12 ter de la rue du Calvaire et les n°19 à 23 de l'avenue de l'Abbé Barbedet,
- Le n°11 de la rue Louise de Kermarrec, les n° 2 à 10 de la rue Prosper Chubert et les n° 8 à 22 et 11 à 15 de l'avenue de l'Abbé Barbedet.

Par ailleurs le n°12 rue du Calvaire est concerné par la création d'un Espace Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) surfacique et linéaire. Cette évolution est précisée et justifiée au sein de la fiche communale "10. Renforcer les protections paysagères en milieu urbain".

Justification

Les terrains concernés par la modification présentent une cohérence d'implantation des maisons par rapport à la rue : jardinet donnant sur la rue, recul homogène des façades par rapport à la voie et fond des terrains préservés en jardin avec des cœurs d'îlots végétalisés.

Or les règles actuelles d'implantation des zones UE3(d) et UE2b(d) ne garantissent pas le respect de cette ambiance caractéristique des lotissements, puisqu'il est possible d'implanter de nouvelles constructions assez librement sur le terrain, notamment dans les fonds de jardin et sans respect des morphologies et du contexte existant.

La modification proposée vise donc à préserver l'ambiance urbaine actuelle et les cœurs d'îlots. Elle n'obère pas, par ailleurs, une mobilisation à long terme des éventuels potentiels de mutations foncières de ces espaces.

Conséquence sur le PLUi

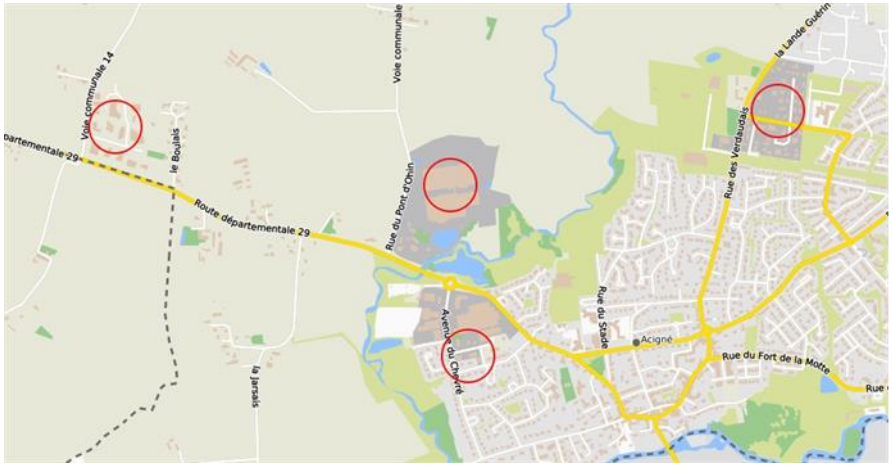
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45

6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune

Localisation

Plusieurs Zones d'Activités Économiques (ZAE) de la commune sont concernées. Il s'agit des ZAE du Chevré/Pont d'Ohin Sud, du Pont d'Ohin Nord, du Boulais et enfin de la Sicotière.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage sur les différentes ZAE :

- Le Boulais = classement en zone UI1a au lieu de UI1g ;
- Le Pont d'Ohin Nord = classement en zone UI1a au lieu de UI1b et 1AUI1a au lieu de 1AUI1b ;
- Le Chevré / Pont d'Ohin Sud = classement en UI1a au lieu de UI1b et UI5 ;
- La Sicotière = classement en UI1b(d) au lieu de UI1g(d).

Sur la ZAE de la Sicotière, le classement en UI1b s'accompagne d'une évolution du plan de détail littéral afin d'encadrer le développement des activités de service avec accueil d'une clientèle sur la zone : la création de nouvelles surfaces n'est possible que par changement de destination des habitations existantes ou par l'extension des activités de services existantes ou crées dans la limite de 30 % de leur l'emprise au sol.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, sont classées entièrement en UI1a/1AUI1a les ZAE où il est souhaité préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2"fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Concernant plus spécifiquement la ZAE du Chevré / Pont d'Ohin Sud, la modification du zonage vers le UI1a concerne également les terrains aujourd'hui classés en UI5 (n° 2 rue des Perrets, n° 5 de l'avenue du Chevré et n° 14 rue de la Lande). Compte tenu de sa situation en frange des zones pavillonnaires, il était en effet apparu intéressant lors de la révision du PLUi d'étudier une éventuelle mutation de cette partie de la zone vers du logement et d'y geler les droits à construire le temps que la pertinence de cette hypothèse soit évaluée.

Après analyse, il apparait qu'y 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.

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, et compte-tenu de son caractère atypique lié à la diversité des fonctions déjà présentes, la ZAE de la Sicotière est classée entièrement en UI1b afin de poursuivre l'accueil d'une mixité de fonctions productives et de service (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE"). Le plan de détail vise toutefois à y limiter les conflits d'usage et conforter la vocation artisanale. La justification de ce plan de détail est indiquée dans le tome 5 du Rapport de Présentation du PLUi.

Conséquence sur le PLUi

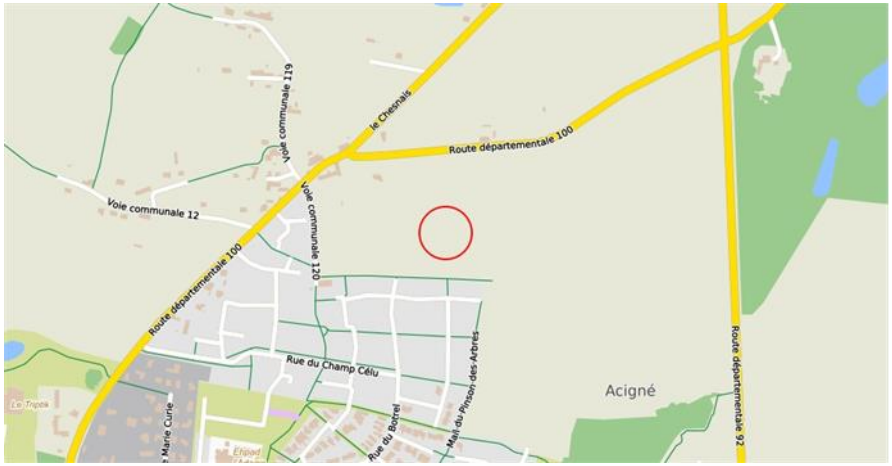
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°076, 091, 092, 093
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°001-01 (règle littérale)

7. Permettre davantage de densité sur le secteur du Botrel 2

Localisation

Le secteur du Botrel est situé au nord-est de la zone agglomérée d'Acigné. Il couvre un périmètre de plus de 60 hectares compris entre la RD 100 à l'ouest et au nord, la RD 92 et le vallon de Joval à l'est et la coulée verte du Botrel au sud. Ce secteur est aujourd'hui, pour un peu plus de la moitié de sa surface, déjà aménagé en quartier résidentiel et d'équipements de service. Le secteur concerné par la présente procédure correspond plus particulièrement au secteur ouvert à l'urbanisation en 2022 lors de la modification n°1 du PLUi (environ 14 ha).



Présentation de la modification

La modification consiste à revoir dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Le Botrel" l'orientation relative à la densité minimale en la fixant à 35 logements minimum par hectare au lieu des 25 logements par hectare en vigueur.

Justification

Pour continuer l'aménagement du secteur du Botrel et prendre le relai des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) du Champs du Botrel et du Botrel 1, la commune d'Acigné a engagé les études pour la création d'une troisième ZAC dénommée le "Botrel 2".

Les enjeux de réduction de l'artificialisation des sols ne cessent de se renforcer depuis la Loi Climat et Résilience de 2021 et la commune doit dès à présent fixer des orientations lui permettant de respecter les obligations réglementaires et de continuer à offrir des logements aux futures générations.

À ce titre, l'augmentation de la densité minimale de l'opération vise à rendre la consommation d'espaces induite plus efficiente et à se conformer aux objectifs récemment approuvés du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale

8. Encadrer l'évolution de certaines entrées de ville

Localisation

Deux entrées de ville sont concernées : Les terrains situés aux n°19 et 21 de la rue des Vignerons en bordure de la zone d'activités de Joval et les terrains situés aux n°25 et 27 rue des Verdaudais en bordure du pôle d'équipement du Triptik.



Présentation de la modification

Pour les terrains situés aux n°19 et 21 de la rue des Vignerons, la modification consiste à les classer en zone UE4(d) au lieu de UE3(d) et à les maintenir dans le plan de détail (d) "Les secteurs pavillonnaires ".

Pour les terrains situés aux n°25 et 27 rue des Verdaudais, la modification consiste à les classer en zone UI5(d) au lieu de UI1g(d) et à les maintenir dans le plan de détail (d) "La Sicotière".

Justification

Ces terrains sont situés sur des entrées de ville, en frange de la zone agglomérée et sont éloignés des services et commerces de proximité. Ils sont également en proximité immédiate de zones d'activités et d'une ligne à Haute Tension. Enfin, ils sont très faiblement bâtis et leur niveau d'équipement ne permet pas, en l'état, d'envisager une trop grande densification.

Compte tenu de ces éléments, il semble nécessaire pour le moment de ne pas y renforcer l'urbanisation mais de permettre néanmoins des rénovations et des extensions limitées du bâti.

Conséquence sur le PLUi

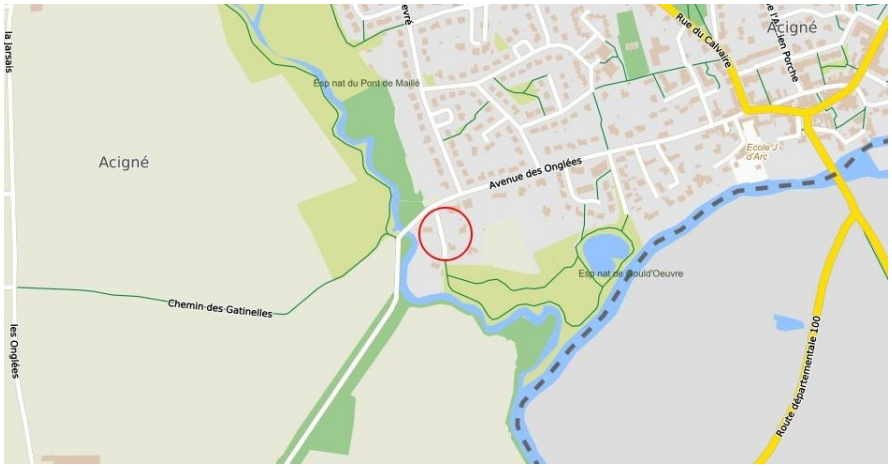
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°076, 092, 093
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45

9. Conforter la morphologie urbaine d'une partie de l'avenue des Onglées

Localisation

Les terrains concernés sont situés aux n°17 à 25 avenue des Onglées.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer les terrains en zone UE2b(d) au lieu de UE3(d) et à les maintenir dans le plan de détail (d) "Les secteurs pavillonnaires".

Justification

Sur les terrains concernés, les implantations des constructions sont à l'heure actuelle variables : implantation de certaines maisons à l'alignement ou en recul par rapport aux voies, implantation de certaines maisons en limite séparative ou en recul.

Les règles actuellement en vigueur (zone UE3), notamment l'obligation d'un recul de 5 m par rapport aux voies ou emprises publiques et d'un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives ne sont donc pas adaptées. Un classement en zone UE2b (implantation entre 0 et 10 m par rapport aux voies et emprises publiques et implantation sur les limites séparatives ou en retrait minimal de 2 m de celles-ci) permet de conforter la morphologie de ce secteur.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

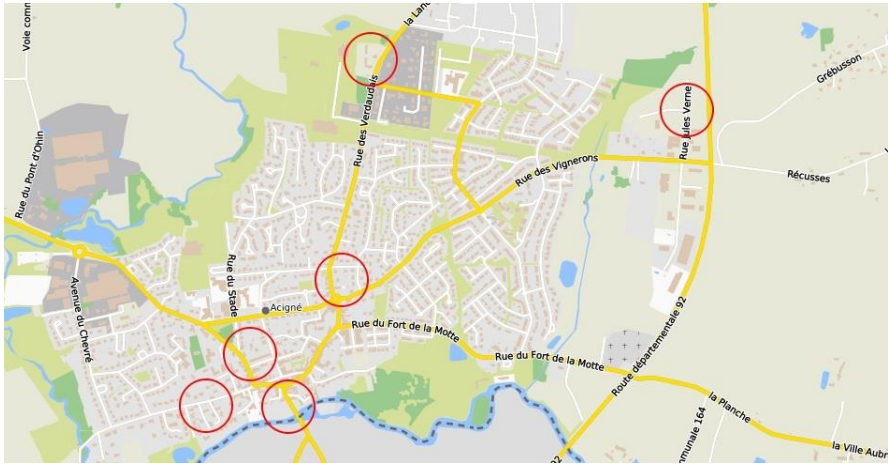
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45

10. Renforcer les protections paysagères en milieu urbain

Localisation

Plusieurs secteurs de la commune d'Acigné sont concernés :

- Les jardins et abords de l'ancienne ferme située aux n° 29 à 35 rue des Verdaudais ;
- Le jardin de l'ancienne ferme située au n°27 de la rue Saint Georges ;
- Les jardins des propriétés situées aux n°6 de la rue des Verdaudais,12 rue du Calvaire, 6 et 8 rue du Pont Neuf, 2 rue Saint Julien ;
- Une haie sur la zone d'activités de Joval 3.



Présentation de la modification

La modification consiste à instaurer au plan de zonage des Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) linéaires et surfaciques ainsi que des Espaces Boisés Classés (EBC) linéaires et ponctuels.

Ces éléments sont également à intégrer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine.

Justification

Le patrimoine végétal en milieu urbain présente de nombreux atouts : refuge de biodiversité, maintien d'un cadre de vie de qualité ou encore participation à la lutte contre les îlots de chaleur urbain. Sa préservation est donc un enjeu majeur pour l'avenir, notamment en milieu urbain où il faut aussi y conjuguer les impératifs de renouvellement urbain et d'intensification du tissu bâti.

Un Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) assure une protection des éléments identifiés tout en permettant leur suppression partielle (30 % maximum) sous réserve d'une compensation. Un Espace Boisé Classé (EBC) correspond quant à lui à une protection stricte des sujets identifiés, leur surpression étant interdite.

Concernant les jardins des n° 6, 29 à 35 de la rue des Verdaudais, du n°27 de la rue Saint Georges, et du n°12 rue du Calvaire, l'identification en Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) permet de protéger des espaces végétalisés isolés en milieu urbain mais qui participent à la mise en valeur des bâtiments, tous classés au patrimoine bâti d'intérêt local. Au sein de ces jardins, plusieurs sujets sont de qualité et marquent par ailleurs le paysage urbain.

Concernant Joval 3, l'identification en Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) permet de protéger la haie en limite sud et ainsi conforter la trame verte, notamment entre le vallon de Joval à l'ouest et les espaces agro-naturels à l'est. Sa préservation assure également le maintien d'une transition de qualité entre la zone d'activités au nord et les maisons au sud.

Concernant les jardins des n°6 et 8 rue du Pont Neuf et du n°2 rue Saint Julien, l'identification de nouveaux sujets en Espaces Boisés Classés (EBC) permet de compléter les protections déjà existantes sur ces jardins d'une très grande qualité paysagère et patrimoniale. Situés en entrée de ville, au pieds de l'église et du moulin, ils participent également de l'image du bourg d'Acigné et de son identité.

En parallèle du renforcement des protections règlementaires, la commune d'Acigné a également adopté en 2023 une charte de l'arbre afin de sensibiliser les citoyens aux enjeux de leur préservation.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°076, 092, 093

11. Protéger les abords de l'ancienne ferme de la rue Saint-Georges

L'ancienne ferme est située au numéro 27 de la rue Saint-Georges.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier les règles applicables sur le terrain :

- Classement en zone UE2h(d) au lieu de UE2b(d) avec maintien dans le plan de détail (d) "Les secteurs pavillonnaires".
- Création d'un espace inconstructible à l'avant du bâti sur l'espace libre donnant sur la rue Saint-Georges.

Par ailleurs le terrain est concerné par la création d'un Espace Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) surfacique. Cette évolution est précisée et justifiée au sein de la fiche communale "10. Renforcer les protections paysagères en milieu urbain".

Justification

Le 27 rue Saint-Georges est une ancienne ferme située à l'entrée du bourg, sur un axe en direction de Rennes. Elle est implantée en retrait de parcelle, orientée est-ouest avec la façade nord donnant sur un jardin et la rue.

Cet édifice contribue donc à la qualité de son environnement par son intérêt architectural.

Elle est à ce titre identifiée en patrimoine bâti d'intérêt local (2 étoiles). Le jardin et l'ancienne cours de ferme anime également la rue en garantissant le maintien de vues sur le patrimoine depuis l'espace public. La préservation de la composition urbaine d'origine du bâti et de ses implantations et notamment du vide à l'avant apparait donc essentielle pour conserver une ambiance urbaine de qualité sur cette rue.

Le classement en UE2h permet d'encadrer sur le terrain les implantations des nouvelles constructions ou extension de tel sorte à ce que la composition d'origine en cours de ferme soit respectée et valorisée.

L'espace inconstructible mise en place sur une partie du jardin et de la cour à l'avant de la construction assure quant à lui le maintien d'un vide structurant pour la qualité urbaine du secteur.

Ce dispositif – zonage UE2h/espace inconstructible – est déjà en vigueur sur plusieurs autres anciens corps de ferme de la commune : rue des Vignerons, rue des Verdaudais, rue du fort de la Motte.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45

12. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur rural : 1 et 11 Hameau Le Chesnais, Hameau du Chesnais, Nord, Hameau du Chesnais, Sud, Lieu-dit Louvigné.



Présentation de la modification

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

- 1 Lieu-dit le Chesnais : logis évalué en 1 étoile - n°63258
- 11 Lieu-dit le Chesnais : logis mixte évalué en 1 étoile - n°63259
- 57 Lieu-dit le Chesnais : logis évalué en 2 étoiles - n°63260
- 2 Lieu-dit le Chesnais :
    - dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63262,
    - logis évalué en 1 étoile - n°63264,
    - dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63265,
    - remise évaluée en 1 étoile - n°63266
- 49 Lieu-dit le Chesnais : logis mixte évalué en 1 étoile - n°63267
- 47 Lieu-dit le Chesnais : logis évalué en 1 étoile - n°63268
- 45 Lieu-dit le Chesnais :
    - four évalué en 3 étoiles - n°63270,
    - dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63269
- 41 Lieu-dit le Chesnais : logis évalué en 1 étoile - n°63271
- 37 Lieu-dit le Chesnais : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63272
- 27 Lieu-dit le Chesnais : dépendance évaluée en 1 étoile - n°63273
- 3 Louvigné : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63274

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 3 Louvigné : ferme n°27310 réévaluée de 1 étoile en 2 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine sur la fiche d'inventaire (adresse, photo, bâtiment, attributs) :

- 3 Louvigné : ferme n°27310

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, 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.

Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiment identifié au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°063, 064, 076, 093
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

13. Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot rue de la Lande / rue de Rennes

Localisation

Le secteur concerné correspond à l'îlot situé entre les rues de Rennes, de la Lande et des Perrets.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les règles de hauteur et d'implantation des futures constructions :

- Pour la hauteur, passage de H = R+3 à H = R+4 ;
- À l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "le Centre-ville et ses abords", secteur rue de Lande / rue de Rennes, les dispositions relatives aux transitions morphologiques et aux gabarits à développer sont assouplies.

Justification

Depuis plus de 30 ans, la commune d'Acigné mène une action volontariste afin de maitriser son urbanisation. La ZAC du centre-ville, créée en 1992 et désormais clôturée, a mis le renouvellement urbain au cœur du développement communal. Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Août 2021, imposent aujourd'hui d'intensifier cette action afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Lors de l'élaboration du PLUi, l'îlot rue de Rennes / rue de la Lande avait ainsi été identifié comme un site de renouvellement urbain stratégique pour étendre vers l'ouest le centre-ville. Il avait fait l'objet d'études préalables par la commune, traduites ensuite au PLUi, notamment via une OAP. Une première phase a permis de requalifier l'angle des rues de Rennes et de la Lande. La seconde phase concerne le cœur d'îlot, adressé rue des Perrets.

L'augmentation de la hauteur maximale autorisée par l'ajout d'un étage courant permet de mieux répondre aux enjeux d'optimisation foncière et de renouvellement urbain. L'assouplissement des dispositions à l'OAP sur la transition morphologique permet de développer un épannelage varié et plus cohérent à l'échelle de l'opération.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°15

BÉCHEREL

Localisation des modifications

1. Encadrer l'aménagement du site de la Ville et Bois
2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain chemin de la Couaille et rue de la Quintaine
3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain chemin des Saules



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Encadrer l'aménagement du site de la Ville et Bois

Localisation

Il s'agit du secteur situé au sud de la rue de la Libération, aux pieds des remparts et à l'est de la gendarmerie.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer une nouvelle Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de quartier sur le secteur Ville en Bois, au sein de l'OAP communale et retirer le secteur de constructibilité limitée au plan de zonage.

Justification

De par son positionnement en entrée du centre historique de Bécherel, aux pieds des remparts, la Ville en Bois est un site d'intérêt majeur.

Il comprend un ensemble immobilier désaffecté constitué de bâtiments anciennement utilisés pour le stockage de graines et de produits phytosanitaires, qui empêchent les vues sur les remparts.

Un secteur de constructibilité limitée y avait été défini dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement. Cette servitude d'une durée maximale de 5 ans donne place à une OAP de quartier nommée "Ville en Bois". Celle-ci a pour objectif de mettre en valeur les remparts, tout en donnant davantage de cohérence au renouvellement urbain et à l'aménagement futur du site.

Elle établit les grands principes d'aménagement suivants : mettre en valeur les remparts et ainsi l'entrée nord-est de la ville historique, aménager un espace public qualitatif, renforcer les connexions piétonnes avec le centre historique, renforcer l'offre de stationnement, répondre au besoin de création de nouveaux logements.

D'une surface de 5400 m² environ, le site accueillera un nouvel espace public et un petit programme résidentiel de 3 à 5 logements.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

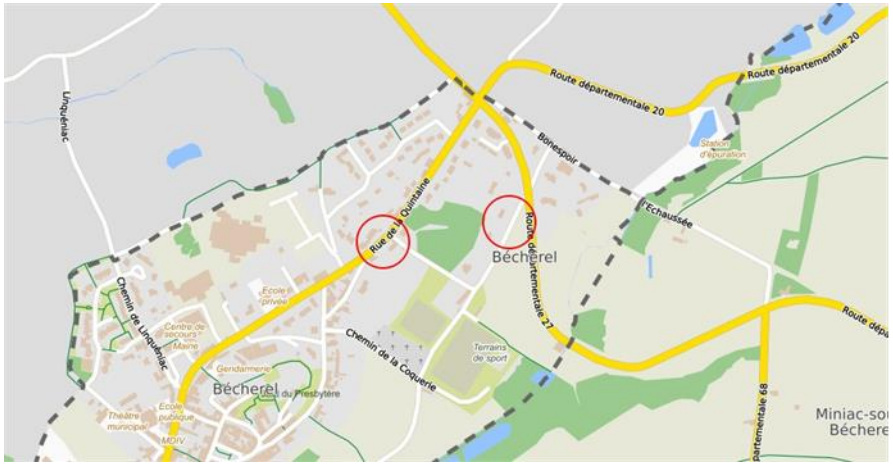
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°002
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°02
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°02
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°02

2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain chemin de la Couaille et rue de la Quintaine

Localisation

Il s'agit de plusieurs secteurs à l'est de la commune :

- Un est situé chemin de la Couaille et donne sur le coteau sud ;
- Trois sont situés rue de la Quintaine, à l'angle du chemin des Saules, ainsi qu'à l'angle de la rue de la Basse Quintaine.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les règles graphiques au plan de zonage, au plan des hauteurs et au plan du coefficient de végétalisation :

- Chemin de la Couaille, le coefficient de végétalisation évolue à V=80%(B) (aujourd'hui V=T1 (B))
- À l'angle de la rue de la Quintaine et du chemin des Saules, ainsi qu'à celui de la rue de la Basse Quintaine : le zonage évolue en UE2a(d) (UD2b(d) aujourd'hui), les hauteurs à H = R+1+C (aujourd'hui H = R+2+C) et le coefficient de végétalisation à V = 80%(B) (aujourd'hui V=40%(B)).

Il est également fait mention de ces sites de renouvellement urbain au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale.

Justification

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, imposent désormais d'intensifier les actions de renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements dans Rennes métropole.

De nouveaux sites au sein des espaces déjà urbanisés de la commune ont été identifiés pour construire de nouveaux logements à court, moyen et long termes.

Les secteurs du chemin de la Couaille et de la rue de la Quintaine ont été identifiés comme gisements fonciers de renouvellement urbain de moyen terme.

Ils accueilleront à l'horizon 2040 des opérations de renouvellement urbain. Dans l'attente de la définition de leur programmation, il convient de les protéger en y limitant les droits à construire. Cela se traduit par l'ajustement des règles graphiques.

Sur le gisement foncier défini chemin de la Couaille, le coefficient de végétalisation est augmenté à V=80%(B). En revanche, le zonage UE3 (d) et la hauteur maximale, H = R+1+C, sont maintenus.

Les règles graphiques évoluent pour trois gisements fonciers rue de la Quintaine : des zones UE2a(d) sont créées, où seules les annexes sont autorisées à l'arrière, les hauteurs sont abaissées à H = R+1+C (c'est-à-dire au maximum un rez-de-chaussée, auquel peut s'ajouter un étage et un comble) et le coefficient de végétalisation augmenté à V=80%(B).

Conséquence sur le PLUi

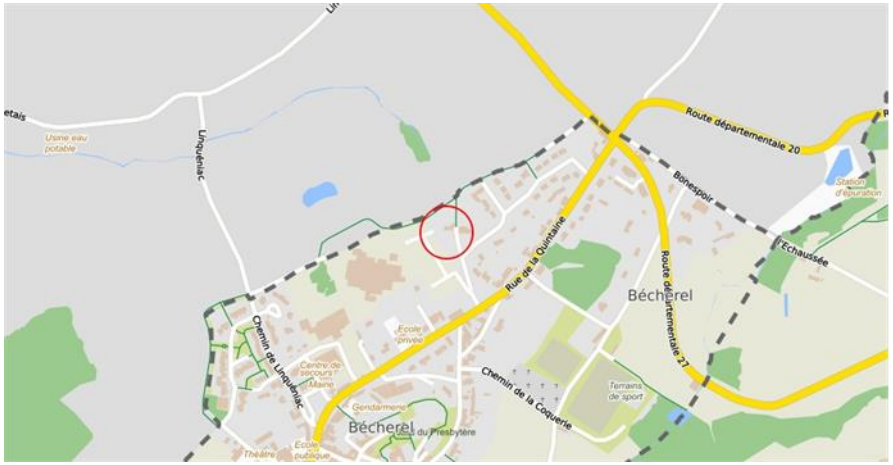
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°002
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°02, 03, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°02
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°02

3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain chemin des Saules

Localisation

Il s'agit d'un secteur situé chemin des Saules, en limite nord de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les règles au plan de zonage, en créant un secteur UE4 (d) (aujourd'hui UE3 (d)).

Il est également fait mention de ces sites de renouvellement urbain au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale.

Justification

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, imposent désormais d'intensifier les actions de renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements dans Rennes métropole.

De nouveaux sites au sein des espaces déjà urbanisés de la commune ont été identifiés pour construire de nouveaux logements à court, moyen et long terme.

Le chemin des Saules est un secteur d'habitat majoritairement individuel à restructurer. Il est partiellement bâti, peu structuré mais inséré dans des tissus urbains constitués. Les objectifs principaux sont de maintenir les affectations actuelles de ce secteur et éviter ainsi, au regard de ces caractéristiques actuelles, un renforcement de l'urbanisation. À l'horizon 2050, une opération de renouvellement urbain sera définie.

Cela se traduit par l'ajustement des règles graphiques : le zonage évoluera vers du UE4 (d). Cette zone est inconstructible sauf pour des locaux et bureaux accueillant du public des administrations et des annexes. Pour le reste, seules les extensions des constructions sont possibles.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°002
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°02, 03, 45

BETTON

Localisation des modifications

1. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain dans plusieurs secteurs

2. Accompagner l'urbanisation du secteur du Vivier Louis

3. Cadrer une opération de renouvellement urbain dans le secteur du Haut Chalet et Motte d'Ile

4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique dans la zone d'activités des Rignés

5. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique et cadrer la mutation de la zone d'activités de la Forge

6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur l'ancienne zone du Pacific

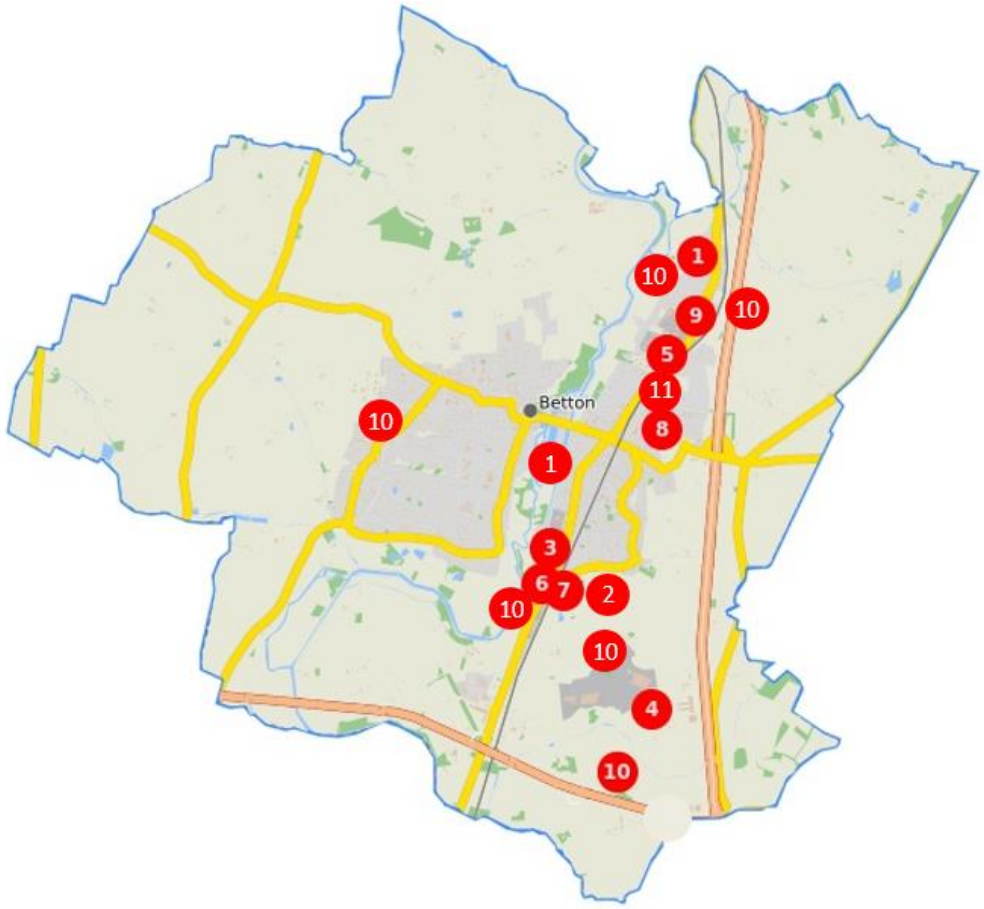
7. Renforcer les protections paysagères de différents secteurs de la commune

8. Favoriser les modes de déplacement doux

9. Prendre en compte les nouvelles expertises sur les zones humides

10. Protéger le patrimoine bâti

11. Modifier l'OAP communale au regard de l'abandon du projet de trémie sur la commune



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

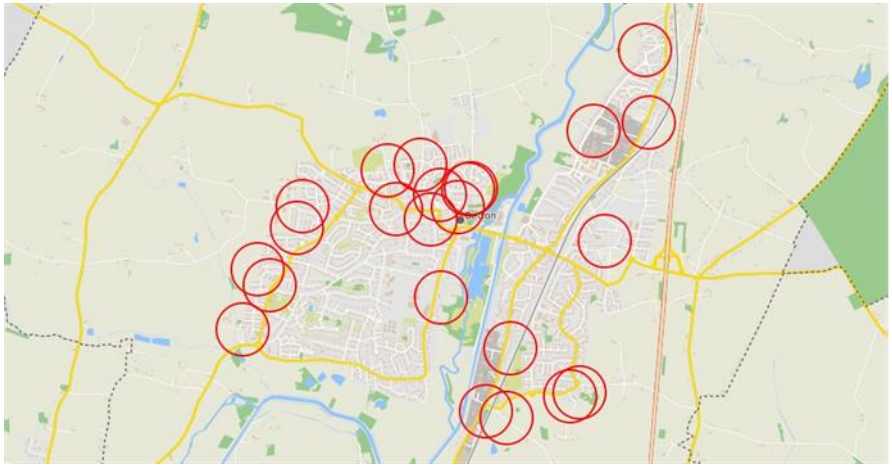
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Sites Naturels de Compensation (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers").

1. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain dans plusieurs secteurs

Localisation

Les sites sont localisés dans plusieurs secteurs urbains de la commune indiqués dans la partie "Présentation de la modification".



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Pour le secteur du 15 rue du Vau Chalet :
    - Modification du zonage UE3 vers un zonage UD2a
    - Pour les hauteurs, modification de R+1+A/C vers R+2+A/C
- Pour le secteur de la Rue Abbé Besnard (8 et 10) :
    - Mise en place d'un zonage UD2a en lieu et place du zonage UE3
- Pour le secteur de la Rue de Cornouailles (16 au 22) :
    - Mise en place d'un zonage UD2a en lieu et place du zonage UE2b
    - Évolution du plan de hauteur de R+1+A/C vers R+2+A/C
- Pour le secteur Rue de la Forêt (La Plesse) :
    - Mise en place d'un zonage UD2a, UE2a et UE2h selon le site en lieu et place du zonage UE3
    - Adaptation du plan de hauteur de R+1+A/C à R+2+A/C
- Pour le secteur Rue du Parc (35) :
    - Mise en place d'un zonage UD2a en lieu et place du zonage UE3
- Pour le secteur Rue de Rome (au 4) :
    - Mise en place d'un zonage UD2a en lieu et place du zonage UE3
- Pour le secteur du Trégor en centre-ville :
    - Mise en place d'un zonage UC2
    - Adaptation du plan de hauteur de R+3 à R+3+A/C/P
- Pour le secteur Allée de la Peupleraie :
    - Modification du zonage UE2a vers un zonage UE2h afin de préserver le caractère patrimonial du site
- Pour le secteur Rue de l'Argoat (2 au 8) :
    - Mise en place d'un zonage UE2a en lieu et place du zonage UE3
- Pour le secteur Rue du Trégor (23 et 23bis) :
    - Mise en place d'un zonage UE2a en lieu et place du zonage UE3
- Pour le secteur Rue de la Forge (20 au 28 bis) :
    - Mise en place d'un zonage UE2a en lieu et place du zonage UE3
- Pour le secteur Enseigne de l'Abbaye :
    - Modification du zonage UE3 vers un zonage UE2b
- Pour le secteur Vivier Louis (AX1, 2, 3, BA109) :
    - Mise en place d'un zonage UE2b et Ne en lieu et place du zonage UE3 et mise en cohérence des plans de hauteur, coefficient de végétalisation et stationnement

- Pour le secteur Enseigne de l'Abbaye (BA 16) :
    - Mise en place d'un zonage UE2b en lieu et place du zonage UE3
- Pour le secteur Rue de Rennes (47 au 75 et 54) :
    - Mise en place d'un zonage UE2c en lieu et place du zonage UE3
- Pour le secteur du Housset (6 au 16) et Petit Housset :
    - Mise en place d'un zonage UE2h en lieu et place du zonage UE3
- Pour le secteur Allée de Varsovie (6) :
    - Mise en place d'un zonage UE2h en lieu et place du zonage UE3
- Pour le secteur Chemin des Mézières (1 au 6) et Allée du Rhuys (1 à 6) :
    - Mise en place d'un zonage UE2a et UE2h en lieu et place du zonage UE3
- Pour le secteur Rue de la Côte d'Émeraude :
    - Mise en place d'un zonage UE2b en lieu et place du zonage UE3 aux 5 et 7 de la rue
    - Mise en place d'un zonage UE2h en lieu de place du zonage UE3 aux 9 et 9bis de la rue
- Pour les secteurs Rue du Mont-Saint-Michel (24 et 24bis et 63) :
    - Mise en place d'un zonage UE2h en lieu et place du zonage UE3
- Pour le secteur Allée du Petit Pont Brand :
    - Mise en place d'un zonage UE2h en lieu et place du zonage UE3
- Pour les secteurs Chemin de la Renaudais (2, 3, 5, 7, 10 et 12) :
    - Mise en place d'un zonage UE2h en lieu et place du zonage UE3
- Pour le secteur Rue de la Robinais (20) :
    - Mise en place d'un zonage UE2h en lieu et place du zonage UE3

Justification

La commune de Betton mène depuis plusieurs années une réflexion sur le renouvellement urbain, les orientations par secteur étant définies progressivement. Dans certains quartiers ou certains ilots, les réflexions se poursuivent afin d'anticiper la réponse au besoin de développement communal dans un contexte de raréfaction du foncier.

En effet, les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'août 2021, imposent aujourd'hui d'intensifier cette action afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Certains secteurs ont été identifiés comme gisements ou potentiel de renouvellement urbain à faire évoluer, pouvant permettre à long terme de donner davantage de souplesse au projet urbain, d'inscrire des perspectives d'évolution des formes urbaines tout en maintenant l'ambiance des quartiers concernés et préserver le meilleur cadre de vie possible.

Ainsi, dans ces secteurs cités en "Présentation de la modification" plusieurs scénarios de prise en compte prospective des formes urbaines sont imaginés pour :

- Faire évoluer les formes urbaines, diversifier l'offre de logement et/ou engager le réaménagement des espaces publics pour permettre de densifier un secteur à enjeu résidentiel
- Faire évoluer les formes urbaines pour une bonne intégration des projets d'aménagement dans l'environnement proche
- Cadrer l'évolution des formes urbaines en instaurant des règles d'implantation en recul de voies et/ou respectant un ordonnancement par rapport à la rue afin de mieux prendre en compte l'ambiance urbaine existante
- Préserver le caractère patrimonial des bâtiments présentant une implantation ou un caractère historique avec la mise en place d'un zonage spécifique pour une meilleure prise en compte de l'aspect patrimonial des biens

Ces éléments de cadrage sont accompagnés par une prise en compte de la trame verte à préserver et identifiés en fiche 7 du présent dossier.

Conséquence sur le PLUi

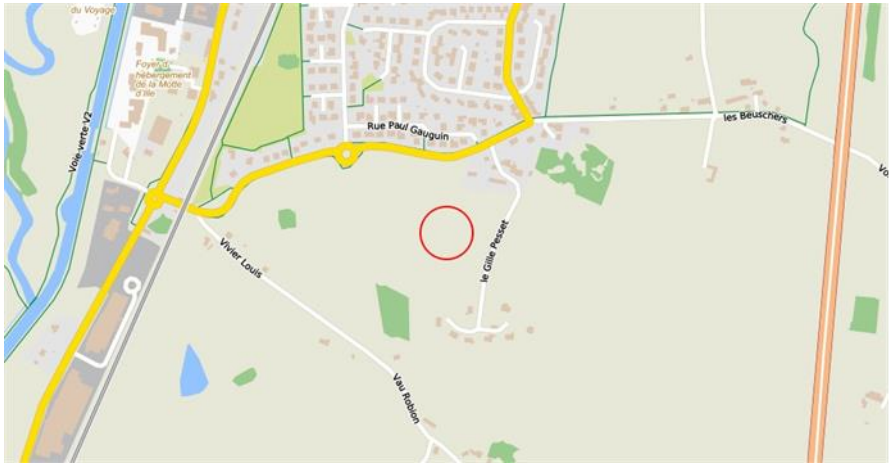
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°040, 041, 049, 050
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°10, 16, 17, 18, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°10
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°10
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°10

2. Accompagner l'urbanisation du secteur du Vivier Louis

Localisation

Le secteur du Vivier Louis est situé au lieu-dit du même nom, en continuité du quartier de la Haye Renaud / La Raimbauderie, à l'est de la commune.



Présentation de la modification

Évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier :

La partie "Programmation" est adaptée puisque le volume de logements programmés a évolué (construction d'environ 200 logements)

La partie "Vocation" évolue également pour permettre, en plus de l'habitat, la possibilité d'un équipement communal, et ponctuellement quelques activités de services.

Justification

Le projet urbain prévoit l'implantation d'un nouveau quartier résidentiel en continuité des tissus urbains existants de la Haye Renaud et de la Raimbaudière.

Au regard de l'avancement des études pré-opérationnelles, il apparaît nécessaire d'ajuster la programmation et la vocation de la zone afin de conforter la dominante résidentielle du projet, tout en intégrant des équipements communaux et, le cas échéant, des services de proximité répondant aux besoins des futurs habitants.

Cette reprogrammation permet d'assurer la compatibilité du projet avec les nouvelles orientations de densité inscrites dans le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole.

Conséquence sur le PLUi

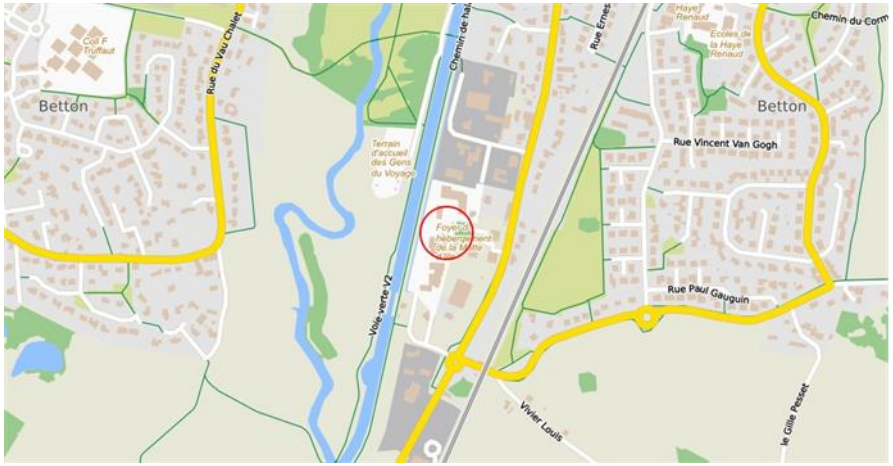
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale

3. Cadrer une opération de renouvellement urbain dans le secteur du Haut Chalet et Motte d'Ille

Localisation

Le secteur est situé au sud-ouest de la commune et est accessible depuis la rue de Rennes et dessert la rue de la Motte d'Ille, et sera desservi à terme par la rue Joseph Abeille.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Étendre le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Le Haut Chalet" et la vocation de la partie nord du secteur par une dominante activité
- Adapter l'OAP au regard du projet inscrit dans la zone
- Adapter le zonage en secteur opérationnel UO1 en lieu et place du zonage UI1a existant
- Mettre en cohérence le périmètre du plan des hauteurs avec le périmètre de l'OAP
- Mettre en cohérence le périmètre du plan de coefficient de végétalisation.

Justification

Le secteur de La Motte d'Ille / Le Haut Chalet présente un contexte où certaines activités ont cessé et où il existe une mixité d'usages avec des parcelles d'habitat. L'enjeu est la création d'une entrée de ville qualitative et la transparence vers la Vallée de l'Ille. La partie Nord devra conserver sa vocation d'origine d'accueil d'activités.

Le projet de requalification de l'ancienne friche bâtie du Haut Chalet et Motte d'Ille qui a démarré se poursuit. Ainsi, la recomposition urbaine des abords de la rue de Rennes en donne déjà une nouvelle image par la suppression des friches bâties en partie sud remplacées par des programmes de logements et activités à rez-de-chaussée.

Le périmètre du projet est étendu dans sa partie nord qui est en cours d'étude dans l'objecitf de conserver une dominante activité.

Le secteur de la Motte d'Ille / Le Haut Chalet est un secteur identifié comme secteur de projet au PLUi comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). C'est pourquoi, il convient donc d'adapter le document d'urbanisme pour permettre l'évolution de la zone.

Conséquence sur le PLUi

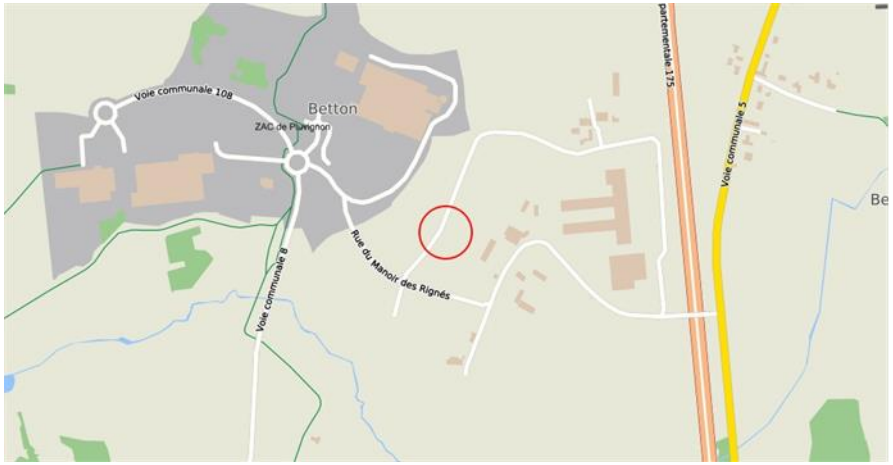
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°049
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 17, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°10
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°10
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°08, 12.

4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique dans la zone d'activités des Rignés

Localisation

La Zone d'Activités des Rignés est située au sud-ouest de la commune au lieu-dit les Rignés.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage de la zone d'activités des Rignés :

- Modification du zonage à l'ouest (Rue du Manoir des Rignés) de 1AUI1d à UO4,
- Modification du zonage de l'ancienne bâtisse centrale de la ZA de 1AUI1b à UI1b,
- Modification du zonage du reste de la ZA de 1AUI1a à UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée majoritairement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive, et partiellement en UI1b dans l'îlot central dans la mesure où l'activité de bureaux y est déjà présente et donc justifie le statut pour l'accueil des activités de service (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Le secteur en cours de commercialisation au sud-ouest de la zone est classé en zonage UO4 afin de permettre l'implantation de nouvelles activités de services.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°060
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°17, 18, 45

5. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique et cadrer la mutation de la zone d'activités de la Forge

Localisation

Le secteur est situé entre la rue des Tanneurs au nord, la rue des Tisserands à l'ouest, la rue de la Forge au sud et la rue du Mont Saint Michel à l'est, dans la zone d'activités économiques (ZAE) de la Forge.



Présentation de la modification

La modification consiste en :

- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur de la Forge,
- La modification du zonage UI1c vers UI1a, et la mise en cohérence des plans de hauteurs et de coefficient de végétalisation,
- La mise en place d'une trame à potentiel de mixité tertiaire,
- La suppression du Secteur de Constructibilité Limitée.

Justification

Compte tenu de la qualité de la desserte par les transports en commun, cette zone d'activités fait l'objet d'un secteur de périmètre à potentiel tertiaire pour favoriser le développement de bureaux (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Dans une optique de renouvellement de certaines zones, dont les zones productives et de densification de ces dernières, il peut apparaître opportun d'accompagner le développement d'une offre commerciale par une offre de bureaux, dans des programmes favorisant une mixité fonctionnelle.

Au sein de la zone d'activités de La Forge à Betton, certaines activités ont ou vont prochainement cesser leur activité. Il existe également de l'habitat sur certaines parcelles.

Le projet communal consiste à accompagner la mutation de la zone, en diversifiant ses fonctions vers de la surface commerciale, une densification des activités et une mixité d'activités et services. Une étude pré-opérationnelle sera lancée prochainement et il convient d'anticiper la mutation de la zone et cadrer les projets à venir.

Conséquence sur le PLUi

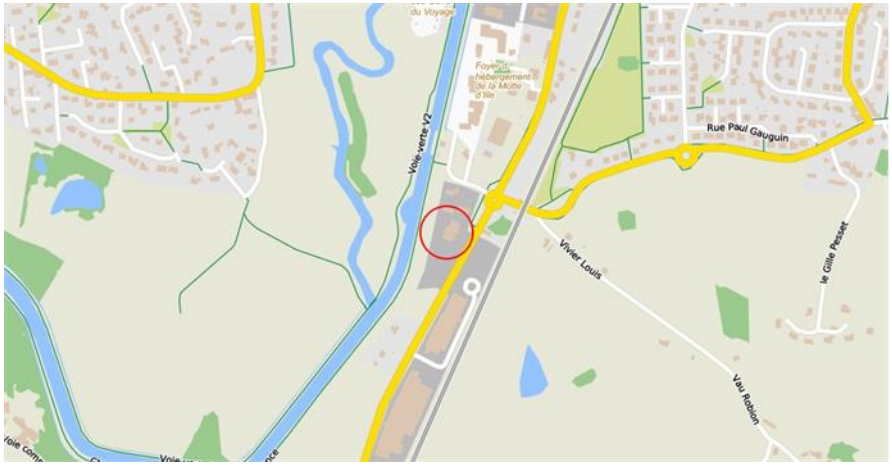
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°041, 050
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°10
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°10
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°05, 08.

6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur l'ancienne zone du Pacific

Localisation

Le secteur se situe au sud de la commune en entrée de ville, rue de Rennes.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer :

- Le zonage actuel UI1c vers un zonage UI1b permettant l'activité de services,
- Le plan de hauteur de R+1+A/C à R+3+A/C.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, et compte tenu de son caractère atypique lié à la diversité des fonctions déjà présentes, cette zone est classée entièrement en UI1b afin de poursuivre l'accueil d'une mixité de fonctions productives et de service (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Afin d'anticiper l'évolution du site vers de l'activité de service lié à la santé le zonage doit être modifié. La hauteur possible sera plus importante afin de permettre des activités dans un objectif de densification de la rue de Rennes.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°049
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 17, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°10

7. Renforcer les protections paysagères de différents secteurs de la commune

Localisation

Les sites étudiés se situent sur l'ensemble du territoire communal, en secteur urbain et rural.



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire des protections paysagères supplémentaires de type Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) et Espaces Boisés Classés (EBC), aux adresses suivantes :

- 19, 21, 25 Les Beuschers
- La Chaperonnais
- Allée des Eclusiers
- Enseigne de L'Abbaye
- 19 ter et 25 rue de la Forêt
- Allée de la Gentilhommière
- Gilles Pesset
- 33, 41, 43 et 45 rue de la Hamonais
- 2 et 14 Le Housset
- Rue de Londres et chemin de la Renaudais
- Chemin des Mézières
- 11 et 12 rue des Tisserands
- 6 rue des Tanneurs
- 18 rue de la Forge
- Lotissement des Grands Chênes et 36 rue du Mont-Saint-Michel
- Espace vert communal (parcelle AN58)
- 63 rue du Mont-Saint-Michel
- 10 rue de la Robinais
- Rue du Parc et avenue Moretonhampstead
- Allée du Petit Pont Brand
- 1 allée de la Peupleraie
- 3 et 9 La Renaudais, 1 et 2 chemin de la Renaudais
- Rue de Rennes
- Allée de Riquenon
- 2, 6, 15 et 17 La Touche
- Le Terroir
- 6 allée de Varsovie
- Vivier Louis
- 37 et 47 rue du Mont-Saint-Michel

Justification

Le patrimoine végétal en milieu urbain présente de nombreux atouts : refuge de biodiversité, maintien d'un cadre de vie de qualité ou encore participation à la lutte contre les îlots de chaleur urbain. Sa préservation est donc un enjeu majeur pour l'avenir, notamment en milieu urbain où il faut aussi y conjuguer les impératifs de renouvellement urbain et d'intensification du tissu bâti.

Un Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) assure une protection des éléments identifiés tout en permettant leur suppression partielle (30 % maximum) sous réserve d'une compensation. Un Espace Boisé Classé (EBC) correspond quant à lui à une protection stricte des sujets identifiés, leur suppression étant interdite.

La commune mène depuis plusieurs années une démarche de renforcement et de préservation de la trame verte et des espaces naturels présents sur le territoire.

Il s'agit ainsi de repérer et protéger les arbres et haies existantes ayant un intérêt particulier en mettant en place des protections paysagères règlementaires. Ainsi la trame verte est prise en compte en inscrivant des protections sur ces essences sensibles.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°040, 041, 049, 050, 060.

8. Favoriser les modes de déplacement doux

Localisation

Le site est localisé au sud-est de la commune, route de la Brandais.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un emplacement réservé sur la Route de la Brandais pour la création d'un chemin piétons/cycle sur une largeur de 5 m.

Justification

L'objectif est de renforcer les liaisons douces dans la commune et sécuriser les déplacements pour les vélos et piétons dans certains secteurs de la commune, en tissu urbain et hors tissu urbain.

Il s'agit ainsi de permettre, par la création d'emplacements réservés, la réalisation d'infrastructures et de voies liés aux modes de déplacements doux (piétons-cycles).

Conséquence sur le PLUi

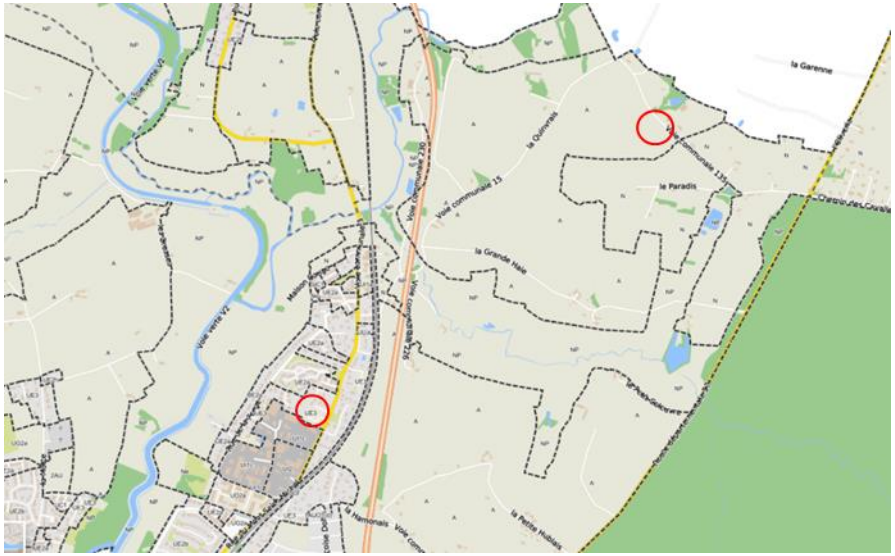
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°060
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

9. Prendre en compte les nouvelles expertises sur les zones humides

Localisation

Les secteurs concernés se situent 37 rue du Mont-Saint-Michel et au lieu-dit la Thiaunais.



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire de nouvelles zones humides dans le règlement graphique et dans l'annexeE-8 identifiées lors de nouvelles expertises, aux adresses citées en localisation.

Justification

Les zones humides cartographiées dans le PLUi sont régulièrement complétées ou actualisées au fur et à mesure de la réalisation de nouveaux inventaires ou expertises écologiques localisées.

Ainsi, de nouvelles expertises, en lien avec de nouveaux projets ou des études localisées permettent d'identifier de nouveaux périmètres de zones humides aux 37 rue du Mont-Saint-Michel et au lieu-dit de la Thiaunais.

Il s'agit de les reporter dans les documents graphiques du PLUi afin de les protéger au titre du règlement littéral.

Conséquence sur le PLUi

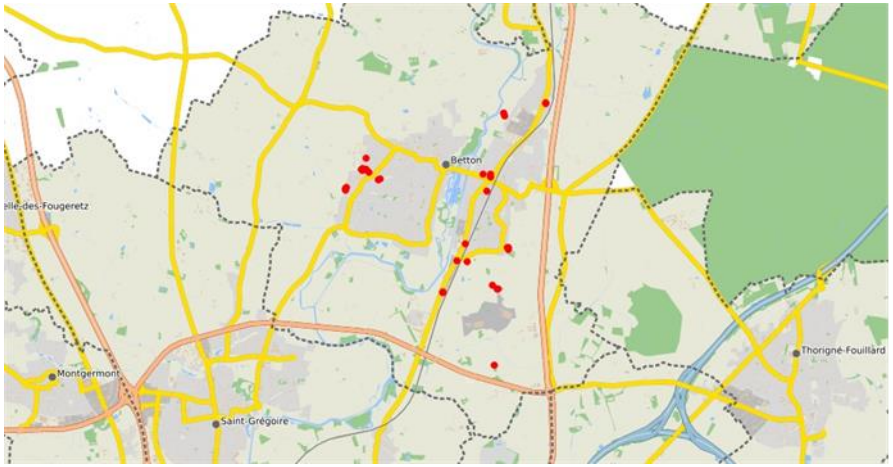
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°041, 042
- E-8 Inventaire des zones humides et cours d'eau

10. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : 7 bis et ter rue Jacques Cartier, allée de Varsovie, allée du Calvaire / rue du Mont Saint-Michel, Bas Champ, Enseigne de l'Abbaye, La Renaudais, Le Petit Housset, lieu-dit La Forge, rue de Rennes, rue du Mont Saint-Michel et/ou en secteur rural : La Lice, lieu-dit Vivier Louis, Vau Robion.



Présentation de la modification

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

- 3 rue du Mont Saint-Michel : maison évaluée en 1 étoile - n°63372
- 11 allée du Calvaire : maison évaluée en 1 étoile - n°63368
- 7 bis, 7 ter rue Jacques Cartier / 1 allée de Papion : dépendances évaluées en 2 étoiles - n°8432
- 7 ter rue Jacques Cartier : logis évalué en 2 étoiles - n°63382
- 3 chemin de la Renaudais : logis évalué en 1 étoile - n°63383
- 5 chemin de la Renaudais : logis évalué en 2 étoiles - n°63384
- 7 chemin de la Renaudais : maison évaluée en 1 étoile - n°63385
- 10 chemin de la Renaudais : logis évalué en 2 étoiles - n°63386
- 12 chemin de la Renaudais : logis évalué en 2 étoiles - n°63387
- 14 chemin de la Renaudais :
    - logis évalué en 1 étoile - n°63388
    - dépendance évaluée en 1 étoile - n°63389
- 15 chemin de la Renaudais : logis évalué en 2 étoiles - n°63390
- 1 bis allée du Calvaire : maison évaluée en 2 étoiles - n°63369
- 1 chemin de La Forge : logis évalué en 1 étoile - n°63375
- 2 chemin de La Forge : logis évalué en 1 étoile - n°63376
- 19 bis rue de Rennes : maison évaluée en 2 étoiles - n°63371
- 4 allée de Varsovie : logis mixte évalué en 1 étoile - n°63391
- 6 allée de Varsovie :
    - logis mixte évalué en 1 étoile - n°63392
    - four à pain évalué en 2 étoiles - n°63394
    - soue évaluée en 2 étoiles - n°63393
- 3 Vau Robion :
    - logis évalué en 1 étoile - n°63396
    - dépendance évaluée en 1 étoile - n°63397
- 5 Vau Robion : logis évalué en 2 étoiles - n°63398
- Le Bas Champ :
    - logis mixte évalué en 1 étoile - n°63400
    - dépendance évaluée en 1 étoile - n°63412
- 16 Enseigne de l'Abbaye : logis mixte évalué en 2 étoiles - n°63399

- 32 rue du Mont Saint-Michel :
    - logis évalué en 1 étoile - n°63373
    - fournil évalué en 1 étoile - n°63374
- 75 rue de Rennes : logis évalué en 2 étoiles - n°63370
- 1 Vivier Louis : logis évalué en 1 étoile - n°63367
- 20 Le Petit Housset : logis évalué en 1 étoile - n°63401
- 22 et 24 Le Petit Housset : logis évalué en 1 étoile - n°63402
- 26 Le Petit Housset : dépendance évaluée en 1 étoile - n°63403
- 9 La Lice, Betton : maison évaluée en 2 étoiles - n°63395

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 2 La Renaudais, Betton : longère n°26133 réévaluée de 1 étoile en 2 étoiles.

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, 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.

Conséquence sur le PLUi

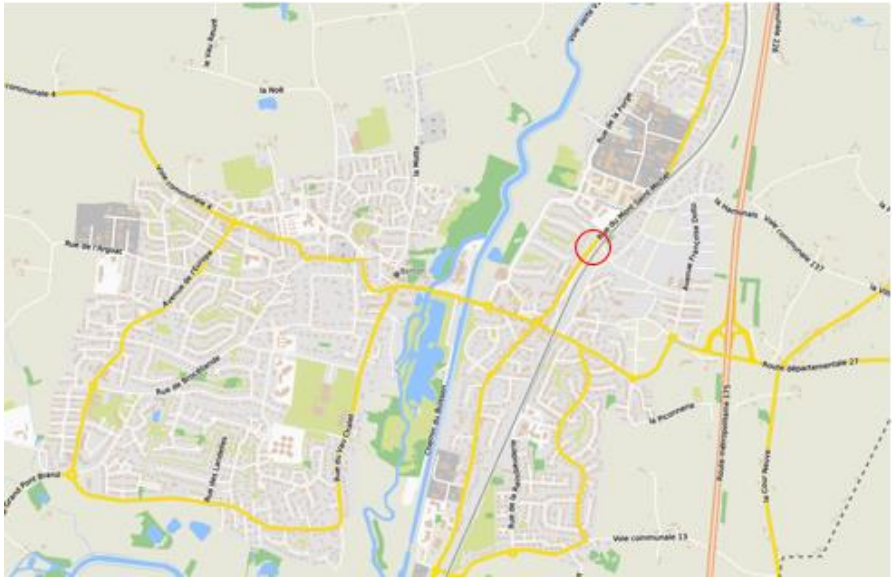
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plans de zonage n°040, 041, 049, 050, 060
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

11. Modifier l'OAP communale au regard de l'abandon du projet de trémie sur la commune

Localisation

Le secteur longe la voie ferrée au nord-est de la commune rue de la Haomnais .



Présentation de la modification

La modification consiste à mettre à jour l'Orientation d'aménagement et programmation communale, en supprimant la mention liée à la création de la trémie dans la partie texte.

Justification

Le projet de trémie ayant été abandonné par la commune dans le cadre de l'évolution du projet urbain communal, sa mention est supprimée dans la partie texte de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale.

Conséquence sur le PLUi

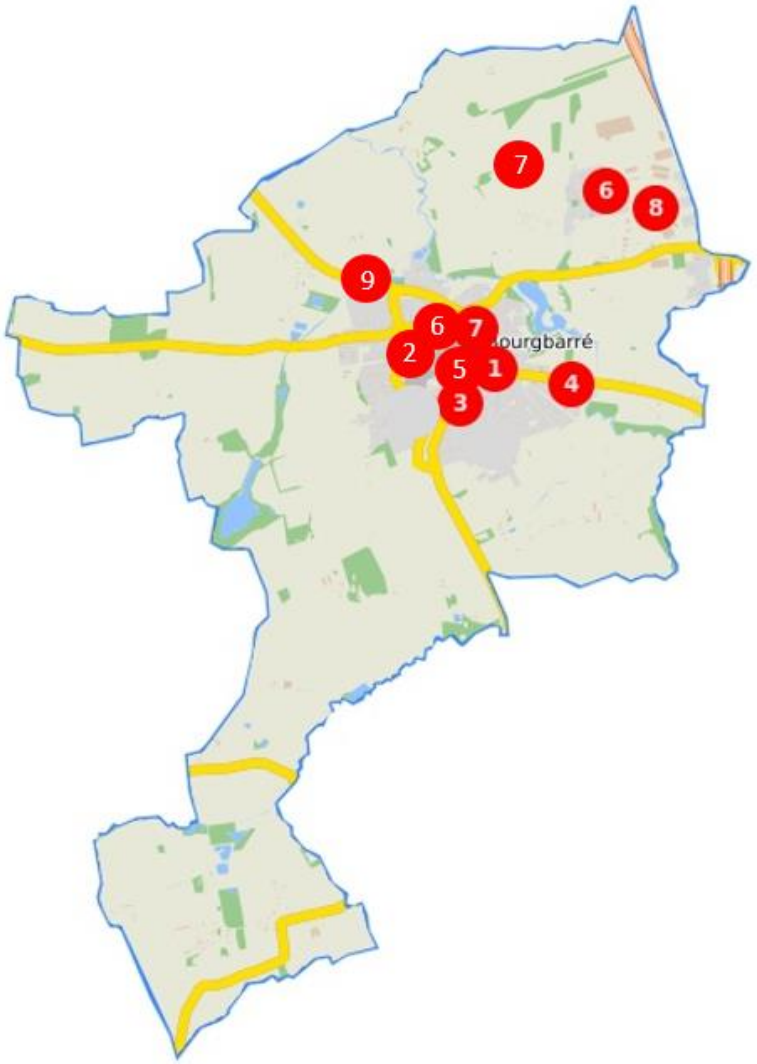
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale

BOURGBARRÉ

Localisation des modifications

1. Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg
2. Mettre en œuvre le projet urbain du quartier de la Grée
3. Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du site de l'ancienne graineterie
4. Mettre en œuvre un projet d'habitat route de Bel Air
5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune
6. Protéger le patrimoine végétal
7. Protéger le patrimoine bâti
8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités du Placis et de Bourgbarré Nord
9. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de secteurs de projets



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

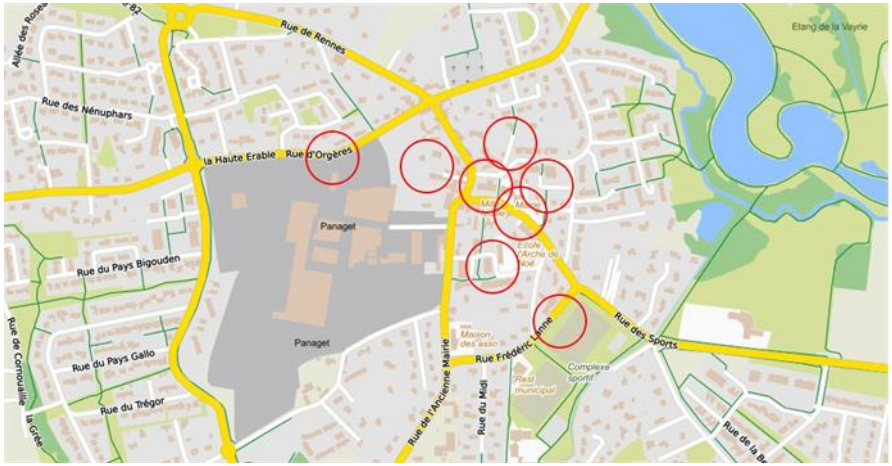
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg

Localisation

Le projet concerne le centre-bourg de Bourgbarré et ses abords, qui s'étendent sur un périmètre élargi comprenant les ilots du cœur historique ainsi que les différentes polarités commerciales, d'équipements et de loisirs, jusqu'aux franges des quartiers d'habitat.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables aux secteurs suivants :

- Ilot de la Motte :
  - Sous-secteur au croisement de la rue d'Orgères et de la rue de l'ancienne mairie : passage d'une zone UD2b à une zone UO1, passage d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C à H=R+2+A/C/P, et inscription d'une marge de recul applicable le long de certaines autres voies sur l'angle nord-est de l'ilot ;
  - Sous-secteur le long de la rue de l'ancienne mairie : passage d'une zone UD2b à une zone UD2h et d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C à H=R+1+C ;
  - Sous-secteur à l'ouest de l'église : passage d'une norme de hauteurs de H=RL (non réglementé) à H=R+1+C, et sur une partie à l'arrière passage d'une zone UD2b à une zone UA1h, d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C à H=R+1+C, et d'un coefficient de végétalisation de V=30%(B) à V=10%(B) ;
  - Sous-secteur en cœur d'ilot : passage d'une zone UD2b à une zone UO1, et passage d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C à H=R+2+A/C/P ;
  - Sous-secteur autour de la motte féodale : passage d'une zone UD2b à une zone Ne, d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C à H=RL (non réglementé), et d'un coefficient de végétalisation de V=30%(B) à V=RL (non réglementé), inscription d'une protection paysagère de type Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) sur l'ancienne motte féodale ;
- Ilot de la Forge :
  - Sous-secteur le long de la rue de l'ancienne mairie : sur la partie nord, passage d'une zone UD2b à une zone UA1h, d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C à H=R+1+C, d'un coefficient de végétalisation de V=30%(B) à V=10%(B), et sur la partie sud, passage d'une norme de hauteurs de H=RL (non réglementé) à H=R+1+C ;
  - Sous-secteur en cœur d'ilot : passage d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C à H=R+2+A/C/P ;
  - Sous-secteur de part et d'autre de l'impasse de la Forge : passage d'une zone UE2a à une zone UD2b, d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C à H=R+2+A/C/P, et d'un coefficient de végétalisation de V=T1(B) à V=30%(B) ;

- Ilot Beausoleil :
    - Sous-secteur à l'arrière de la mairie : passage d'une zone UG2b à une zone UD2b, d'une norme de hauteurs de H=RL (non réglementé) à H=R+3, et d'un coefficient de végétalisation de V=RL (non réglementé) à V=30%(B) ;
    - Sous-secteur du pôle commercial Beausoleil : passage d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C à H=R+3 ;
    - Sous-secteur à l'est de la mairie : passage de zones UG2b et UE2a en zone UD2b, de normes de hauteurs de H=RL (non réglementé) et de H=R+1+A/C à H=R+2+A/C/P, et de coefficients de végétalisation de V=RL (non réglementé) et V=T1(B) à V=30%(B) ;
- Ilot sud bourg :
    - Sous-secteur au sud de la place de l'église : sur une partie au sud, passage d'une zone UD2b à une zone UA1h et d'un coefficient de végétalisation de V=30%(B) à V=10%(B), et sur l'ensemble passage de normes de hauteurs de H=RL (non réglementé) et H=R+1+A/C à H=R+1+C, et inscription d'un emplacement réservé pour un espace public communal à l'arrière de la médiathèque ;
    - Sur le reste de l'ilot : passage de zones UE2a, UD2a, UE2b et UG2b à une zone UD2b, de normes de hauteurs de H=RL (non réglementé) et H=R+1+A/C à H=R+2+A/C/P, et de coefficients de végétalisation de V=RL (non réglementé), de V=T1(B), de V=T2(B) et de V=40%(B) à V=30%(B) ;
    - Sur la frange du pôle sportif le long de la rue Frédéric Lanne : passage d'une partie d'une zone UG2b à une zone UD2b, d'une norme de hauteurs de H=RL (non réglementé) à H=R+3 ;

La modification consiste également à :

- Réduire le périmètre de centralité, inscrire des linéaires commerciaux simples et renforcés, et supprimer les linéaires commerciaux renforcés inscrits sur le pôle commercial Beausoleil ;
- Étendre l'emplacement réservé n°66 pour l'aménagement de voirie de la RD39 ;
- Créer l'emplacement réservé n°765 pour l'aménagement d'un chemin piétons-cycles ;
- Adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier multi-secteurs du centre-bourg pour y intégrer les ilots de la Motte, de la Forge, Beausoleil, et sud bourg ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

Justification

Le développement urbain de la commune de Bourgbarré s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Grée à l'ouest du bourg. L'objectif pour la commune est aujourd'hui de renforcer l'attractivité de son centre-bourg en confortant le commerce et les services, en accueillant une nouvelle offre de logements et d'équipements, en organisant les mobilités pour relier les différents lieux de vie et les quartiers d'habitat, et en valorisant les espaces publics et de loisirs.

Afin de répondre à cet objectif, la commune a engagé une étude urbaine pour définir le fonctionnement et le développement urbain du centre-bourg sur le long terme et identifier les futurs sites de renouvellement urbain. La traduction de cette étude nécessite d'adapter le projet urbain communal, et les dispositions réglementaires applicables aux futurs secteurs de projet.

Les grands enjeux de l'étude sont intégrés au sein de l'OAP communale, en ce qui concerne l'évolution démographique, notamment le nombre d'habitants, l'identification et la hiérarchisation des sites de renouvellement urbain, la définition de l'armature urbaine communale en matière de polarités commerciales et d'équipements, l'aménagement d'une trame paysagère structurante, ainsi que l'organisation des mobilités (en lien avec le plan communal de déplacement). Les intentions relatives à des projets déjà engagés sont également mises à jour au regard de leur avancement opérationnel : aménagements des entrées de ville et de pistes cyclables, programmation d'équipements sur les Dômes de l'Ise et au sein de la ZAC de la Grée.

Des intentions se déclinent plus précisément à l'échelle des ilots au potentiel de renouvellement urbain identifiés au sein du centre-bourg : ilots de la Motte, de la Forge, Beausoleil, et sud bourg. L'objectif est de permettre la mise en œuvre de projets sur ces secteurs mais d'encadrer les règles de constructibilité et les conditions d'aménagement pour s'assurer d'une intégration urbaine de qualité au sein de tissus urbains déjà constitués, et d'une programmation urbaine mixte participant à la production de logements sur la commune et confortant la centralité du centre-bourg.

Les ilots concernés font ainsi l'objet d'une OAP de quartier multi-secteurs à l'échelle du centre-bourg, qui permet de définir les grands principes à respecter dans leur composition urbaine et leur programmation, ainsi que dans leur mise en relation : elle définit notamment les conditions nécessaires à la cohérence d'ensemble des projets dans leur environnement mais aussi au sein du fonctionnement urbain, et les objectifs de mixité urbaine attendus sur la centralité du centre-bourg (commerces, services et équipements) et de production de logements définis par le PLH.

Les dispositions réglementaires applicables sur ces sites sont harmonisées en fonction de leur contexte urbain et de leur potentiel de renouvellement urbain :

- Sur les franges des ilots, le long de la rue de l'ancienne mairie et au pourtour de la place de l'église, il s'agit de préserver l'ambiance historique caractérisée par des maisons de bourg et de faubourg mitoyennes implantées en front de rue. Le zonage UA1h en cœur de bourg et UD2h le long des axes de faubourg, ainsi qu'une norme de hauteurs de H=R+1+C permet de préserver les implantations et les gabarits traditionnels, et ainsi de maintenir les caractéristiques de ce tissu bâti ancien protégé par ailleurs au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL). Le coefficient de végétalisation de V=10%(B) est par ailleurs adapté à ces tissus urbains très denses, avec peu de surface de pleine terre.
- Sur les ilots au potentiel de renouvellement urbain, il s'agit de permettre une recomposition d'ensemble à l'échelle de chacun d'entre eux, avec une constructibilité en 1er et 2nd rangs permise par le zonage UD2b, et un coefficient de végétalisation de V=30%(B). La gradation des hauteurs en fonction des ilots permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ces secteurs de renouvellement urbain tout en proposant des formes urbaines diversifiées dont les gabarits s'intégreront en cohérence avec leur contexte urbain : les hauteurs les plus élevées (H=R+3) sont attendues sur l'ilot Beausoleil et sur la frange du pôle sportif en appui sur la topographie de ces sites, et des hauteurs moins élevées (H=R+2+A/C/P) sont définies sur les autres ilots en transition avec le tissu hétérogène de leurs franges composé de formes collectives et pavillonnaires. L'ilot de la Motte ayant plus particulièrement fait l'objet d'études urbaines pré-opérationnelles, un zonage UO1 ainsi qu'une norme de hauteurs de H=R+2+A/C/P sont définis sur les sous-secteurs au croisement de la rue d'Orgères et de la rue de l'ancienne mairie et en cœur d'ilot, afin de permettre la mise en œuvre des projets en cours d'étude.
- Au sein des ilots, il s'agit également de préserver, de mettre en valeur et de connecter les sites paysagers participant de la trame verte du centre-bourg : par la définition d'un zonage Ne sur la motte féodale (faible constructibilité à destination d'équipements de plein air) et l'inscription d'un EIPE sur l'emprise de son monticule boisé (suppression partielle limitée à 30%, à compenser), ainsi que par l'identification des emplacements réservés n°754 et n°765 respectivement destinés à l'aménagement d'un espace public communal dans la continuité de celui situé à l'arrière de la médiathèque et d'un cheminement piéton-cycles dans le prolongement de l'impasse de la Motte. Ces dispositions permettent d'indiquer l'intention de la commune en rendant inconstructibles les emprises réservées au projet, et en donnant un droit de délaissement au propriétaire.

Afin de redonner au centre-bourg une place centrale dans l'armature urbaine communale et notamment celle de la polarité principale, le périmètre de la centralité commerciale est recentré de la place d'église jusqu'à l'angle avec la rue Frédéric Lanne, au sein de laquelle de nouveaux linéaires commerciaux (simples et renforcés) sont inscrits en complément de ceux déjà applicables le long des cellules commerciales qu'il s'agit de pérenniser. L'objectif de cette disposition est de maintenir la vocation d'activité des rez-de-chaussée commerciaux, en interdisant le changement de destination vers de l'habitat et en maintenant plus particulièrement les sous-destinations d'activités (artisanat, commerce de détail, restauration) sur les linéaires renforcés, et de cibler les implantations préférentielles d'éventuels futurs commerces et services sur l'axe de la centralité. Par ailleurs, les linéaires commerciaux inscrits autour du pôle commercial Beausoleil sont supprimés au regard du retournement de la polarité commerciale en cœur de bourg. En cohérence avec la définition de cette centralité jusqu'à la rue Frédéric Lanne, il est envisagé une mutation de la frange du pôle sportif vers une opération mixte (nouveaux locaux d'équipements, en complémentarité d'une offre de service en lien avec la vocation sportive, et éventuellement de logements).

Enfin, dans le cadre de la mise en œuvre du plan communal de déplacements, et afin de permettre la sécurisation des flux sur la rue d'Orgères en direction du centre-bourg, l'emplacement réservé n°66 est étendu et une marge de recul applicable le long de certaines autres voies est instauré au croisement avec la rue de l'ancienne mairie, pour permettre l'élargissement de la RD39 nécessaire à la cohabitation des différents modes actifs sur cet axe (piétons, vélos, voiture…).

Conséquence sur le PLUi

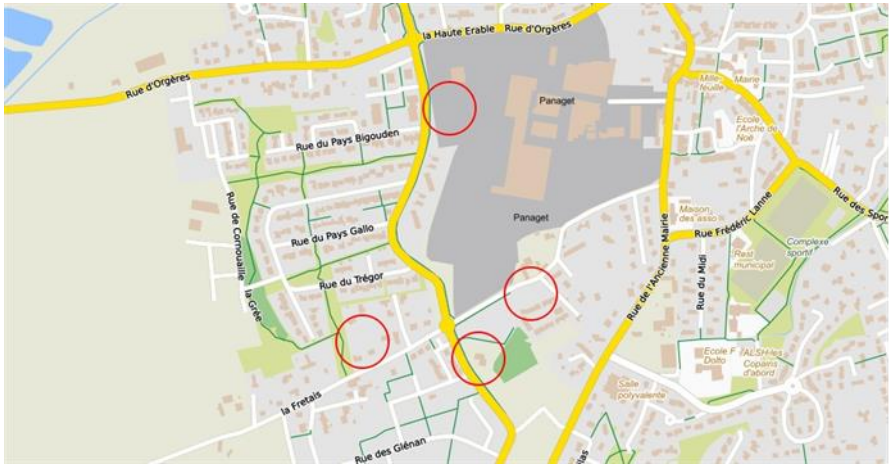
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°18, 24
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

2. Mettre en œuvre le projet urbain du quartier de la Grée

Localisation

Le quartier de la Grée se situe à l'ouest de la zone agglomérée de Bourgbarré.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables aux secteurs suivants :

- Ilot au sud du carrefour contact : passage d'une zone UI2 à une zone UO1, d'une norme de hauteurs de H=12m à H=R+2+A/C/P, et d'un coefficient de végétalisation de V=15%(B) à V=RL (non réglementé), suppression du périmètre de centralité et des plantations ou espaces libres paysagers à réaliser sur cet ilot ;
- Ilot au nord de la Coudette : passage d'une zone UG2b à une zone UE2b, d'une norme de hauteurs de H=RL (non réglementé) à H=R+1+A/C/P, d'un coefficient de végétalisation de V=RL (non réglementé) à V=30%(B) ;
- Site de la maison de santé : passage d'une zone UI1b à une zone UG2b, d'une norme de hauteurs de H=15m à H=RL (non réglementé), et d'un coefficient de végétalisation de V=15%(B) à V=RL (non réglementé) ;
- ZAC de la Grée : passage d'une norme de hauteurs de H=RL (non réglementé) à H=R+2+A/C/P sur l'ensemble de la ZAC, sauf pour un ilot passant à H=R+3 ;

La modification consiste également à :

- Adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier de la ZAC de la Grée et à mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions ;
- Adapter la partie littérale du plan de détail des clôtures applicable à la ZAC de la Grée.

Justification

L'aménagement du secteur de la Grée consiste à créer, dans la continuité ouest du bourg, un nouveau quartier mixte permettant d'accueillir de nouveaux logements, des commerces et services, et des équipements. Au vu de l'avancement opérationnel de la ZAC, mais aussi des réflexions engagées sur des sites de projet situés sur ses franges, il apparait nécessaire de mettre en cohérence les dispositions réglementaires inscrites au PLUi.

Dans le cadre de l'étude urbaine du centre-bourg, deux secteurs de projets ont été identifiés sur le quartier de la Grée participant au fonctionnement des différentes polarités de la commune :

- Il s'agit notamment de l'ilot situé au sud du carrefour contact qui constitue un potentiel foncier qui pourrait accueillir un programme mixte d'habitat et d'activités répondant aux besoins de proximité du quartier, qui serait donc complémentaire à l'offre de logements de la ZAC et de la centralité commerciale du centre-bourg. Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, le zonage UO1, la norme de hauteurs de H=R+2+A/C/P et le coefficient de végétalisation non réglementé sont appliqués en cohérence avec les dispositions applicables à la ZAC de la Grée. Le zonage UO1 est notamment adapté à l'aménagement des secteurs opérationnels dont les implantations des formes urbaines sont à définir au sein d'une composition

d'ensemble, et la norme de hauteurs à H=R+2+A/C/P permet de répondre aux objectifs de densification et de diversification des formes urbaines à atteindre sur cette opération, en cohérence avec celles situées sur ses franges au sein de la ZAC de la Grée, et avec une programmation mixte (RDC actifs et logements à l'étage). Afin de conforter la vocation à dominante d'habitat de ce site, le périmètre de centralité est supprimé, et pour permettre la recomposition d'ensemble de l'ilot la trame des plantations ou espaces libres paysagers à réaliser délimitée sur sa frange ouest est également retirée.

- L'autre ilot identifié se situe au nord du programme intergénérationnel de la Coudette, rue du Presbytère. Il constitue également un site au potentiel de densification pouvant accueillir un projet d'habitat dont la programmation de logements sera à définir. Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, le zonage UE2b, la norme de hauteurs de H=R+1+A/C/P et le coefficient de végétalisation de V=30%(B) sont définis en cohérence avec l'ambiance pavillonnaire du secteur.
- L'OAP de quartier est adaptée afin de prendre en compte l'évolution de la programmation de ces deux sites, et pour préciser leurs conditions de réalisation, dont l'aménagement sera à mener dans le cadre d'une ou plusieurs opérations.

Afin de prendre en compte l'évolution opérationnelle de la ZAC de la Grée, en matière de programmation, certaines dispositions réglementaires sont adaptées :

- La programmation de logements étant assez avancée, les normes de hauteurs sont définies en conséquence, à H=R+2+A/C/P sur l'ensemble de la ZAC à l'exception d'un ilot dont la hauteur ira jusqu'à H=R+3 ;
- La réalisation de la maison de santé justifie de mettre en cohérence les dispositions réglementaires avec sa vocation à dominante d'équipement et de services : zone UG2b, et norme de hauteurs et coefficient de végétalisation non réglementés ;

L'OAP de quartier et l'OAP communale sont adaptées dans leurs parties littérales et graphiques afin de prendre en compte ces évolutions programmatiques ainsi que celles concernant la construction d'une nouvelle école, les accès du quartier, et la desserte en transports en communs de la ZAC via sa voie principale.

La partie littérale du plan de détail des clôtures applicable à la ZAC de la Grée est également adaptée afin de maintenir des règles spécifiques à ce secteur tout en restant cohérent avec les dispositions définies dans le règlement littéral en vigueur. Il est ainsi précisé que la portée du plan de détail est de se substituer ou de compléter le règlement littéral. Pour plus de cohérence avec le règlement littéral et au sein même du plan de détail, les dispositions suivantes y sont supprimées : les dispositions redondantes avec le règlement littéral concernant l'interdiction de certains types de matériaux, les dispositions redondantes au sein même du plan de détail sur l'aspect des clôtures en limites séparatives des façades arrières, ainsi que les dispositions visant à harmoniser l'aspect et la dimension des clôtures avec celles avoisinantes.

Conséquence sur le PLUi

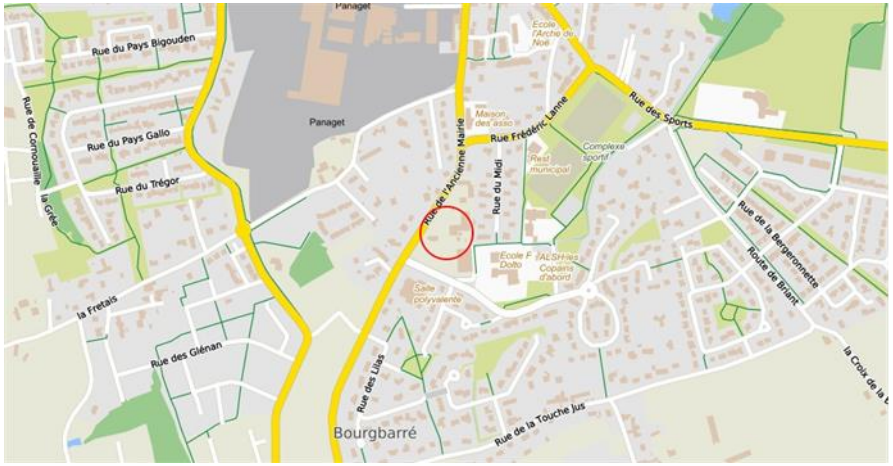
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°42, 43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37
- D-2-3-1.032 Plans de détail

3. Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du site de l'ancienne graineterie

Localisation

Le site de l'ancienne graineterie se situe au sud du centre-bourg, le long de la rue de l'ancienne mairie.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables au site de projet concerné :

- Sur l'ensemble du site : passage d'une zone UI1d à une zone 1AUO1 et d'un coefficient de végétalisation de V=RL à V=30%(B) ;
- Sur sa partie nord : passage d'une norme de hauteurs de H=15m à H=R+C et inscription d'une servitude de localisation pour chemin piéton-cycle à créer sur la parcelle située au-dessus ;
- Sur le reste du site : passage d'une norme de hauteurs de H=15m à H=R+2+A/C/P ;

La modification consiste également à créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier et à mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions ;

Justification

Dans un objectif de renouvellement urbain de son bourg, la commune de Bourgbarré a identifié le site de l'ancienne graineterie, occupé actuellement par d'anciens bâtiments d'activité et deux maisons d'habitation, dont la superficie et la localisation permettent de mener un projet de densification et de mutation urbaine. Le projet prévoit une opération d'une centaine de logements permettant de répondre aux objectifs de production de logements du Programme Local de L'Habitat (PLH). Situé à proximité directe du pôle scolaire et le long de l'axe de l'ancienne mairie, menant au centre-bourg, ce site s'intègre à la jonction de plusieurs polarités d'équipements de la commune. Outre l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat, ce secteur devra contribuer au maillage doux du bourg, en particulier vers le site de l'ancienne mairie-école au nord, vers les pôles scolaire et sportif à l'est, et vers la ZAC de la Grée et sa nouvelle école au sud, et devra également s'insérer au sein du maillage viaire communal.

Il s'agit donc de permettre la mise en œuvre d'un projet sur ce site mais d'encadrer les règles de constructibilité et les conditions d'aménagement pour s'assurer d'une intégration urbaine de qualité au sein de tissus urbains déjà constitués et d'une densification nécessaire à la production de logements sur la commune. Le zonage 1AUO1 se justifie au regard de l'équipement en réseaux et en voirie, insuffisant au sein du site mais présent à ses abords. En complément d'un coefficient de végétalisation de V=30%(B), ce zonage est adapté à l'aménagement des secteurs opérationnels dont les implantations des formes urbaines sont à définir au sein d'une composition d'ensemble, et la norme de hauteurs de H=R+2+A/C/P permet de répondre aux objectifs de densification et de diversification des formes urbaines à atteindre sur cette opération, qu'il s'agira d'adapter en fonction de ses franges. La norme de hauteurs est par ailleurs limitée à H=R+C sur la partie nord du site, afin de préserver le gabarit traditionnel de la longère qui y est implantée, et qui est identifiée au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL).

La création d'une OAP de quartier sur ce secteur permet de définir les grands principes à respecter dans la composition urbaine et la programmation de cet ilot : elle définit notamment les conditions nécessaires à la cohérence d'ensemble du projet dans son environnement mais aussi au sein du fonctionnement urbain, et à la poursuite des objectifs de production de logements définis par le PLH. Elle se compose autour de deux voies principales, sans bouclage, et se décompose en plusieurs sous-secteurs sur lesquels sont précisés des principes d'implantations, de hauteurs et de gabarits de formes urbaines qu'il s'agira de définir en fonction des franges urbaines du site. En ce sens, les formes urbaines les plus denses sont attendues à l'ouest le long de la rue de l'ancienne mairie afin de structurer cet axe, et au sud de l'ilot autour du verger, alors que celles situées à l'est devront s'adapter aux franges pavillonnaires environnantes. Ce site constituera un nouveau quartier qui devra s'intégrer au sein du fonctionnement urbain communal, dont les espaces publics participeront au maillage d'espaces verts et de cheminements doux à l'échelle de la commune. À ce titre, une continuité piétonne sera assurée sur un axe nord-sud au sein du site de projet, débouchant au nord sur la servitude de localisation pour chemin piéton-cycle à créer n°C81, dont le principe de cheminement est projeté en direction du centre-bourg, et notamment vers l'ancienne mairie-école. Cette disposition permet d'indiquer l'intention de la commune sur le terrain concerné sans définir de tracé ou d'emprise exacte, en imposant la prise en compte de cet aménagement dans le cas de projets, et en donnant un droit de délaissement au propriétaire.

L'OAP communale est également mise à jour dans ses parties littérale et graphique afin d'intégrer les intentions de mutation et de densification sur ce secteur.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°24
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation

4. Mettre en œuvre un projet d'habitat route de Bel Air

Localisation

Le site se localise au sud-est de la zone agglomérée de Bourgbarré, au sud de la route de Bel Air.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Adapter les dispositions applicables au site de projet : passage d'une zone UE2a à une zone 1AUO1, et d'un coefficient de végétalisation de V=T1(B) à V=40%(B) ;
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier et mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

Justification

Dans un objectif de poursuivre une production de logements répondant aux objectifs du PLH, la commune de Bourgbarré a identifié le site de Bel Air, qui constitue une réserve foncière non bâtie au nord d'un quartier d'habitat collectif et pavillonnaire, pouvant faire l'objet d'une opération de densification.

Il s'agit donc de permettre la mise en œuvre d'un projet sur ce site mais d'encadrer les règles de constructibilité et les conditions d'aménagement pour s'assurer d'une intégration urbaine de qualité de ce secteur situé en entrée de ville et en frange de tissus urbains déjà constitués, et d'une densification nécessaire à la production de logements sur la commune. Le zonage 1AUO1 se justifie au regard de l'équipement en réseaux et en voirie, insuffisant au sein du site mais présent à ses abords. En complément d'un coefficient de végétalisation de V=40%(B), ce zonage est adapté à l'aménagement des secteurs opérationnels dont les implantations des formes urbaines sont à définir au sein d'une composition d'ensemble, et la norme de hauteurs à H=R+1+A/C déjà applicable permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur et de proposer des formes urbaines adaptées au contexte paysager et topographique du site et cohérentes avec celles situées sur ses franges pavillonnaires.

La création d'une OAP de quartier sur ce secteur permet de définir les grands principes à respecter dans la composition urbaine et la programmation de cet ilot : elle définit notamment les conditions nécessaires à la cohérence d'ensemble du projet dans son environnement mais aussi au sein du fonctionnement urbain notamment en matière de maillage viaire et doux, ainsi que les objectifs de production de logements à atteindre. L'OAP communale est également mise à jour dans ses parties littérale et graphique afin d'intégrer les intentions de densification sur ce secteur.

Conséquence sur le PLUi

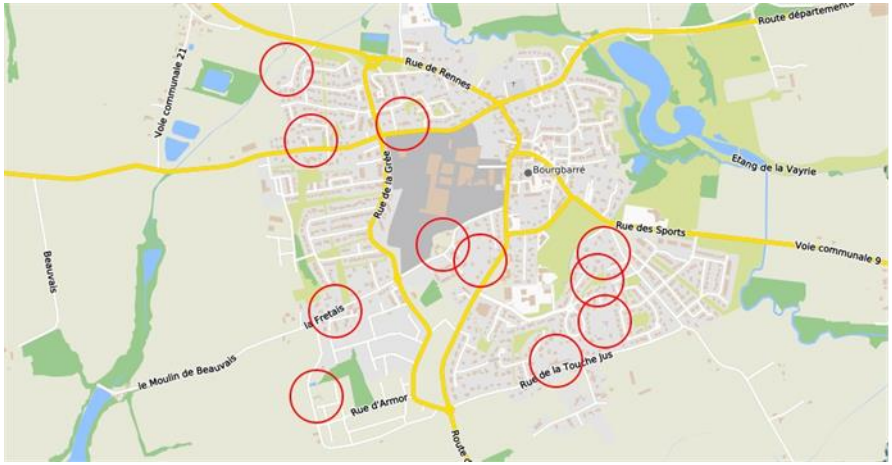
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°20, 24

5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune

Localisation

Plusieurs secteurs sont concernés : il s'agit de tissus pavillonnaires en continuité du centre-bourg, entre la rue du Presbytère et la rue de l'ancienne mairie, et route de Briant, ainsi que de grandes parcelles situées le long de l'allée des Frênes, de l'allée des Roseaux, de la route de la Touche Jus, de la rue du Presbytère, de la rue d'Orgères, au Hourdy, à la Frétais, et à la Haute Érable.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables aux secteurs suivants :

- Secteur du Presbytère : instauration d'un secteur de constructibilité limitée ;
- Route de Briant : passage d'une zone UE2a à une zone UE4 ;
- Allée des Frênes : passage d'une zone UE2a à une zone UE3 ;
- Route de la Touche Jus : passage d'une zone UE3 à une zone UE4 ;
- Route de la Touche Jus : passage d'une zone UE3 à une zone UE2h ;
- Le Hourdy : passage d'une zone UE3 à une zone UE2h ;
- La Frétais : passage de zones UE3 à des zones UE2h ;
- Rue d'Orgères : passage d'une zone UE2a à une zone UE2h ;
- Allée des Roseaux : passage d'une zone UE3 à une zone UE2a ;
- La Haute Érable : passage d'une zone UE2a à une zone UE2h ;
- Rue du Presbytère : passage d'une zone UE2a à une zone UE2h, et d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C à H=R+1+C ;

Justification

Dans un contexte de réduction de la consommation et de l'artificialisation des sols, renforcé par les dispositions de la Loi Climat et Résilience d'août 2021, il apparait nécessaire d'anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein des tissus existants, afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements, tout en encadrant les conditions de densification.

Les opérations en renouvellement urbain étant particulièrement complexes, l'anticipation est nécessaire pour s'assurer de leur mise en œuvre à moyen et long terme. Plusieurs secteurs constitués d'ilots et de grandes parcelles, dont les emprises foncières présentent un potentiel de densification, ont ainsi été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine de la commune. Afin d'éviter une densification au fil de l'eau sur ces secteurs, qui compromettrait un aménagement d'ensemble à mener sur le moyen long terme ou qui impacterait l'ambiance urbaine actuelle, plusieurs adaptations réglementaires sont nécessaires. Elles se déclinent en fonction du contexte urbain et du potentiel de densification de chaque secteur.

Plusieurs parcelles ont été identifiées entre la rue du Presbytère et la rue de l'ancienne mairie, routes de Briant et de la Touche Jus, se composant d'un tissu d'habitat majoritairement individuel partiellement bâti et peu structuré mais inséré dans des tissus urbains constitués, et présentant un potentiel de restructuration d'ensemble. Les objectifs principaux sont de maintenir les affectations actuelles de ces secteurs et éviter ainsi, au regard de leurs caractéristiques actuelles, un renforcement de l'urbanisation. En conséquence, dans l'attente de pouvoir mener une réflexion d'ensemble permettant d'étudier

plus finement le potentiel d'évolution de ces sites, il semble nécessaire de limiter les droits à construire. Sur le secteur entre la rue du Presbytère et la rue de l'ancienne mairie, constituant un gisement foncier à court-moyen terme, un secteur de constructibilité limitée est instauré pour une durée de 5 ans, limitant les emprises au sol créées et les surfaces de plancher de constructions nouvelles dans l'attente de la définition d'un projet. Sur les secteurs situés routes de Briant et de la Touche Jus, identifiés comme des gisements à long terme, des zones UE4 sont définies, limitant au maximum les droits à construire, mais autorisant par ailleurs des extensions du bâti existant.

Sur les autres secteurs, il s'agit de préserver les ambiances urbaines actuelles tout en laissant des possibilités d'évolutions du bâti existant :

- Sur le secteur situé allée des Roseaux, il s'agit de préserver l'ambiance pavillonnaire composée majoritairement de maisons implantées en milieu de parcelles, suivant un ordonnancement par rapport à la voie. Le zonage UE2a est harmonisé sur l'ensemble de ce secteur afin de maintenir cette composition limitant la constructibilité uniquement en 1er rang le long de la voie. Cette disposition permet notamment de préserver la frange végétalisée à l'ouest du secteur, assurant l'interface ville-campagne.
- Sur l'allée des Frênes, il s'agit de permettre la constructibilité d'un cœur d'ilot enclavé, par la définition d'un zonage UE3 permettant une implantation plus libre des constructions, adapté à la configuration du site, et en cohérence avec l'ambiance urbaine pavillonnaire du secteur.
- Sur les secteurs situés route de la Touche Jus, rues d'Orgères et du Presbytère, au Hourdy, à la Frétais et à la Haute Érable, il s'agit de préserver l'ambiance historique caractérisée par d'anciennes fermes implantées aux abords du centre-bourg, et par le domaine du presbytère. Le zonage UE2h, en complément de normes de hauteurs de H=R+1+A/C ou H=R+1+C, est défini sur ces tissus bâtis afin de préserver les compositions d'origine des implantations et des gabarits traditionnels du bâti ancien protégé au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL).

Conséquence sur le PLUi

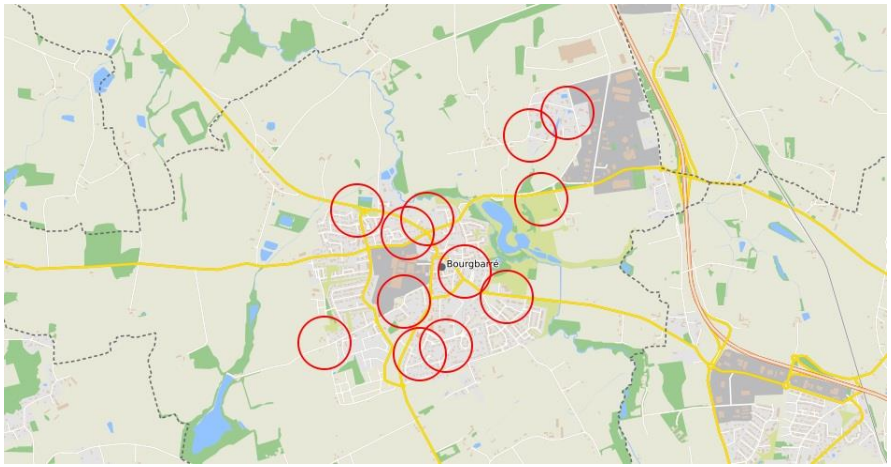
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A- Rapport de présentation - Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°39, 42, 43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37

6. Protéger le patrimoine végétal

Localisation

Les éléments paysagers à protéger se situent : avenue François Mauriac, rues du Vieux Chêne, de Finlande, des Sports, du Presbytère, allée des Primevères, route de Saint-Erblon, allée de Terrienne, aux abords de l'étang de la Vayrie, et aux lieux-dits du Portail, de la Douettée et du Petit Beauregard.



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire des protections paysagères :

- De type Espaces Boisés Classés (EBC) sur des arbres situés dans des jardins avenue François Mauriac et allée de la Terrienne, au sein du cœur d'ilot allée des Primevères, le long de la rue des Sports, rue de Finlande et au sein du site d'activité Panaget,
- De type Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) sur des espaces arborés et des haies aux abords de l'étang de la Vayrie le long de la RD39, en entrée de ville route de Saint-Erblon, au sein du cœur d'ilot allée du Vieux Chêne, au sein du jardin du presbytère et aux lieudits la Douettée et Le Portail.
- Des plantations ou espaces libres paysagers à réaliser sur une parcelle le long de la rue du Presbytère ;

Elle consiste également à adapter le coefficient de végétalisation applicable aux lieux-dits La Douettée et au Petit Beauregard, en passant l'ensemble des secteurs de V=T3(B) et V=80%(B) à V=T3.

Justification

Plusieurs éléments paysagers participent de la qualité paysagère de la commune et des continuités écologiques de la trame verte en milieu urbain. Ce patrimoine végétal doit ainsi être préservé pour ses fonctions paysagères, environnementales et écologiques. Il se caractérise par des arbres isolés, des haies et des espaces arborés situés au sein de propriétés privées, et notamment de jardins, mais également au sein d'espaces publics, en cœurs d'ilots, le long de voies ou bien au sein d'espaces naturels.

Afin de maintenir ce patrimoine arboré, plusieurs dispositions sont inscrites : des arbres isolés ont été identifiés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), afin de protéger fortement ces sujets arborés (déboisement et défrichement interdit, coupe et abattage soumis à autorisation préalable), et des haies et espaces boisés ont également été identifiés au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE), afin de préserver ce maillage arboré (suppression partielle limitée à 30%, à compenser).

Afin de compléter ce maillage, un linéaire de plantations ou espaces libres paysagers à réaliser est inscrit le long de la parcelle en face du presbytère, permettant une intégration paysagère de qualité d'un éventuel projet de construction au sein de ce secteur patrimonial composé de bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) ainsi qu'une mise en valeur des abords de cet axe historique de la commune.

Enfin, la préservation du patrimoine végétal est également garantie par le maintien de surfaces de pleine terre, notamment sur des secteurs peu denses comme ceux situés aux lieux-dits de la Douettée et du Petit Beauregard. Sur ces secteurs, le coefficient de

végétalisation minimal à atteindre en fonction de la taille des terrains (V=T3) ne pourra être atteint qu'avec des surfaces de pleine terre, puisque les bonus sont supprimés.

Conséquence sur le PLUi

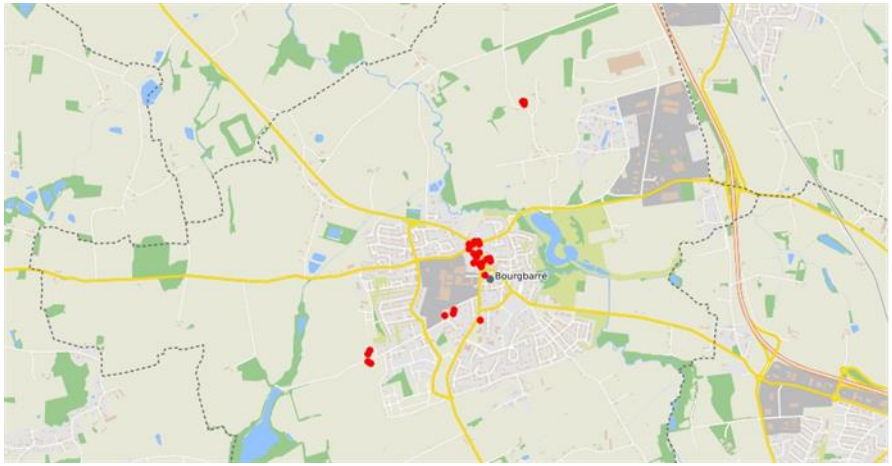
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°185, 192
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37

7. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : impasse de la Motte, rue de l'ancienne Mairie, place de l'Église, rue de l'Étang, rue du Presbytère, rues de Rennes et d'Orgères et/ou en secteur rural : rue de La Frétais – lieu-dit Le Portail, lieu-dit la Jubrais.



Présentation de la modification

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

- Lieu-dit la Jubrais : logis évalué en 1 étoile - n°8656
- Lieu-dit La Jubrais :
    - logis évalué en 2 étoiles - n°63241,
    - dépendance évaluée en 1 étoile - n°8657
- 4 rue du Presbytère : logis évalué en 1 étoile - n°63278
- 7 rue du Presbytère :
    - dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63279,
    - mur du presbytère évalué en 3 étoiles - n°63280
- 32 rue de la Frétais :
    - logis évalué en 2 étoiles - n°63242,
    - grange évaluée en 3 étoiles - n°63243
- 21 rue de la Frétais :
    - logis mixte évalué en 1 étoile - n°63244,
    - dépendance évaluée en 1 étoile - n°63245
- 35 rue de l'Ancienne Mairie : maison évaluée en 2 étoiles - n°29157
- 35 bis rue de l'Ancienne Mairie :
    - logis évalué en 2 étoiles - n°63246,
    - dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63247
    - mur de clôture évalué en 1 étoile - n°63551
- 2 rue de Rennes : maison évaluée en 1 étoile - n°63281
- 1 rue d'Orgères : mur d'enceinte évalué en 1 étoile - n°63548
- 1 rue de l'Étang : maison évaluée en 1 étoile - n°63248
- 2 rue de l'Étang : logis évalué en 2 étoiles - n°63249
- 2 rue de l'Ancienne Mairie : logis mixte évalué en 1 étoile - n°63251
- 8 impasse de la Motte : logis mixte évalué en 1 étoile - n°63252
- 28 rue de l'Ancienne Mairie : maison de bourg évaluée en 1 étoile - n°63282
- 30 rue de l'Ancienne Mairie : maison de bourg évaluée en 1 étoile - n°63283
- 1 place de l'Église : maison de bourg évaluée en 1 étoile - n°63284
- 4 place de l'Église : pigeonnier évalué en 2 étoiles - n°63250

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 1 rue de Rennes : maison n°22609 réévaluée de 2 étoiles en 3 étoiles
- 2 rue d'Orgères : maison n°29155 réévaluée de 2 étoiles en 3 étoiles
- 23 rue de l'Ancienne Mairie : maison n°22584 réévaluée de 1 étoile en 2 étoiles

La modification consiste à déclasser certains éléments identifiés au titre du PBIL :

- 4 impasse de la Motte : n°30833 1 étoile

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entrainant l'ajustement de l'emprise des bâtiments identifiés au titre du PBIL (fusion/division/relocalisation de bâtiments) :

- 3 impasse de la Motte : maison n°30832

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine sur la fiche d'inventaire (adresse, photo, bâtiment, attributs) :

- 2 rue d'Orgères : maison n°29155

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, les protections existantes au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été réévaluées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu de la démolition ou de la dénaturation de l'édifice listé précédemment, une identification au titre du PBIL n'est plus justifiée, ce qui nécessite un déclassement.

Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, l'emprise de bâtiment identifié au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiment identifié au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

Conséquence sur le PLUi

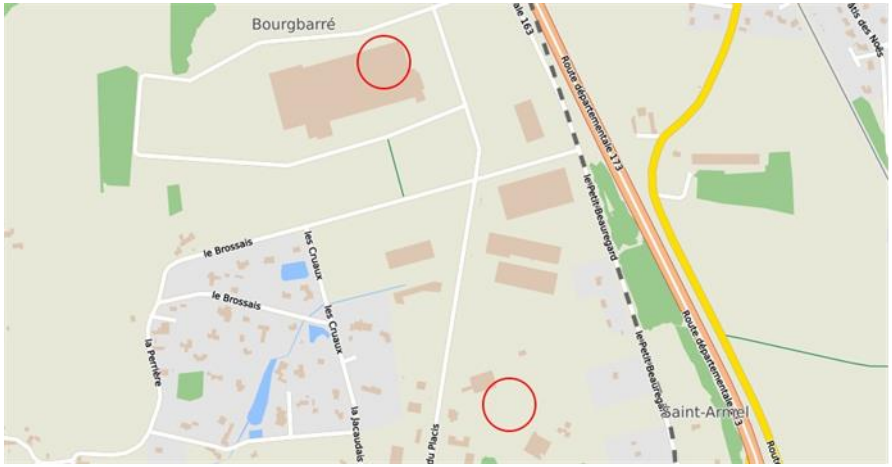
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°176, 192
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités du Placis et de Bourgbarré Nord

Localisation

L'ensemble des zones d'activités de la commune est concerné. Il s'agit des zones d'activités du Placis et de Bourgbarré Nord.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables sur les différentes zones d'activités :

- Zone d'activités du Placis : sur la frange sud, passage d'une zone UI1d à une zone UI1a ;
- Zone d'activités de Bourgbarré Nord : passage d'une norme de hauteurs de H=15m à H=23m ;

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, les zones d'activités du Placis et de Bourgbarré Nord sont classées entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Par ailleurs, afin de permettre la densification des zones d'activités économiques, la norme de hauteurs applicable sur la ZA Bourgbarré Nord est augmentée à H=23m. Cette adaptation permet ainsi d'envisager une verticalisation des formes urbaines, permettant plus de densité sur cette ZAE structurante.

Conséquence sur le PLUi

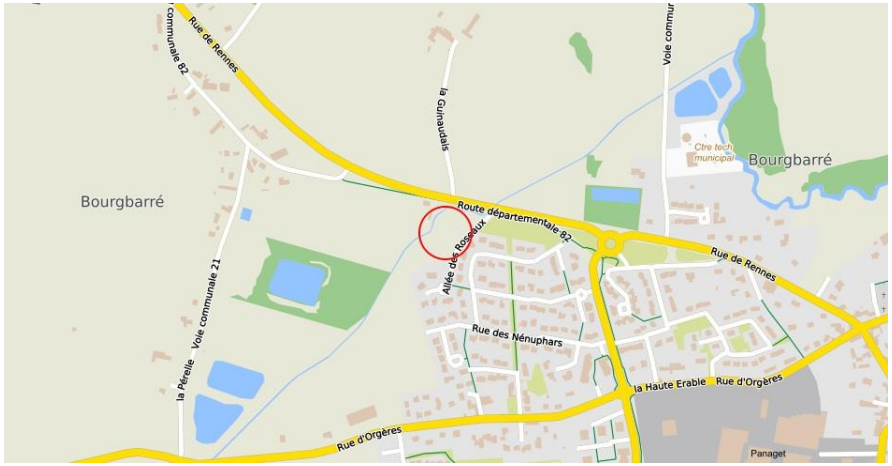
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°185
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 40, 43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37

9. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de secteurs de projets

Localisation

Le secteur concerné se situe à la Basse Érable, entre la RD82 et l'allée des Roseaux, au nord-ouest de la zone agglomérée.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer l'emplacement réservé n°67.

Justification

Dans le cadre de l'évolution de son projet communal, la commune de Bourgbarré ne souhaite plus acquérir le site naturel situé à la Basse Érable, initialement couvert par un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un espace public confortant la trame verte et la vallée des Coniaux. Afin de prendre en compte cette intention communale, l'emplacement réservé n°67 inscrit sur ce site est supprimé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

BRÉCÉ

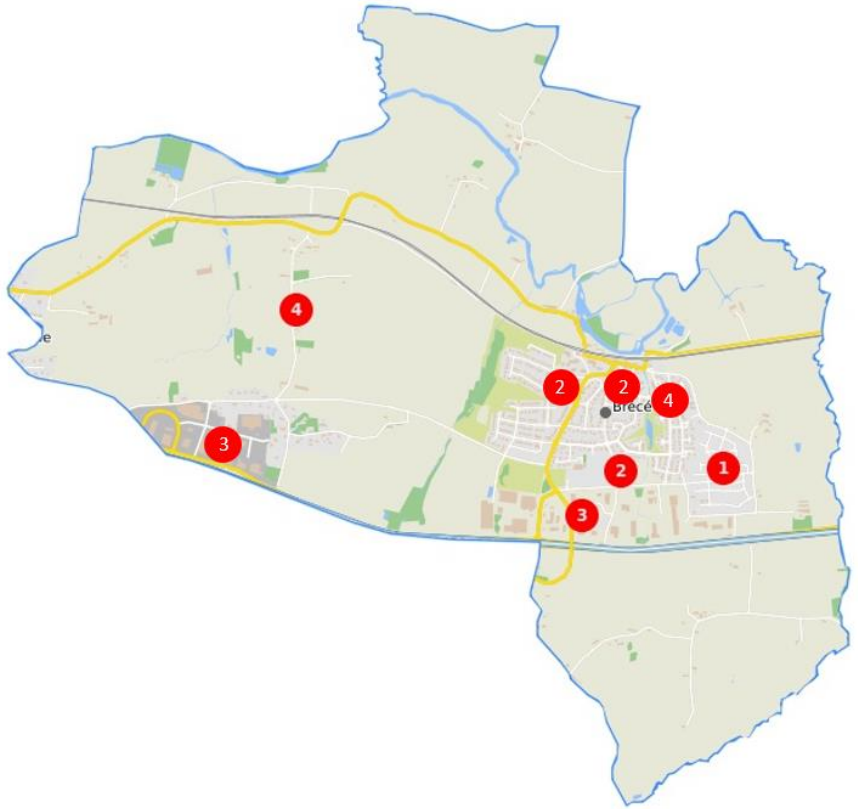
Localisation des modifications

1. Prendre en compte les règles particulières de la Zone d'Aménagement Concerté sur la Loirie

2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain aux abords du centre-bourg

3. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune

4. Protéger le patrimoine bâti



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

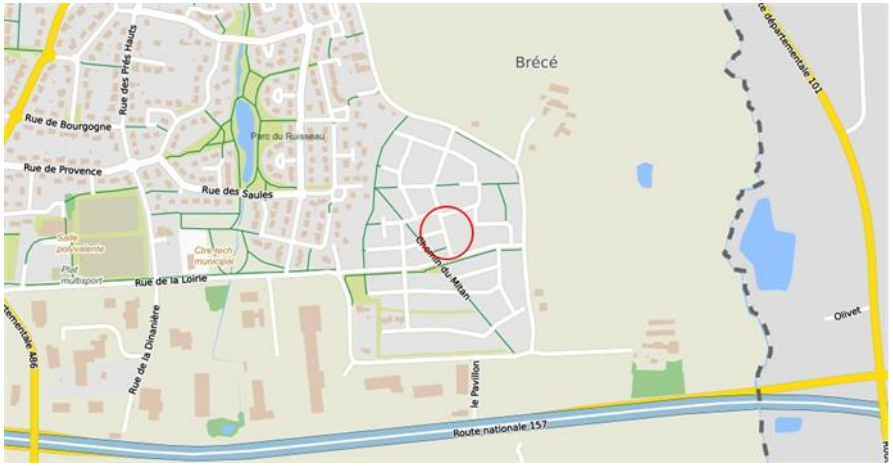
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Prendre en compte les règles particulières de la Zone d'Aménagement Concerté sur la Loirie

Localisation

La Zone d'Aménagement Concerté "Centre-Bourg et Loirie" est une ZAC multisites. La Loirie correspond au quartier en cours d'aménagement à l'est du bourg.



Présentation de la modification

Sur les tranches 1 et 2 du secteur de la Loirie, la modification consiste à créer un plan de détail relatif aux règles des clôtures (nature et hauteur) et aux règles d'implantation des abris de jardin sur les terrains.

Les dispositions littérales et graphiques de ce plan de détail se substituent aux règles du PLUi.

Justification

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre-Bourg et Loirie a été créée en 2014 et prévoie des dispositions d'aménagement spécifiques qui participent de sa cohérence d'ensemble et de son identité.

Ces dispositions, définies dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementale (CPAUPE), sont applicables contractuellement aux projets de constructions prenant place dans la ZAC. Elles complètent celles du PLUi, qui s'appliquent règlementairement aux autorisations d'urbanisme.

Certaines dispositions de la ZAC s'avèrent toutefois contradictoires (clôture) ou insuffisamment prises en compte (implantation abris de jardin) par rapport au PLUi, ce qui ne facilitent ni l'instruction des autorisation d'urbanisme ni le respect de la cohérence d'ensemble portée par la ZAC. Par exemple, le PLUi fixe la hauteur maximale des clôtures en limites séparatives à 1,80 m quand le CPAUPE est plus restrictif en la limitant à 1,50 m.

La création d'un plan de détail propre au secteur de la Loirie permet donc que les dispositions contractuelles de la ZAC deviennent règlementaires et se substituent ainsi aux règles du PLUi actuellement en vigueur.

La justification de ce nouveau plan de détail est également indiquée dans le Tome 5 du rapport de présentation du PLUi.

Conséquence sur le PLUi

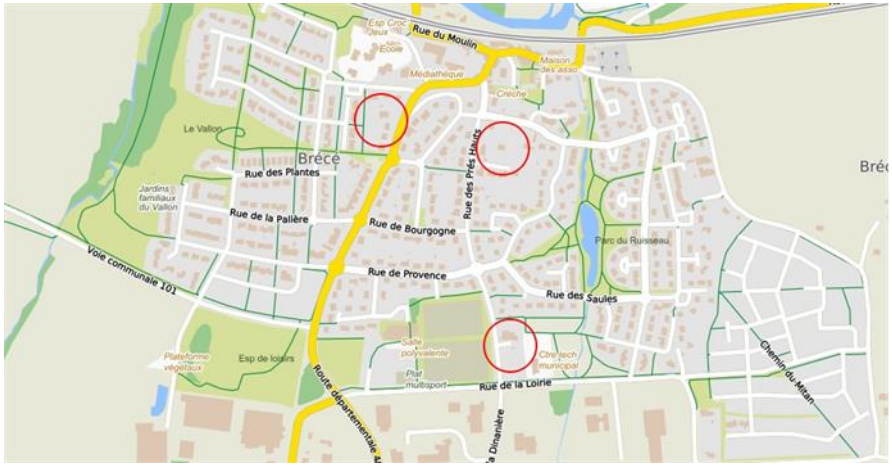
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°110
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°21
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°21
- D-2-3-1 Plan(s) de détail graphique et littéral

2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain aux abords du centre-bourg

Localisation

Trois secteurs sont concernés : l'îlot situé à l'angle des rues de Rennes et des Quatre Vents, l'îlot situé à l'angle des rues des Prés Hauts et du Ruisseau et enfin les abords du centre technique municipal situé rue des Prés Hauts.



Présentation de la modification

La modification consiste à instaurer un périmètre de constructibilité limitée sur les terrains suivants :

- Les n°1, 3 et 5 de la rue des Quatre Vents ;
- Les n° 16 à 22 (rive paire) de la rue de Rennes ;
- Le n° 2 de la rue du Ruisseau ;
- Les n°7, 11, 11bis, 13, 37 et 39 de la rue des Prés Hauts ;
- La parcelle AB 220 "Les Coutils de devant".

Justification

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre-Bourg et Loirie, créée en 2014, a mis le renouvellement urbain au cœur du développement communal. Cette opération fait suite à de premières études urbaines réalisées en 2009 et 2010 et à une politique de maitrise foncière anticipée dès le début des années 2000.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Août 2021, nécessitent de poursuivre et d'intensifier ces actions de renouvellement urbain à l'avenir, afin notamment de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Le renouvellement urbain relevant souvent d'opérations particulièrement complexes et longues (études, maîtrise foncière, …), l'anticipation est donc nécessaire pour s'assurer de leur bonne mise en œuvre.

Si la ZAC Centre-Bourg et Loirie va se poursuivre d'ici 2030, la commune doit dès maintenant réfléchir aux secteurs qui pourraient poursuivre la dynamique de renouvellement et d'extension du centre-bourg.

Les terrains concernés sont stratégiques car situés aux abords immédiat de la place de la mairie, dans la continuité de la ZAC en cours d'aménagement ou bien encore en frange de terrains et d'équipements publics à repenser. Leur faible densité bâtie présente par ailleurs une opportunité pour un projet de renouvellement urbain plus global à moyen et long terme.

L'instauration d'un périmètre de constructibilité limité permet donc de temporiser la constructibilité de ces terrains le temps que des études urbaines soient menées par la commune et viennent confirmer ou non l'opportunité d'y développer un projet. 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.

La justification de ce périmètre est également précisée dans le Tome 5 du Rapport de Présentation du PLUi.

Conséquence sur le PLUi

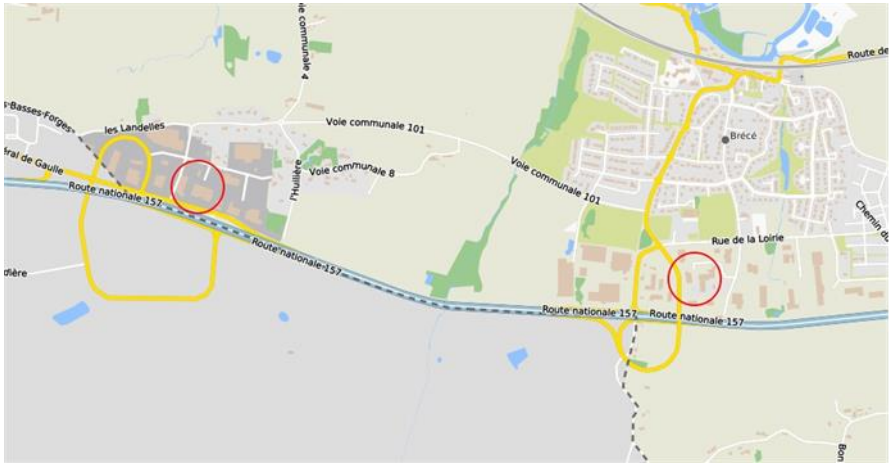
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°110

3. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune

Localisation

Plusieurs Zones d'Activités Économiques (ZAE) de la commune sont concernées. Il s'agit des ZAE de la Croix Rouge et de la Turbanière.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage sur les différentes ZAE :

- La Croix Rouge = classement en zone UI1a au lieu de UI1d ;
- La Turbanière = classement en zone UI1a au lieu de UI1d.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, sont classées entièrement en UI1a les ZAE où il est souhaité préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

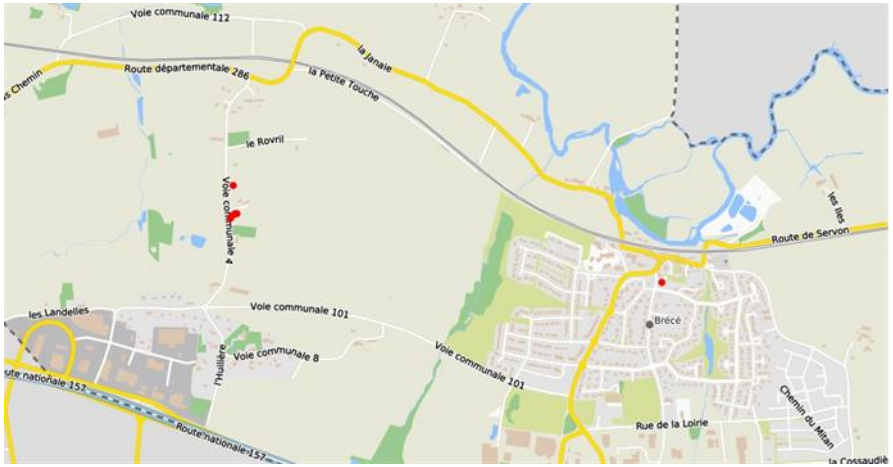
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°109, 110, 111
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°25, 45

4. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : rue des Prés Hauts et/ou en secteur rural : La Grée, lieu-dit L'Alinière.



Présentation de la modification

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

- 6 la Grée :
  - soue évaluée en 3 étoiles - n°63414,
  - cellier évalué en 3 étoiles - n°63413,
  - remise évaluée en 3 étoiles - n°63415
- L'Alinière : logis mixte évalué en 2 étoiles - n°63378

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 4 la Grée : ferme n°6172 réévaluée de 1 étoile en 2 étoiles
- 5 rue des Prés Hauts : maison n°6181 réévaluée de 1 étoile en 2 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine sur la fiche d'inventaire (adresse, photo, bâtiment, attributs) :

- 4 la Grée : ferme n°6172
- 5 rue des Prés Hauts : maison n°6181

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, les protections existantes au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été réévaluées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu du ou des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°109, 110
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

BRUZ

Localisation des modifications

1. Conforter l'activité agricole et les espaces naturels : secteur Cicé

2. Prendre en compte les projets récents : Lotissement Domaine du Verger

3. Optimiser le foncier : secteur La Vigne

4. Optimiser le foncier : rue de la Rabine

5. Favoriser le renouvellement urbain : secteur Haye de Pan

6. Favoriser le renouvellement urbain : secteur de la Noë

7. Favoriser le renouvellement urbain : secteur Maison des Associations

8. Favoriser le renouvellement urbain : secteur Gare

9. Optimiser le foncier : secteurs Les Rosiers et Grand Pâtis

10. Prendre en compte l'avancement du projet : ZAC de Ker Lann

11. Adapter la constructibilité aux services urbains : La Massue et secteur Coudrais

12. Permettre l'extension du cimetière : secteur du Champ Niguel

13. Corriger et adapter les plans masse

14. Corriger et adapter les plans de détail

15. Rectifier une erreur matérielle : Vert-Buisson

16. Mieux prendre en compte le paysage : recensement des arbres

17. Mettre en application le Programme Local d'Aménagement Économique : modification PLUI Portes de Ker Lann, Eperon, La Massue et Parc des Expositions

18. Suppression et compensation d'une zone humide : Zone d'Activités de l'Éperon

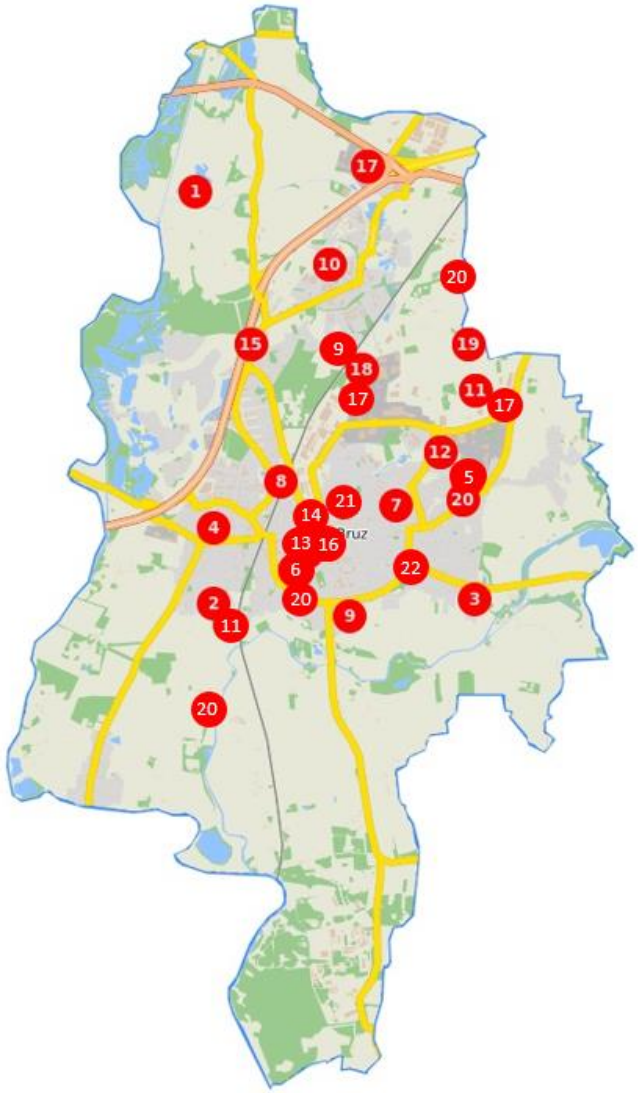
19. Permettre la diversification agricole : lieu-dit le Clos Renaud

20. Protéger le patrimoine bâti

21. Favoriser le renouvellement urbain : secteur Legault-Providence

22. Favoriser l'optimisation foncière : suppression d'une marge de recul au sein d'une zone UE2b (Haye de Pan)

23. Suppression d'un périmètre de constructibilité limitée non opérationnel (rue Jules Tricault)



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture"
- Adapter les dispositions liées au retrait-gonflement des sols argileux (se référer à la fiche "Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Sites Naturels de Compensation (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Conforter l'activité agricole et les espaces naturels : secteur Cicé

Localisation

Le secteur de Cicé se trouve aux abords de la Vilaine. C'est un lieu qui a fait l'objet de longue date d'extraction de matériaux de constructions : il était exploité par la société Lafarge Granulats depuis 2003, sur une superficie de plus de 40 ha.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le plan de zonage afin de faire disparaître le zonage spécifique dédié à la carrière en passant d'un secteur Nc à une zone N.

Justification

L'autorisation d'exploitation du site par la société Lafarge Granulats est arrivée à échéance et la remise en état du site a commencé.

Il est donc prévu de réintégrer ce site dans un zonage "de droit commun", en cohérence avec les zonages limitrophes, afin de garantir sa préservation sur le long terme.

L'actuel secteur Nc est bordé par des zones A et NP, ainsi que ponctuellement des zones/ secteurs 2AU et Ness.

Dans le cadre d'une modification du PLUi, les changements de zonages ne peuvent pas réduire une protection, donc évoluer d'une zone N à une zone A.

C'est pourquoi le secteur de la carrière passe d'un secteur de Nc à une zone N.

Les modifications apportées sont les suivantes : le plan de zonage est adapté pour passer du secteur Nc à la zone N.

Conséquence sur le PLUi

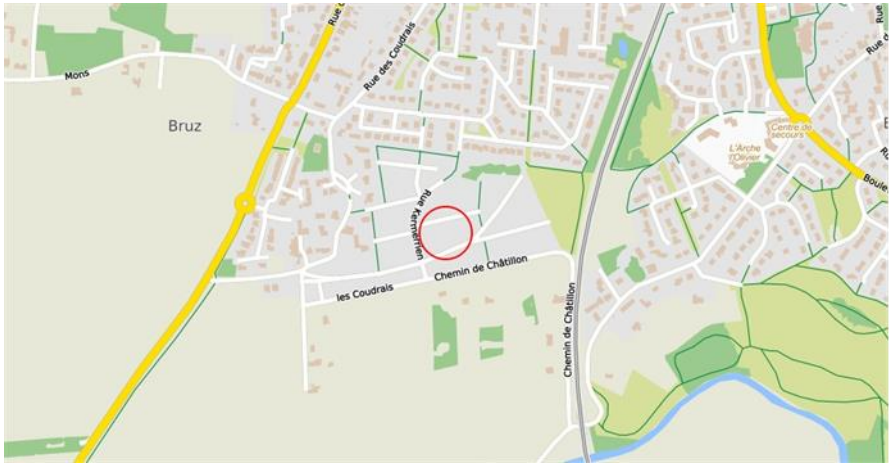
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°142, 151
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 30, 32, 33, 45

2. Prendre en compte les projets récents : Lotissement Domaine du Verger

Localisation

Le Domaine du Verger a été réalisé en continuité des tissus urbains constitués, le quartier des Coudrais, au sud-ouest de la zone agglomérée de Bruz, sur une superficie d'environ 6 ha. L'aménagement de ce secteur a débuté en 2019 et sera prochainement finalisé.



Présentation de la modification

La présente modification permet d'intégrer le Domaine du Verger dans le droit commun et de modifier :

- Le plan de zonage, afin de passer d'une zone "de projet" 1AUO1 en deux zonages distincts : UE2a sur le secteur pavillonnaire et UD2b sur le secteur accueillant de l'habitat collectif ; il est également ajouté un EIPE sur l'espace vert au nord du projet afin de garantir son maintien dans la durée.
- Le plan thématique des hauteurs en distinguant le secteur UE2a (H = R+1+A/C) et UD2b (H = R+2+A/C – inchangé).
- Le plan thématique "Coefficient de végétalisation" qui évolue en V = T3 (B) et non plus en RL.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier est supprimée et sur les différents plans (zonage, hauteurs, coefficient de végétalisation, plan de périmètre des OAP) le périmètre de l'OAP de quartier est supprimé.

Justification

Ce projet arrivant à son terme, il est réintégré dans un zonage "de droit commun", en cohérence avec les zonages limitrophes. La protection des espaces verts existants ou aménagés est également prévue dans le cadre du lotissement afin d'assurer leur pérennité.

Conséquence sur le PLUi

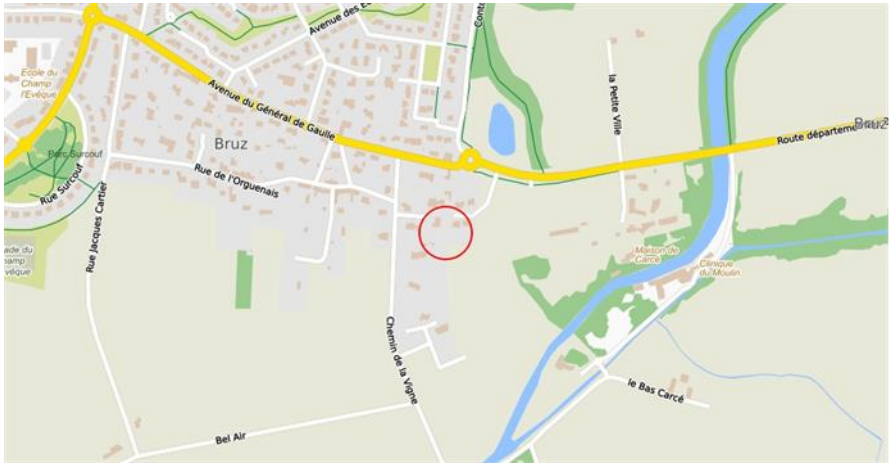
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°171
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 41, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°16, 17, 21

3. Optimiser le foncier : secteur La Vigne

Localisation

Le secteur de La Vigne est situé à l'extrême sud-est de la zone agglomérée de Bruz, à proximité du quartier de Carcé. Son aménagement a été amorcé il y a plusieurs dizaines d'années. Il accueille des grands terrains (entre 700 m² à plus de 5 000 m²).



Présentation de la modification

La présente modification vise à adapter les règles applicables sur le secteur de La Vigne et modifier les plans de zonages et plans thématiques "Hauteurs".

Ainsi :

- Une évolution du zonage est intégrée pour passer d'un zonage UE2a à un zonage UE2b, autorisant les constructions en second rang,
- Une évolution du plan thématique "Hauteurs" est intégrée afin d'autoriser une variation du sommet en "étage partiel", en plus des combles et attiques déjà autorisés.

Justification

L'importance de la recherche d'une économie de foncier, affirmée depuis plus de 20 ans, et renforcée dans le contexte actuel du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), amène à réinterroger l'utilisation du foncier dans ces quartiers.

C'est pourquoi le zonage évolue sur ce secteur afin de permettre une densification des parcelles.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°172
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 38, 41, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30

4. Optimiser le foncier : rue de la Rabine

Localisation

Le secteur de la Rabine est situé en plein cœur du Vert-Buisson. Le terrain sur lequel porte la concertation était compris dans l'emprise d'une entreprise d'horticulture, ce qui lui permet de bénéficier d'un cadre paysager de qualité, tout en étant peu bâti.



Présentation de la modification

La présente modification adapte les règles applicables sur le secteur de La Rabine et modifie les plans de zonages et plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de Végétalisation" tel que :

- Évolution du zonage pour passer d'un zonage UE3 sur la totalité de la parcelle à zonage UE3 en front de voie tel qu'actuellement et à un zonage UO1 en fond de parcelle,
- Recensement des espaces paysagers et arbres d'intérêt au titre des Espaces d'Intérêt Paysagers ou Écologiques (EIPE),
- Évolution du plan thématique "Hauteurs" afin d'autoriser une hauteur de H = R+3+A/C/P (au lieu de R+1+A/C) sur le nouveau secteur UO1.

Justification

Afin de valoriser ce foncier situé en cœur de zone agglomérée et à proximité de nombreux services urbains, il a été proposé de faire évoluer le zonage tout en préservant l'aspect paysager du site.

C'est pourquoi le zonage évolue sur ce secteur afin de permettre une densification des parcelles.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°158
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30

5. Favoriser le renouvellement urbain : secteur Haye de Pan

Localisation

Le secteur de la Haye de Pan se trouve en entrée de ville est de la commune de Bruz, et annonce l'amorce de la zone agglomérée de la commune.



Présentation de la modification

La présente modification adapte les règles applicables sur le secteur de La Haye de Pan en créant une OAP de quartier "Haye de Pan" (et définition d'un périmètre d'OAP de quartier) et en modifiant les dispositions réglementaires adaptées à ce secteur (plan de zonage, plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de Végétalisation").

Ainsi :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier est créée (texte et schéma) impliquant la définition d'un périmètre d'OAP de quartier sur les différents plans réglementaires ("Hauteurs", "Coefficient de Végétalisation", "Périmètre des OAP"),
- Le plan de zonage est modifié afin de définir un zonage adapté au projet de renouvellement urbain (UD2b que tout le secteur de projet en remplacement et de supprimer le périmètre de constructibilité limitée identifié sur ce secteur),
- Les plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de végétalisation" sont adaptés sur le périmètre de l'OAP de quartier créée.

Justification

Le secteur de la Haye de Pan, urbanisé de longue date, accueille aujourd'hui des occupations diverses, mixant de l'habitat, des activités artisanales et industrielles, ainsi que des activités commerciales.

Son positionnement en entrée de ville en fait un secteur "vitrine" qu'il est souhaité valoriser au mieux. L'étude urbaine menée en 2021 / 2022 a conduit à identifier ce secteur comme secteur de renouvellement urbain. C'est pourquoi les dispositions réglementaires évoluent sur ce secteur.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°159
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 38, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°16, 17, 21, 23

6. Favoriser le renouvellement urbain : secteur de la Noë

Localisation

Le secteur de la Noë est situé au sein de la zone agglomérée de Bruz, en proximité immédiate du centre-ville, au sud-ouest. Le secteur concerné porte sur une superficie d'un peu plus de 2 ha. Il se trouve au sud-ouest de la place de la Mairie et est bordé au nord-ouest par le pôle d'équipement public administratif et associatif Simone Veil et le parc de la Herverie.



Présentation de la modification

La présente modification adapte les règles applicables sur le secteur de La Noë et créant une Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) de quartier "La Noë" (et définition d'un périmètre d'OAP de quartier) et en modifiant les dispositions réglementaires applicables à ce secteur :

- Une OAP de quartier est créée (texte et schéma) impliquant la définition d'un périmètre d'OAP de quartier sur les différents plans réglementaires ("Hauteurs", "Coefficient de Végétalisation", "Périmètre des OAP"),
- Le plan de zonage est modifié afin de définir un zonage adapté au projet de renouvellement urbain (passage de UE2c et UC2 en UO1 et UE2c) et de supprimer le périmètre de constructibilité limitée identifié sur ce secteur,
- Les plans thématiques "Hauteurs" sont modifiés (passage de "RL" et "H=R+4" à "RL", "H1=R+3+A/C/P et H2=R+2+A/C/p" et "H=R+3+A/C/P"),
- Les plans thématiques "Coefficient de végétalisation" sont modifiés (passage de "RL" et "T1 (B)" à "RL" et "V=30% (B)").

Justification

Le secteur de La Noë est un quartier de faubourg, qui s'est développé en continuité de la place centrale. Il intègre des tissus pavillonnaires ainsi que quelques grandes propriétés, représentant des capacités d'optimisation foncière.

Son positionnement à proximité immédiate du centre-ville en fait un secteur privilégié qu'il est souhaité valoriser au mieux. L'étude urbaine menée en 2021 / 2022 a conduit à identifier ce secteur comme secteur de renouvellement urbain, conduisant à faire évoluer les dispositions réglementaires.

Conséquence sur le PLUi

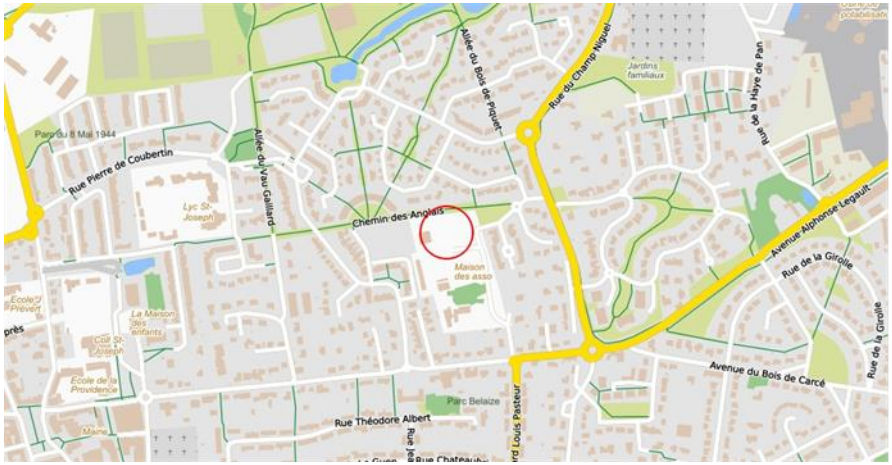
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°171, 172
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°16, 17, 21

7. Favoriser le renouvellement urbain : secteur Maison des Associations

Localisation

Le secteur de la Maison des Associations est situé au sein de la zone agglomérée de Bruz, en proximité immédiate du centre-ville, à l'est, en bordure d'un axe structurant, la rue Alphonse Legault et entouré par l'avenue des Romains, le chemin des Anglais et la rue du Champ Niguel. Le secteur concerné porte sur une superficie d'un peu plus de 1 ha. Il se situe en tissu urbain constitué, bordé par des petits collectifs et des quartiers pavillonnaires.



Présentation de la modification

La présente modification adapte les règles applicables sur le secteur de la Maison des Associations tel que :

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier (texte et schéma) impliquant la définition d'un périmètre d'OAP de quartier sur les différents plans réglementaires ("Hauteurs", "Coefficient de Végétalisation", "Périmètre des OAP"),
- Modification du plan de zonage afin de définir un zonage adapté au projet de renouvellement urbain (UO1 en remplacement de UC2 et UG2b) ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°718 au profit d'une servitude de localisation d'une largeur de 3 m et élargissement de l'emprise constructible à l'ensemble des parcelles du 53 avenue Legault (afin de disposer de plus d'agilité pour adapter l'accès au contexte urbain de la parcelle),
- L'adaptation du plan thématique "Hauteurs" (passage de l'ensemble de l'emprise de projet en "RL"),
- L'adaptation du plan thématique "Stationnement" (passage de l'ensemble de l'emprise de projet en "Règle particulière n°2").

Justification

Le secteur de la Maison des Associations est aujourd'hui dédié à une occupation d'équipement public. Il intègre des espaces bâtis, d'autres dédiés aux circulations et stationnement et des espaces non bâtis. Il borde des tissus pavillonnaires.

Son positionnement à proximité du centre-ville et des services urbains en fait un secteur d'optimisation foncière qu'il est souhaité valoriser au mieux. L'étude urbaine menée en 2021 / 2022 a donc conduit à identifier ce secteur comme secteur de renouvellement urbain. C'est pourquoi il est proposé de faire évoluer les dispositions réglementaires.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°158, 159, 172
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°30
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°16, 17, 21, 23
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation

8. Favoriser le renouvellement urbain : secteur Gare

Localisation

Le secteur de la Gare de Bruz est situé au centre de la zone agglomérée, à l'interface entre le centre-historique et le récent quartier du Vert-Buisson.



Présentation de la modification

La présente modification adapte l'OAP de quartier "Gare" : actualisation du périmètre (impactant les plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de végétalisation"), texte (densité) et schéma.

Justification

Une étude urbaine menée en 2021 / 2022 a conduit à identifier ce secteur comme secteur de renouvellement urbain, permettant de préserver les espaces agricoles et naturels. Elle a identifié un potentiel de logements pouvant s'implanter au sein de ce secteur, d'environ 500 logements, qui pourra accueillir une densité de 60 logements / ha. Ainsi, la formulation de l'OAP de quartier est revue afin de prendre en compte les réflexions récentes. Les dispositions réglementaires précédemment définies n'ont pas besoin d'être adaptées.

Conséquence sur le PLUi

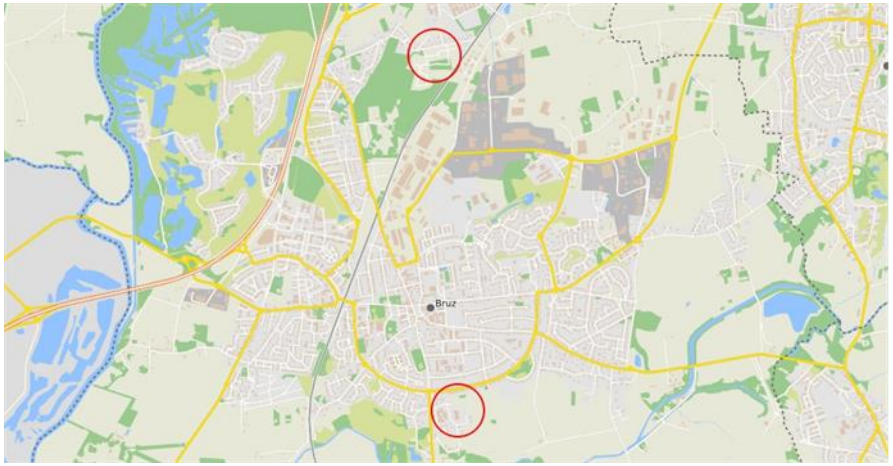
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°16, 17, 21

9. Optimiser le foncier : secteurs Les Rosiers et Grand Pâtis

Localisation

Les secteurs des Rosiers et du Grand Pâtis sont situés aux pourtours de la zone agglomérée de Bruz, l'un au nord à l'interface avec Ker Lann (Les Rosiers) et l'autre au sud en limite des espaces agro-naturels.



Présentation de la modification

La présente modification adapte les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Grand Pâtis" et "Rosiers" (texte et schéma) ainsi que les plans thématiques "Hauteurs" correspondants (passage de "R+2+A/C" à "RL").

Justification

Une étude urbaine menée en 2021 / 2022 a conduit à identifier différents secteurs comme lieux privilégiés d'optimisation foncière. Certains d'entre eux avaient déjà été prévus comme secteurs d'intensification urbaine lors de l'élaboration du PLUi. C'est le cas des deux secteurs "Les Rosiers" et "Grand Pâtis".

Au regard des études menées, la formulation des OAP de quartier concernées est revue, ainsi que des plans thématiques Hauteurs afin de les adapter aux objectifs portés aujourd'hui sur le territoire communal.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30

10. Prendre en compte l'avancement du projet : 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. Implanté dans un cadre naturel de qualité, 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.



Présentation de la modification

La présente modification adapte les règles applicables sur le secteur de la ZAC de Ker Lann : modification de l'OAP de quartier (texte et schéma), adaptation ponctuelle de quelques règles (plans de zonage) :

- L'OAP de quartier est modifiée (texte et schéma) afin d'actualiser les règles au regard de l'avancement de la réalisation de la ZAC,
- La modification du plan de zonage permet d'intégrer en zone "U" les secteurs déjà aménagés et de corriger certaines localisation d'Espaces d'Intérêt Paysagers et Ecologique (EIPE).
- Le livret du plan de détail est modifié afin de supprimer le paragraphe concernant les muret d'adressage, du fait des difficultés d'application de celui-ci.

Justification

L'importance de la recherche d'une économie de foncier, affirmée depuis plus de 20 ans, et renforcée dans le contexte actuel du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), amène à réinterroger l'utilisation du foncier dans ces quartiers. 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 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 recherché, 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, le PLUi est adapté pour permettre la mise en œuvre du projet actualisé, tout en assurant la préservation des caractéristiques paysagères de ce campus.

Conséquence sur le PLUi

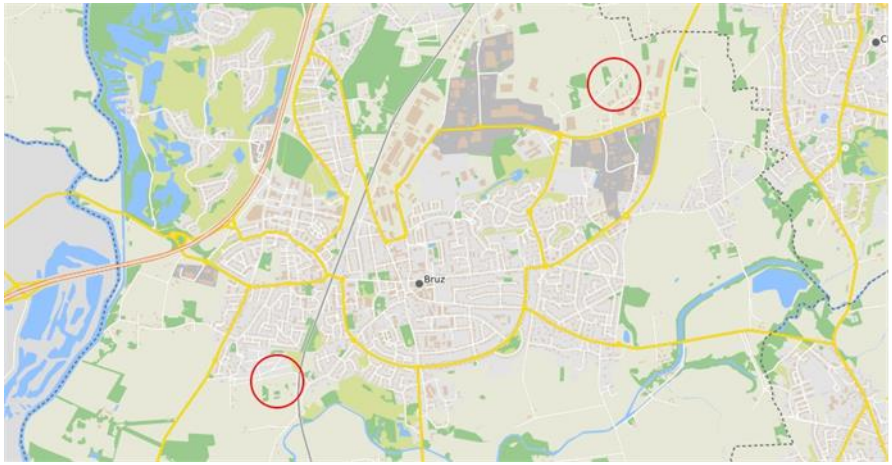
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°151
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 45
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°047-01

11. Adapter la constructibilité aux services urbains : La Massue et secteur Coudrais

Localisation

Le secteur de la Massue est situé à l'extrémité nord-ouest de la zone agglomérée de Bruz, entre la zone d'activités de la Massue / Bihardais et le secteur agricole de Callouët. Le secteur des Coudrais est situé au sud-ouest de la commune et est bordé au nord par les développements pavillonnaires, à l'est par la voie ferrée et au sud et à l'ouest par des espaces agro-naturels.



Présentation de la modification

La présente modification adapte les dispositions réglementaires pour les secteurs La Massue et Les Coudrais et modifie les plans de zonages et plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de végétalisation".

La présente modification fait évoluer les dispositions réglementaires concernant les deux secteurs évoqués :

- Secteur La Massue :
  - évolution du plan de zonage pour passer d'une zone UE2b à une zone N,
  - adaptation des plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de Végétalisation" pour passer des règles actuelles aux règles qualitatives définies au sein du Règlement Littéral (RL).
- Secteur Les Coudrais, partie ouest :
  - évolution du plan de zonage pour passer d'une zone UE3 à une zone UE2a (pas de second rang),
  - adaptation du plan thématique "Coefficient de Végétalisation" pour passer des règles actuelles à des règles spécifiques permettant de préserver la dominante paysagère du site (T4).

Justification

Le secteur de La Massue est éloigné des services urbains, qu'il s'agisse des équipements, services, commerces et transports collectifs. L'actuel zonage UE2b permet une densification du secteur par division parcellaire, ce qui n'est pas adapté au contexte urbain du site, tant en ce qui concerne l'éloignement des services urbains que l'adaptation des différents réseaux (voirie, eaux pluviales, etc.). En outre, il est souhaité préserver le contexte paysager du secteur. Les règles d'urbanisme sont donc revues afin de les adapter au contexte urbain.

Le secteur des Coudrais est également éloigné des services urbains et à la charnière avec une zone d'urbanisation future (2AU). La zone 2AU en continuité du secteur des Coudrais ne sera pas ouverte à l'urbanisation dans un avenir proche, c'est pourquoi il est souhaité encadrer l'évolution de ces parcelles, afin de permettre une optimisation mesurée du foncier. Ainsi, le secteur Ouest évolue vers une zone UE2a afin de limiter les possibilités de construction en fond de parcelle et d'augmenter le coefficient de végétalisation. En partie Est, la zoneUE3 est maintenue car l'évolution de ce secteur est possible mais dans une ampleur limitée du fait notamment des EIPE recensés sur le site.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°159, 171
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 41, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30

12. Permettre l'extension du cimetière : secteur du Champ Niguel

Localisation

Le cimetière du Champ Niguel se trouve au nord-est de la zone agglomérée de Bruz, à la limite avec la zone d'activités de La Massue.



Présentation de la modification

La présente modification adapte les dispositions réglementaires applicables aux abords du cimetière du Champ Niguel afin de permettre son extension au nord de l'emprise actuelle :

- Évolution du zonage vers un zonage dédié aux équipements (UG2b) et création d'un emplacement réservé,
- Adaptation des plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de Végétalisation" afin de les mettre en cohérence avec le nouveau zonage (passage de la hauteur en "RL").

Justification

Le cimetière du Champ Niguel a été créé en 1985. Arrivé à saturation en 2014, il a fait l'objet d'un agrandissement vers l'est en 2015.

Depuis, le site a continuité à répondre aux besoins, mais il s'avère que son extension future est d'ores-et-déjà anticipée, afin de laisser le temps de réaliser les procédures nécessaires (réglementaires et foncières).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°159
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

13. Corriger et adapter les plans masse

Localisation

Les secteurs de plans masse ont été définis le long de certains axes historiques de la commune : avenues Legault et Jan et rues de la Rabine et Tricault.



Présentation de la modification

La présente modification adapte les dispositions réglementaires applicables au sein des secteurs de plans-masse concernant les avenues Legault et Jan et les rues de La Rabine et Tricault. Les adaptations portent sur les plans masse (modification des plans et légendes) et le plan de zonages :

- 12 avenue Joseph Jan : adaptation du plan-masse afin d'autoriser une hauteur de R+3+Attiques / Combles,
- 14 avenue Joseph Jan : adaptation du plan-masse afin d'étendre l'emprise constructible et de mieux traiter l'angle avenue Jan / rue Toullier et modifier la hauteur à R+3+Attiques / Combles,
- 16 avenue Joseph Jan : adaptation du plan-masse afin de supprimer la protection (tout en conservant celle existante au plan de zonage), définir une emprise constructible plus large que l'actuelle emprise bâtie mais n'empiétant pas sur la protection initialement identifiée, autoriser une hauteur à R+3+ Attiques / Combles,
- 45 avenue Alphonse Legault : au plan-masse, adaptation de l'espace vert à l'occupation actuelle en identifiant l'arbre (le reste de la parcelle est soit déjà bâti / imperméabilisé ou sans valeur paysagère particulière),
- 13 avenue Legault : suppression de l'emplacement réservé n°720 (plan de zonage et tableau "Liste des emplacements réservés"), extension de l'emprise constructible définie au plan-masse sur l'ensemble de la parcelle et application d'une hauteur différenciée de R+2+Combles en front de rue et R+1+Combles en fond de parcelle.

De plus, il est souhaité pouvoir être plus souple sur les autres types de toitures au-delà de 50 % de la superficie, tout en ayant une toiture principale traditionnelle entre 40° et 45°. Le livret est donc adapté en ce sens.

Enfin, il est souhaité pouvoir laisser la possibilité de réaliser des espaces de stationnements sur les espaces verts identifiés au plan-masse, à la condition que les aménagements ainsi réalisés soient perméables.

Justification

Certains secteurs nécessitent des précisions supplémentaires à celles indiquées aux plans de zonage en raison des enjeux de cohérence urbaine à assurer. Les plans masse définis au regard de l'article R151-40 du code de l'urbanisme définissent des emprises, des hauteurs de construction et parfois des perméabilités à assurer en lien avec les caractéristiques du parcellaire. Ces plans masse relèvent de zonage indicés (m).

Les secteurs de plan masse identifiés sur le territoire de la commune de Bruz répondent à un objectif de préservation de la morphologie des tissus bâtis : hauteur, implantation, architecture et profondeur des nouvelles constructions, afin de garantir leur insertion urbaine le long de voies structurantes de la commune.

A la pratique de ces plans masse, ont été constatées des erreurs de règles ou des besoins de précisions de certaines rédactions. Il est donc proposé d'ajuster les plans masse existants (livret et documents graphiques – emprises constructibles et hauteurs), ainsi que les plans de zonages (suppression d'un emplacement réservé).

Conséquence sur le PLUi

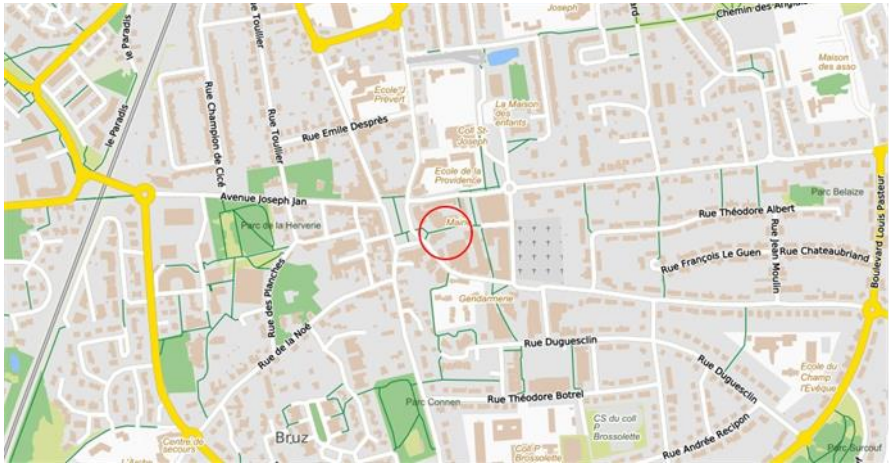
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°158, 172
- D-2-3-2 Plan(s) masse n°047-01, 047-02
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

14. Corriger et adapter les plans de détail

Localisation

Les secteurs de plan de détail ont été définis sur certains quartiers (centre-ville, Ker Lann et portes de Ker Lann).



Présentation de la modification

La présente modification adapte les dispositions réglementaires applicables au sein des secteurs de plans de détail. Les adaptations portent sur le livret : l'écriture "PLUi en vigueur" est remplacée par "PLUi approuvé le 19.12.19".

Justification

Les plans de détail ont été créés sur des secteurs nécessitant de compléter certaines dispositions du règlement graphique relatives à la composition urbaine (emprises constructibles, emprises des extensions, hauteurs, implantations…) ou de compléter ou remplacer certaines dispositions du règlement littéral (calcul des hauteurs, norme de stationnement, règle de clôtures…). Les plans de détail permettent d'assurer la cohérence de l'aménagement d'un îlot, d'un secteur ou d'un quartier. Ils peuvent donner des informations graphiques et/ou littérales.

A la pratique, il a été constaté un manque de précision dans la rédaction du livret, qu'il est donc proposé de clarifier.

Conséquence sur le PLUi

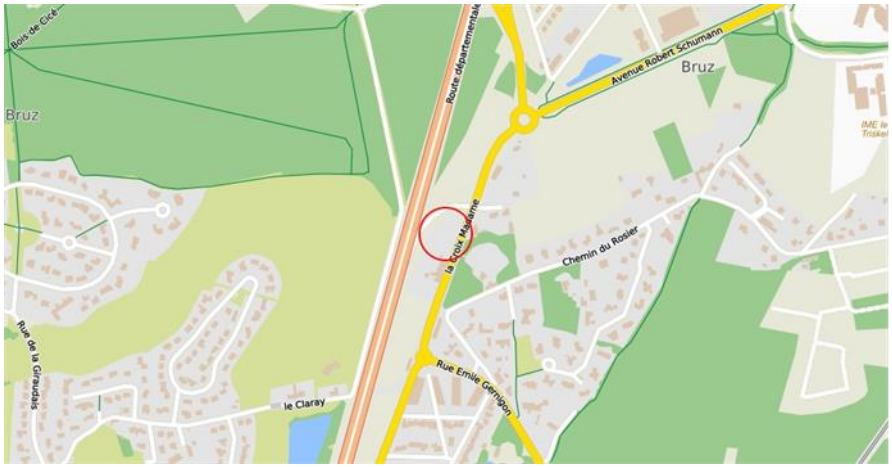
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-3-1 Plan(s) de détail n° 047.02 - livret

15. Rectifier une erreur matérielle : Vert-Buisson

Localisation

Le quartier du Vert-Buisson se trouve à l'ouest de la zone agglomérée de Bruz, et assure la liaison entre le centre historique et ses faubourgs et la ZAC de Ker Lann. Le terrain en question est situé au nord du quartier du Vert-Buisson.



Présentation de la modification

La présente modification adapte les dispositions réglementaires applicables au règlement graphique afin de rectifier une erreur matérielle de recensement d'un Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) : un linéaire de haie a été identifié sur le plan de zonage en tant qu'Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) alors qu'aucune haie n'est présente sur le terrain.

Justification

Le PLUi peut identifier des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) existants et ainsi les préserver. Néanmoins, il arrive que les EIPE identifiés lors de l'élaboration du PLUi ne correspondent pas à des éléments paysagers effectivement recensés sur le terrain. Dans ce cas, il s'agit de rectifier l'EIPE pour tenir compte de la réalité.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°151

16. Mieux prendre en compte le paysage : recensement des arbres

Localisation

Le recensement des arbres concerne le centre-ville de Bruz, les quartiers pavillonnaires limitrophes (Bois de Carcé, Champ Niguel, Haye de Pan, Gernigon et Paradis, Haut Launay, Les Coudrais), ainsi que Pont-Réan.



Présentation de la modification

La présente modification propose d'adapter les dispositions réglementaires applicables au sein de différents quartiers de la commune : identification d'Espaces d'Intérêt Écologiques et Paysagers (EIPE) et Espaces Boisés Classés (EBC).

Le PLUi évolue donc afin de protéger ces arbres en Espaces Boisé Classé (EBC) ou en Espaces d'Intérêt Paysagers et Écologiques à préserver (EIPE).

Justification

L'étude urbaine menée en 2021 / 2022 par la Ville de Bruz a conduit à identifier différents secteurs de la zone agglomérée favorables à une optimisation du foncier, afin de limiter les extensions urbaines dans un souci de préservation des espaces agricoles et naturels.

Le PLUi peut identifier des Espaces d'Intérêt Paysagers et Écologiques à préserver (EIPE) existants et ainsi les préserver.

C'est pourquoi, en accompagnement des objectifs d'optimisation foncière en zone agglomérée, il est souhaité garantir la préservation de la trame verte existante afin de favoriser les capacités de rafraîchissement du tissu bâti et de préserver le cadre de vie.

Une étude spécifique du recensement des arbres remarquables et des espaces boisés présentant un intérêt paysager a été menée sur plusieurs secteurs de la ville de Bruz.

Conséquence sur le PLUi

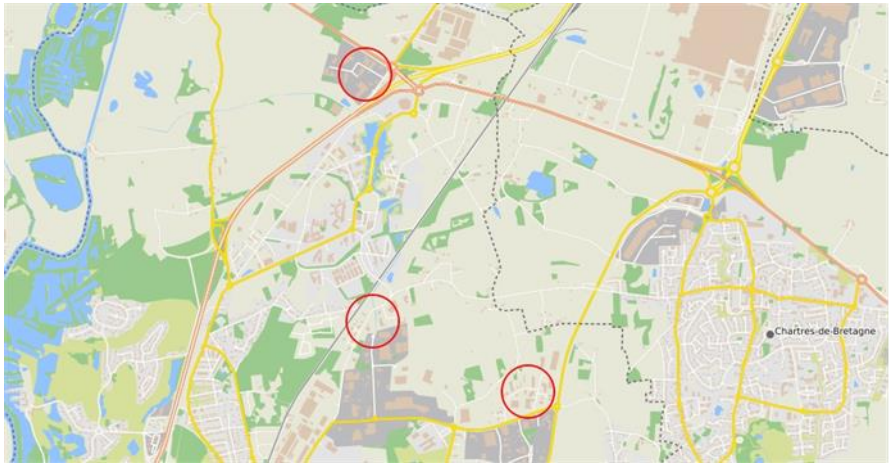
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°151, 158, 159, 171, 172, 180

17. Mettre en application le Programme Local d'Aménagement Économique : Portes de Ker Lann, L'Éperon, La Massue et Parc des Expositions

Localisation

La commune de Bruz accueille plusieurs zones d'activités d'importance, dont les zones d'activités du Reynel, des Portes de Ker Lann et de la Haie Gautrais. Ces zones d'activités se situent au nord de la commune, à proximité du Parc des Expositions.



Présentation de la modification

La modification consiste à prendre en compte les réflexions menées dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole et l'adaptation des fonciers à destination économique sur la Métropole. Ainsi, les zonages sont adaptés afin de prioriser la pérennisation de foncier pour l'accueil d'activités productives : zonage UI1a ponctuellement complété par du UI1b permettant une diversification de l'occupation de la zone sur des secteurs accueillant déjà des activités autres que productives :

- Renforcement des zones UI1a (secteur Portes de Ker Lann, de l'Eperon et de La Massue),
- Diversification de l'usage des sols en restreignant tout de même cette diversification à un usage économique (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE") avec une zone UI1b sur le secteur Haie Gautrais,
- Optimisation du foncier au sein de la zone UO1 Portes de Ker Lann en assouplissant le texte concernant les limitations de hauteurs au sein de l'OAP de quartier.

En outre, le parc des Expositions, qui accueille des manifestations d'envergure métropolitaine voire régionale, doit pouvoir s'inscrire dans cet objectif d'optimisation du foncier à vocation économique. C'est pourquoi, la hauteur applicable à ce secteur est augmentée de 15 m à 20 m afin de permettre la modernisation / rénovation énergétique du bâti.

Les règles applicables au secteur UO1 bordant le site des Portes de Ker Lann sont elles aussi adaptées pour favoriser l'optimisation du foncier : augmentation de la hauteur de 14 m à 15 m au sein de l'OAP de quartier spécifique à ce secteur.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, la zone d'activités des Portes de Ker Lann est classée majoritairement UI1d afin de permettre l'implantation de bureaux. Les zones d'activités de l'Éperon et de La Massue font également l'objet de zonages spécifiques (respectivement UI1c, zone mixte "services" et UI1d, zone mixte "bureaux"). Le secteur de La Haie Gautrais accueille des activités variées et est localisé à une charnière entre différents usages, notamment équipement d'intérêt métropolitain. Il convient donc de laisser une ouverture quant à l'occupation du site.

L'occupation du secteur des Portes de Ker Lann révèle des usages diversifiés comprenant des bureaux et des activités dites productives que la Métropole souhaite pérenniser sur son territoire.

Les secteurs de L'Éperon et de La Massue accueillent quant à eux une majorité d'activités productives.

C'est pourquoi, conformément aux objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE), le PLUi est adapté (zonages, hauteurs et texte de l'OAP de quartier Portes de Ker Lann). En outre, des évolutions de hauteurs sont apportées aux secteurs bordant ces zones d'activités afin de favoriser l'optimisation du foncier et de tendre vers la sobriété foncière.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°142, 143, 151, 152, 158, 159
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°30, 33, 34, 38, 45
- D-2-2-1 Plan thématique Hauteur n°28
- C-2 OAP quartier Portes de Ker Lann

18. Suppression et compensation d'une zone humide : Zone d'Activités de l'Éperon

Localisation

La commune de Bruz recense un certain nombre de zones humides, dont l'une d'elle avait été recensée au sein de la ZA de l'Éperon, rue de l'Éperon Doré.



Présentation de la modification

La modification consiste à prendre en compte un arrêté préfectoral autorisant la suppression de la zone humide qui avait été recensée sur les parcelles BO 154 et 178, rue de l'Éperon Doré. Ainsi, il est proposé de supprimer la représentation de cette zone humide au plan de zonage et au plan de l'annexe dressant l'inventaire des zones humides. La zone humide créée en compensation est délimitée au plan de zonage en tant que site naturel de compensation.

Justification

Le projet d'aménagement de la Zone d'Activités de l'Éperon a fait l'objet, pour sa mise en œuvre, d'un arrêté préfectoral de prescriptions spécifiques en date du 3 février 2020.

Celui-ci a validé la suppression de la zone humide précédemment recensée sur les parcelles BO 154 et 178, et sa relocalisation sur une parcelle adaptée, dans le cadre d'un programme de compensation défini dans l'arrêté préfectoral (parcelle BN 35).

Ces mesures ont été mise en œuvre sur la parcelle BN 35.

Le recensement de la zone humide sur les parcelles BO 154 et 178 n'a plus lieu d'être et, dans l'attente de la validation de cette nouvelle zone humide par la commission locale de l'eau, elle est mentionnée au plan de zonage par une trame site naturel de compensation. Ainsi, une modification du plan de zonage a été réalisée.

Conséquence sur le PLUi

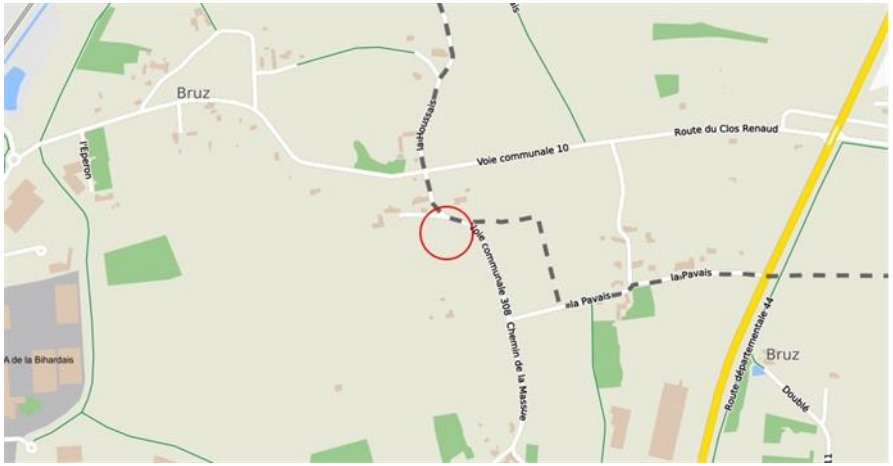
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°151, 152, 158, 159
- E-8 Inventaire des zones humides et cours d'eau n°21

19. Permettre la diversification agricole : lieu-dit le Clos Renaud

Localisation

Le secteur du Clos Renaud se trouve au nord de Bruz, entre la ZI de l'Éperon / Bihardais et le site naturel des Lormandières.



Présentation de la modification

L'exploitation agricole installée au Clos Renaud depuis 2011 s'étend sur environ 6 'hectares.

Afin de valoriser les activités développées sur ce site, la diversification des activités sur le site est autorisée, imposant une adaptation du PLUi encadrant les évolutions possibles, de manière à garantir la préservation de l'environnement agricole : création d'un Secteur de Taille Et de Capacité Limitée – STECAL sur le plan de zonage (zone Aa) et mention de celui-ci dans le règlement littéral (emprise au sol maximal de 500 m²).

Justification

La commune de Bruz accueille depuis 2011 sur le secteur du Clos Renaud une exploitation agricole qui a développé des cultures respectueuses de l'environnement et a souhaité pouvoir développer un lieu permettant de faire connaître les produits cultivés sur place ainsi que différents savoirs-faire et artisans locaux.

Le PLUi approuvé en 2019 a permis de développer 8 types de Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL), dont un spécifique dédié à la diversification des activités agricoles.

Ainsi, des secteurs constructibles spécifiques au confortement, à la reprise ou à l'émergence de sites d'exploitation agricole souhaitant développer des projets sur leur site d'exploitation qui ne peuvent pas être considérés comme le prolongement de l'activité agricole existante ont été créés en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Les différentes activités autorisées sont toutefois encadrées en intégrant une condition de transformation de produits agricoles issus d'une production locale afin d'éviter de créer des micro zones d'activités en campagne. Ce type de STECAL conforte le maintien de l'agriculture sur le territoire métropolitain en permettant une diversification répondant à une demande sociétale des agriculteurs et des habitants.

Ces projets, très spécifiques, nécessitent des approches qualitatives au cas par cas. Les règles de densité concernant ces projets sont gérées par l'emprise au sol et sont définies au cas par cas dans l'objectif de limiter les constructions nouvelles et favoriser le maintien de la végétalisation. L'objectif est d'utiliser les constructions existantes sur le site.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°152, 159
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 45

20. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : avenue Alphonse Legault, Place du Chanoine Roullin et/ou en secteur rural : lieu-dit La Barre, lieu-dit Le Bas-Bois.



Présentation de la modification

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

- 110 La Barre et 112 La Barre :
    - alignement de logis évalué en 1 étoile - n°63468,
    - mur évalué en 3 étoiles - n°63469
- 101 avenue Alphonse Legault :
    - logis mixte évalué en 2 étoiles - n°63472,
    - puits évalué en 3 étoiles - n°63473,
    - four évalué en 3 étoiles - n°63474

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 102 Le Bas Bois : ferme n°4418 réévaluée de 1 étoile en 2 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entrainant l'ajustement de l'emprise des bâtiments identifiés au titre du PBIL (fusion/division/relocalisation de bâtiments) :

- 18 place du Chanoine Roullin : presbytère n°6371 et 63741
- 102 Le Bas Bois : ferme n°4418

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, 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.

Compte tenu des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, l'emprise de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

Conséquence sur le PLUi

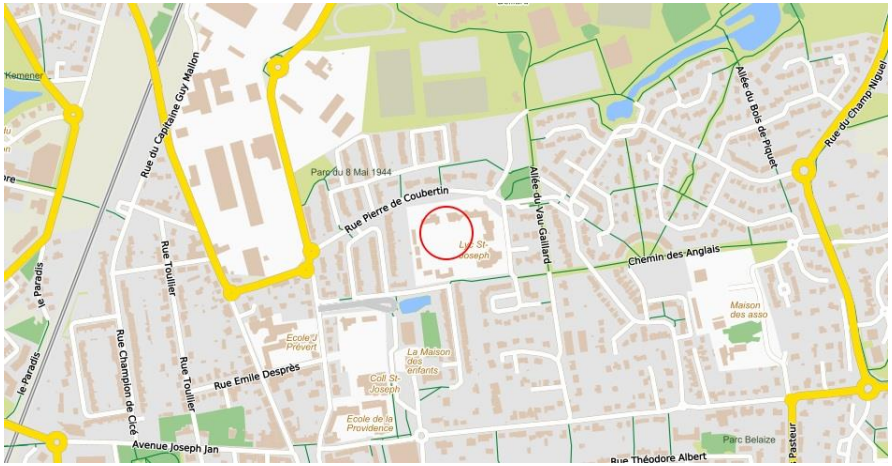
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°152, 159, 171
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

21. Favoriser le renouvellement urbain : secteur Legault-Providence

Localisation

Le secteur Legault-Providence est situé en centre-ville, au Nord-Est de la place du Docteur Joly. Il est délimité par l'avenue Alphonse Legault au Sud, la rue Pierre de Coubertin au Nord, la rue du 8 mai 1944 à l'Ouest et la rue des Peupliers à l'Est.



Présentation de la modification

La présente modification adapte l'OAP de quartier "Legault-Providence" : modification du schéma afin de supprimer l'espace public de type voirie à aménager / requalifier" au nord du secteur et de le remplacer par un "secteur à dominante équipement" et adapter le texte en conséquence.

Justification

Le secteur Legault-Providence a été identifié comme un secteur de projet dans le cadre de l'élaboration du PLUi. A l'origine, le nord du secteur opérationnel n'identifiait pas d'espace public de type voirie à aménager / requalifier" au nord du secteur de projet, mais était bien intégré en "secteur à dominante d'équipement".

La modification n°1 du PLUi a intégré la condition d'espace public au nord du site afin de favoriser l'implantation d'une station de bus scolaires.

Depuis, les études relatives au projet de l'OGEC sur l'emprise de projet Legault-Providence a avancé et mis en évidence un besoin d'adaptation de l'équipement de restauration scolaire. Celui-ci doit pouvoir s'implanter au nord-ouest du site, pour partie sur l'espace public identifié sur le schéma de l'OAP.

L'évolution de l'équipement de restauration scolaire est un projet important à l'échelle communale dans le fonctionnement de plusieurs établissements scolaires. En parallèle, les réflexions concernant la desserte en transports collectifs se poursuivent (notamment en lien avec le trambus).

C'est pourquoi, il est nécessaire de faire évoluer l'OAP de quartier Legault-Providence afin de permettre la réalisation de la restauration scolaire.

Conséquence sur le PLUi

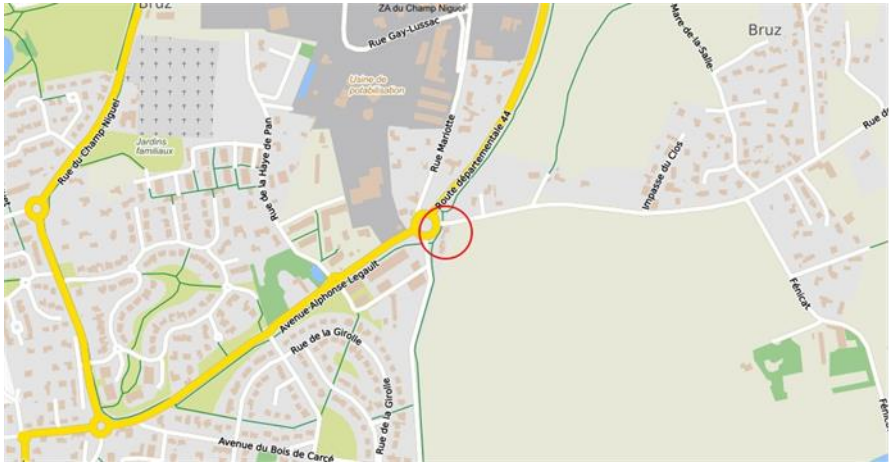
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation de quartier Legault-Providence (schéma et texte)

22. Favoriser l'optimisation foncière : suppression d'une marge de recul au sein d'une zone UE2b (Haye de Pan)

Localisation

Les abords du rond-point de la Haye de Pan accueillent des situations urbaines variées : urbaine et intégrée aux quartiers résidentiels dans sa moitié ouest, urbaine (bâtie et zonage PLUi) mais déconnectée des quartiers résidentiels par le contour Joseph Laurent au sud-est (secteur concerné par la modification), urbanisée mais peu dense et hors secteur urbanisé au nord-est.



Présentation de la modification

La présente modification adapte le plan de zonage afin de prendre en compte la densité bâtie existante au sud-est du rond-point de la Haye de Pan : compte-tenu de l'occupation existante et de longue date, de la parcelle située en uE2b, la marge de recul est supprimée.

Justification

La route de Bruz reliant Bruz à Chartres-de-Bretagne est bordée, au nord comme au sud, d'un bâti plus ou moins dense et jalonné de zones urbaines (UE2b) et naturelles (N).

Les zones naturelles sont concernées par des marges de recul classiques de 25 m par rapport à l'axe de la voie alors que les zones UE2b de la Gressaudière ont une marge strictement réduite prenant en compte l'implantation du bâti dominante.

Or, en bordure du rond-point de la Haye de Pan, il reste un ensemble bâti en zone UE2b auquel est appliqué une marge de recul de 25 m, telle que celle rencontrée en zone N.

Son maintien n'est pas pertinent d'un point de vue urbain car l'ordonnancement du bâti sur site présente déjà des implantations de bâti (ancien) au sein de la marge de recul. En outre, sa suppression va dans le sens d'une optimisation du foncier sur un secteur déjà bâti.

Aussi, la marge de recul est supprimée sur la parcelle bordant le rond-point de la Haye de Pan en zone UE2b (sud-est).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°159

23. Suppression d'un périmètre de constructibilité limitée non opérationnel (rue Jules Tricault)

Localisation

La rue Jules Tricault borde la place du Docteur Joly.



Présentation de la modification

La présente modification adapte le plan de zonage afin de supprimer le périmètre de constructibilité limitée défini rue Jules Tricault lors de l'élaboration du PLUi. En effet, celui-ci ne s'applique plus depuis décembre 2024 (délai de 5 ans à partir de la date d'instauration du périmètre par le PLUi).

Justification

Dans le cadre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les collectivités peuvent instituer des secteurs interdisant pour une durée au plus de 5 ans les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les propriétaires concernées par celles-ci bénéficient d'un droit de délaissement selon les modalités définies aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La servitude de constructibilité limitée vise à figer un secteur urbain pour lequel la collectivité n'a pas la maîtrise foncière et devant faire l'objet d'une mutation urbaine importante. Elle est instituée pour une durée maximale de cinq années pendant laquelle la collectivité mène des études et élabore un projet d'aménagement sur des secteurs à enjeux.

Leur mise en œuvre vise à limiter l'urbanisation sur ces secteurs dans l'attente de la définition d'un projet. L'attente du projet a pour conséquence le maintien du zonage antérieur ou sa traduction dans la nouvelle nomenclature du Code de l'Urbanisme. La mise en œuvre de ces projets nécessitera par conséquent une modification du PLU à l'issue des études.

Dans l'attente de cette évolution, les constructions nouvelles et les extensions des constructions, y sont possibles avec la mise en œuvre d'un seuil de constructibilité défini dans le règlement littéral. Le seuil est défini de manière à permettre l'évolution des constructions existantes et la réalisation de constructions neuves dans l'attente de la définition d'un projet sans risquer d'obérer l'évolution globale du secteur concerné. Ce seuil est lié à la taille des terrains avec une limite prenant en compte les besoins d'extension en logements en considérant l'équivalent d'une voire deux pièces supplémentaires et un peu plus pour les autres destinations.

Cette servitude de constructibilité limitée a une durée de validité de 5 ans. Le périmètre défini rue Jules Tricault lors de l'élaboration du PLUi ayant plus de 5 ans, il ne s'applique plus et il est nécessaire de le supprimer.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A- Rapport de Présentation Tome 5
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°158

CESSON-SÉVIGNÉ

Localisation des modifications

1. Permettre un projet de renouvellement urbain sur le centre-ville

2. Permettre un projet de renouvellement urbain sur l'EHPAD Beausoleil

3. Permettre un projet de renouvellement urbain sur la zone de la Rigourdière

4. Permettre un projet de renouvellement urbain sur la zone des Peupliers

5. Développer le campus de CentraleSupélec

6. Accompagner le renouvellement urbain de la Technopôle Atalante-Beaulieu et de ses abords

7. Prendre en compte l'avancement des ZAC Atalante-ViaSilva et Les Pierrins

8. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur le centre d'affaire des Vaux Parés

9. Conforter une activité de réception sur le Château de la Sallette de Cucé

10. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune

11. Renforcer les protections paysagères en milieu urbain

12. Protéger le patrimoine bâti

13. Prendre en compte l'avancement du projet d'aménagement aux abords du manoir de la Monniais

14. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo - liaison secondaire Cesson-Sévigné /Chantepie

15. Conforter l'ambiance urbaine de la rue du Petit Marais

16. Prendre en compte l'achèvement du projet de liaison vélo rue Auguste Pavie

17. Prendre en compte l'achèvement du projet du Placis Vert

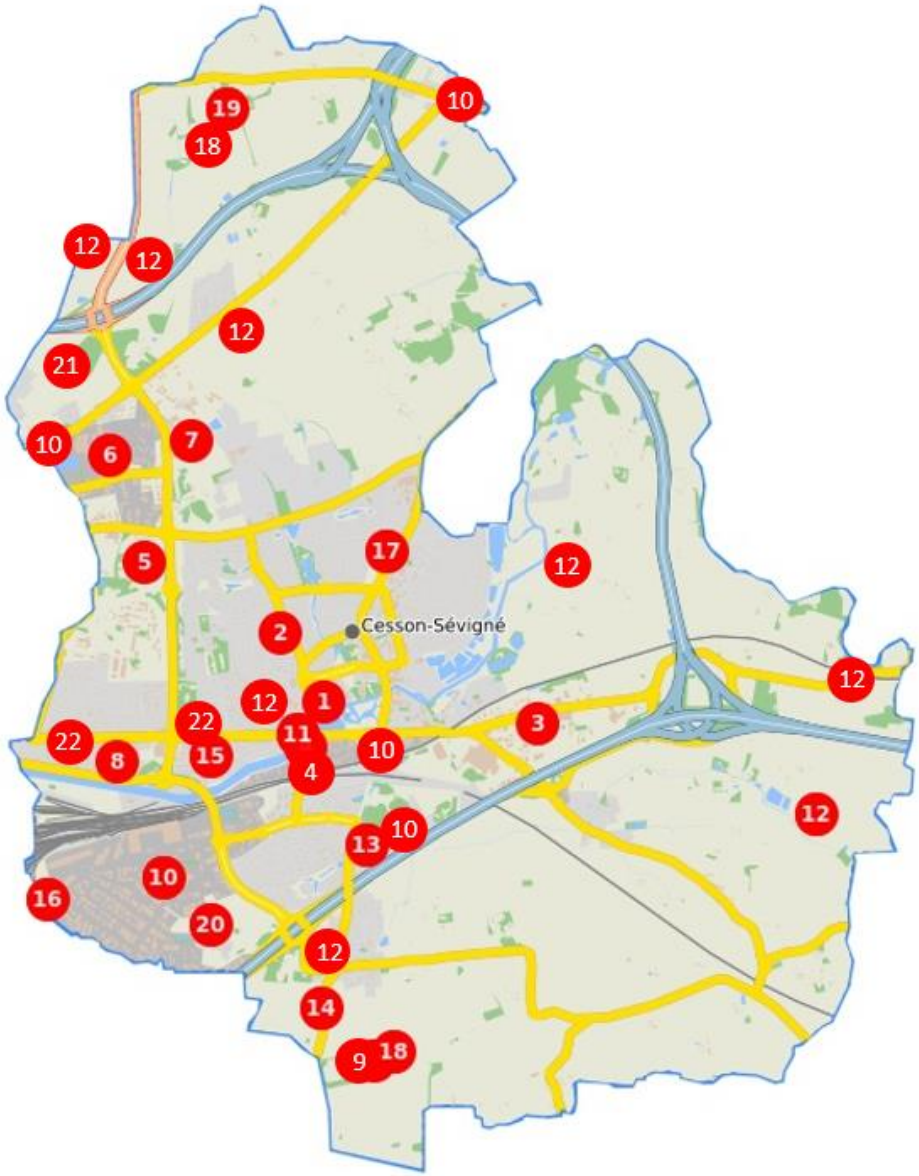
18. Supprimer certains tracés de chemins à conserver en campagne

19. Corriger une erreur matérielle sur le parc de la Moinerie

20. Déroger à la règle de clôture dans le parc de la ZAC du Chêne Morand

21. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo - liaison secondaire Cesson-Sévigné /Betton

22. Adapter la hauteur des constructions à la réalité du terrain sur différents secteurs de la commune



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1"Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat"
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Sites Naturels de Compensation (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Permettre un projet de renouvellement urbain sur le centre-ville

Localisation

Le secteur du centre-ville concerné est délimité par le Mail de Bourgchevreuil au nord, la rue de la Croix Connue et le centre commercial Beausoleil à l'ouest, la place du marché à l'est et la Vilaine au sud.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale pour supprimer la mention du projet de ZAC sur le centre-ville ;
- Pour le zonage, classement de la résidence d'Automne et de ses abords en zone UO1 au lieu de UA1a ;
- Suppression du périmètre de constructibilité limitée sur l'ensemble du Centre-ville ;
- Pour les hauteurs, classement en H = R+4+A/C de la résidence d'Automne et de ses abords (précédemment en H = R+2+A/C) et en H = R+1+A/C du Centre Commercial Beausoleil et des terrains situés rue de la Croix Connue et rue des Écoles (précédemment en H = R+2+A/C et H = R+1+C) ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en "RL" de la résidence d'Automne et de ses abords (précédemment en V = 10 % (B)).

Justification

La ville de Cesson-Sévigné mène depuis plusieurs années une réflexion sur le renouvellement urbain de son centre-ville. Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'août 2021, nécessitent aujourd'hui de poursuivre et d'intensifier le renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Les orientations d'aménagement par secteur sont définies progressivement. Lors de la modification n°1 du PLUi, une morphologie de maisons de ville a ainsi été retenue pour les abords de la rue du Calvaire. Sur le reste du secteur, les réflexions se sont poursuivies et le périmètre de constructibilité limitée instauré à l'approbation du PLUi en 2019 y a été maintenu dans l'attente de conclusions.

Après études, c'est sur le foncier de la Résidence d'Automne et de ses abords immédiats (angle de la rue de la Croix Connue et du Cours de la Vilaine ainsi que sur le Centre d'accueil de la Fresnerie) que se concentrent les enjeux urbains : la ville souhaite y réaliser une opération de démolition/reconstruction ou de restructuration de la Résidence d'Automne et y implanter également l'EHPAD Beausoleil actuellement situé rue de la Croix Connue (plus précisément 1 rue de la Barrière). Dans une logique de mixité intergénérationnelle et d'animation du centre-ville, une offre de logement avec rez-de-chaussée actifs (commerces, …) est également envisagée. Enfin, l'opération d'aménagement de cet îlot permettra un réaménagement des espaces publics par un élargissement du carrefour entre la rue de la Croix Connue et le Cours de la Vilaine. Le classement en UO1 et les évolutions apportées aux règles de hauteur et de coefficient de végétalisation permettent la mise en œuvre de ce projet.

Sur les autres îlots qui étaient encore en réflexion, notamment aux abords de la rue de la Croix Connue et sur le Centre Commercial Beausoleil, aucune orientation d'aménagement ne se dégage pour le court et moyen terme. La suppression du périmètre de constructibilité limitée et les évolutions des règles de hauteurs visent donc à y conforter la morphologie actuelle.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°104
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16

2. Permettre un projet de renouvellement urbain sur l'EHPAD Beausoleil

Localisation

L'Établissement Hospitalier pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) Beausoleil est situé au n°1 rue de la Barrière, à l'angle avec la rue de la Croix Connue.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Pour le zonage, passage de UG2b à UO1 de la parcelle AP 57 (actuel EHPAD) et passage de UG2b à Ne du parc situé au nord de l'EHPAD ;
- Pour les hauteurs, passage de H = 15 m à H = R+1+A/C sur la parcelle AP 57 (actuel EHPAD) et à "RL" sur le parc situé au nord de l'EHPAD ;
- Création d'un Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) surfacique sur le parc situé au nord de l'EHPAD.

Justification

L'EHPAD actuel est vieillissant et plusieurs hypothèses pour sa modernisation ont été étudiées par la ville de Cesson-Sévigné : rénovation, démolition/reconstruction sur place ou ailleurs.

Une démolition/reconstruction avec déplacement dans le centre-ville est privilégiée (voir fiche n°1 "Permettre un projet de renouvellement urbain sur le centre-ville") car elle présente plusieurs avantages :

- Synergie avec le foyer logement de la résidence d'Automne qui est dédié aux personnes de plus de 60 ans autonomes ;
- Plus grande proximité des services et commerces ;
- Développement d'un nouvel équipement plus compact permettant de valoriser le site actuel.

Sur l'emprise foncière ainsi libérée rue de la Barrière, la ville souhaite développer à terme une nouvelle offre de logements dans le respect de l'ambiance urbaine résidentielle environnante. Le classement en UO1 et les évolutions apportées aux règles de hauteur permettent la mise en œuvre de ce projet.

Le classement en Ne et la création d'un EIPE sur le parc visent à préserver un patrimoine naturel et paysager de qualité en milieu urbain, conformément aux principes de la ville jardin.

Conséquence sur le PLUi

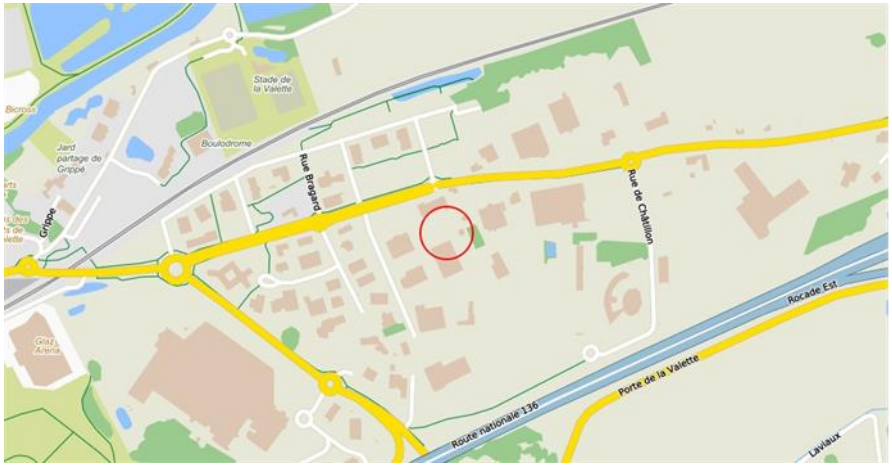
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°104
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16

3. Permettre un projet de renouvellement urbain sur la zone de la Rigourdière

Localisation

La zone de la Rigourdière est une zone à dominante économique située en entrée est de l'agglomération Cessonaise. Elle est délimitée par la Rocade au sud et à l'est, par la voie ferrée Rennes/Vitré au nord et par le parc du Bois de la Justice à l'ouest.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale pour ajuster le tracé du terminus du futur trambus ;
- Modification et extension de l'OAP de quartier "Le Haut Grippé", renommée par ailleurs "La Rigourdière" ;
- Pour le zonage rue de la Rigourdière : passage du UI1a(d) au UI3(d) des n°2, 6bis, 8, 34 et 36 et passage du 1AU au UI1a(d) des n°15 et 15bis ;
- Extension du plan de détail n°5 (zones d'activités d'entrée de ville) sur les n°15 et 15bis rue de la Rigourdière ;
- Création d'un emplacement réservé n°737 pour voirie (bénéficiaire Rennes Métropole) sur les voies privées des n°26, 38, 40, 42 et 44 rue de la Rigourdière ;
- Création d'un emplacement réservé n°738 pour voirie (bénéficiaire Rennes Métropole) en rive est de la rue de Châtillon et le long de la Rocade entre la rue de Châtillon et la route de Domloup ;
- Création d'une servitude de localisation V17 pour création de voirie de 15 m de large (bénéficiaire Rennes Métropole) entre le n°60 rue de la Rigourdière et le n°5 rue de Châtillon ;
- Modification et création de plusieurs principes de voirie à créer sur la zone ;
- Pour les hauteurs, passage d'une hauteur maximale encadrée par l'OAP à H = 15 m sur les n°15 et 15bis rue de la Rigourdière, de H = 15 m à H = R+6 sur le n°8 rue de la Rigourdière et de H = 15 m à H = R+5 sur les n°2, 6bis, 34 et 36 rue de la Rigourdière. Au terminus trambus, la hauteur maximale encadrée par l'OAP est revue à R+7 au lieu de R+6+sommet ;
- Pour le coefficient de végétalisation, passage d'une valeur minimale encadrée par l'OAP à V = 15 % (B) sur les n°15 et 15bis rue de la Rigourdière et de V = 15 % (B) à V = 20 % (B) sur les n°2, 6bis, 8, 34 et 36 rue de la Rigourdière ;
- Pour le stationnement, passage d'un secteur encadré par l'OAP à un secteur 4 de stationnement sur les n°15 et 15bis rue de la Rigourdière. Dans le secteur encadré par l'OAP, passage de 1,5 à 1,3 places de stationnement par logement et introduction d'un maximum de 1 place pour 40 m² de SP pour le bureau, service et restauration.

Justification

La zone de la Rigourdière est stratégique de par sa localisation en entrée d'agglomération et en intra-rocade. Elle est également située au terminus d'une des futures lignes de Trambus. Son occupation actuelle révèle par ailleurs de réelles capacités d'intensification que ce soit par la démolition/reconstruction de bâtiments obsolètes ou par une meilleure optimisation de fonciers sous-occupés. Enfin, cette zone connait un déficit de maillage viaire et de perméabilité ainsi qu'une végétalisation limitée.

La densification et le réaménagement de la zone à moyen et long terme visent donc à :

- Poursuivre un accueil équilibré et diversifié d'activités sur le territoire tout en préservant les fonctions productives de la zone d'activités (voir fiche métropolitaine "Mettre en œuvre le Programme Local d'Aménagement Économique) ;
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- Renforcer la synergie entre les transports en commun et l'urbanisme en densifiant prioritairement aux abords des arrêts du futur Trambus.

Les adaptations et l'extension de l'OAP de quartier en vigueur permettent de prendre en compte ces objectifs, en fixant notamment les orientations programmatiques attendues sur la zone ainsi que les principes de mixité fonctionnelle et verticale, d'animation des RDC des constructions, de dessertes viaires et de TC, de gabarit et de qualité architecturale des constructions, etc. Autour du terminus Trambus, les évolutions apportées à l'OAP visent à permettre le développement d'un pôle d'animation et une densité plus élevée.

Pour les terrains situés aux n°2, 6bis, 8, 34 et 36 rue de la Rigourdière, le classement en UI3(d) vise à autoriser une diversification économique vers le bureau, le service et la restauration, au plus proche des TC. Les évolutions apportées aux règles de hauteur et de végétalisation permettront la mise en œuvre d'opérations de densification verticales.

Pour les terrains situés aux n°15 et 15bis rue de la Rigourdière, le classement en UI1a(d) vise à préserver pour le moment des fonctions productives. Les évolutions apportées aux règles de hauteur, de stationnement et de végétalisation visent à conforter l'ambiance urbaine actuelle sur ces terrains.

Concernant les créations des emplacements réservés, des principes de voirie et de la servitude de localisation, elles visent à permettre de développer un maillage viaire cohérent sur la zone d'activités afin de séparer les flux locaux de ceux de transit et de dégager de nouvelles constructibilités en desservant des cœurs d'îlots. Ces outils réglementaires permettent de protéger les terrains visés en leur interdisant de recevoir des travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, l'emplacement réservé et la servitude de localisation ouvrent au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Conséquence sur le PLUi

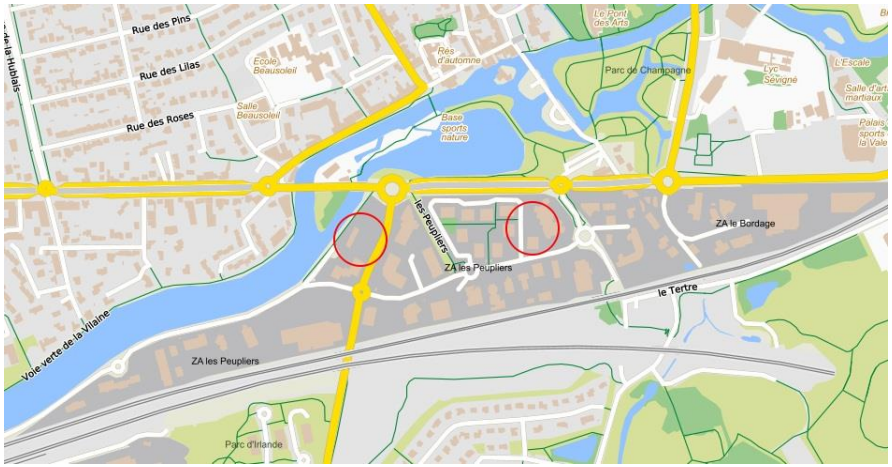
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°104, 105, 130
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°16
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°12
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°051-01 (périmètre)
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation

4. Permettre un projet de renouvellement urbain sur la zone des Peupliers

Localisation

La zone d'activités des Peupliers est située entre la Vilaine, la voie ferrée et la rue de Paris. Les terrains concernés sont aux n°2 (Ex-Téléphonie centrale), 12 et 14 de l'avenue des Peupliers.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains.

Pour le n°2 avenue des Peupliers :

- Modification des dispositions relatives au stationnement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier " Site de l'ancienne téléphonie centrale " ;
- Pour les hauteurs, passage d'une hauteur maximale H = R+4+A/C à H = R+5+A+C

Pour les n°12 et 14 avenue des Peupliers :

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier " Ilot Avenue des Peupliers " ;
- Pour le zonage, passage du UI1b au UO1 ;
- Suppression du périmètre de constructibilité limitée ;
- Création d'un emplacement réservé n°739 pour chemin (bénéficiaire Commune de Cesson-Sévigné) le long de la Vilaine ;
- Pour les hauteurs, passage d'une hauteur maximale H = R+1 à H = RL.

Justification

La ville de Cesson-Sévigné mène depuis plusieurs années une réflexion sur le renouvellement urbain des zones d'activités des Peupliers et du Bordage et les orientations par secteur sont définies progressivement. Au fur et à mesure des études, il est apparu que les priorités d'aménagement concernaient deux sites stratégiques en entrée de zone : l'îlot de l'Ex-téléphonie centrale et celui situé aux numéros 12 et 14 avenue des Peupliers.

Pour l'îlot de l'Ex-Téléphonie centrale, la modification de l'OAP de quartier vise à autoriser la réalisation d'une partie du stationnement au rez-de-chaussée de la construction afin de réduire l'empreinte carbone du projet. Le passage à une hauteur maximale en R+5+A+C permet de compenser la surface de plancher perdue au rez-de-chaussée par le stationnement.

La création d'une nouvelle OAP de quartier sur l'îlot des Peupliers vise à rendre opérationnel l'aménagement de ce site en fixant les orientations programmatiques attendues sur la zone ainsi que les principes de mixité fonctionnelle et verticale, d'animation des RDC des constructions, de gabarit et de qualité architecturale des constructions. Le classement en UO1 et les évolutions apportées aux règles de hauteur permettent la mise en œuvre de ce projet.

Concernant la suppression du périmètre de constructibilité limitée, elle est justifiée par l'arrivée à échéance du délai des 5 ans et par l'avancement des études qui permettent désormais de définir sur les terrains concernés des règles adaptées au projet souhaité.

Concernant la création de l'emplacement réservé n°739, elle vise à améliorer le cheminement existant le long des berges de la Vilaine et le requalifiant et l'élargissant. La réserve permet de protéger l'emprise souhaitée en y interdisant des 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 :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°104
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°12
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

5. Développer le campus de CentraleSupélec

Localisation

Le campus de CentraleSupélec est situé dans la zone d'Atalante-Beaulieu sur la commune de Cesson-Sévigné. Son emprise couvre un périmètre de près de 14 hectares situés entre l'avenue de Belle Fontaine au nord, le Boulevard des Alliés à l'est, l'avenue de la Boulaie au sud et le centre Orange d'Atalante à l'ouest.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Prise en compte du projet de densification et de développement du campus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale ;
- Extension de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intercommunale "ViaSilva" et création d'un sous-secteur "Le Pôle d'enseignement supérieur et de recherche Beaulieu-Atalante-ViaSilva" ;
- Pour le zonage, passage du UG2b au UO1 ;
- Création d'Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) linéaires sur plusieurs haies du Campus.

Justification

Le campus est au cœur d'importantes évolutions urbaines, universitaires et économiques en cours : desserte du métro, renouvellement urbain de la technopôle Atalante, développement du nouveau quartier ViaSilva, modernisation du campus universitaire de Beaulieu, etc.

La vie étudiante est par ailleurs confrontée à des mutations structurelles : étudiants de plus en plus mobiles, séquences de formation plus courtes, souhait d'une plus grande porosité entre vie universitaire et professionnelle, volonté d'ouverture sur la vie de la cité.

Enfin, les bâtiments de CentraleSupélec nécessitent une adaptation pour développer de nouveaux besoins d'enseignement et de recherche et notamment accueillir plus d'effectifs étudiants, tout en s'ouvrant à d'autres publics. Ils nécessitent aussi d'importants travaux de rénovation énergétique.

Dans ce contexte, des réflexions ont été engagées par l'école CentraleSupélec autour de 5 objectifs :

- Créer un véritable campus animé et renforcer la vocation académique du site par le développement de l'école CentraleSupélec et l'accueil de nouveaux établissements d'enseignement supérieur et de recherche.
- Reconnecter le campus avec le tissu urbain voisin et le métro en l'ouvrant davantage sur les quartiers et en améliorant sa traversée (piétons et cycles notamment).
- Faire du campus un maillon essentiel de l'écosystème de formation et de recherche métropolitain par la création de nouveaux services et équipements partagés et ouverts au reste de la technopôle Atalante et du campus voisin de Beaulieu.
- Développer la mixité fonctionnelle du campus par le développement d'une offre résidentielle à destination des étudiants des établissements présents sur site (environ 750 chambres supplémentaires). Une offre complémentaire et limitée de bureaux ou de logements familiaux pourraient également être envisagée aux franges nord et ouest du campus.

- S'inscrire dans le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et préserver le patrimoine végétal et arboré du campus en privilégiant les nouvelles constructions sur des surfaces déjà imperméabilisées (voirie, stationnement, …) ou à faible qualité environnementale (pelouse…).

L'extension de l'OAP intercommunale ViaSilva sur le site du campus permet d'inscrire celui-ci dans un périmètre d'aménagement global et cohérent d'échelle métropolitaine. Les orientations programmatiques attendues sur le campus sont fixées par l'OAP ainsi que les principes de mixité fonctionnelle, de gabarit et de qualité architecturale des constructions, de préservation de la trame verte, etc. Le classement en UO1 (zonage opérationnel) plutôt que UG2b (zonage dédié aux seuls équipements) permet quant à lui une mise en œuvre facilitée du projet urbain retenu, notamment la mixité fonctionnelle.

Concernant la création des Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE), elle vise à protéger le patrimoine végétal qui est d'une grande qualité sur le campus. Cet outil assure une protection des éléments identifiés, tout en permettant leur suppression partielle (30 % maximum) sous réserve d'une compensation sur site.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-2 OAP intercommunale
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°089, 103, 104
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°11, 12

6. Accompagner le renouvellement urbain de la Technopôle Atalante-Beaulieu et de ses abords

Localisation

Le secteur concerné est celui de la technopole Atalante-Beaulieu située en dehors de l'actuelle Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ViaSilva Atalante. Ce périmètre est compris entre la rue de Fougères au nord, le boulevard des Alliés à l'est, l'avenue de Belle Fontaine au sud et la rue du Clos Courtel à l'ouest.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Prise en compte du projet de densification et de développement de la Technopôle dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale ;
- Extension de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intercommunale "ViaSilva" et création d'un sous-secteur "Technopôle Atalante-Beaulieu" ;
- Pour le zonage : passage de UI3 à UO1 sur le n°1 rue du Chêne Germain et passage de UI1a à UO1 d'une partie du n°2 route de Fougères (parcelle BC 231 BC 229 partielle) ;
- Création d'un périmètre de constructibilité limitée sur les terrains suivants : ensemble du square du Chêne Germain ("Les Lanthanides"), les n° 2, 7 et 19 de la rue de La Touche Lambert, les fonds de terrain des n° 6, 6bis, 8 et 9 rue du Chêne Germain ainsi que les n°10 et 12 de cette même rue et enfin une partie du n°5 avenue de Bellefontaine.
- Pour les hauteurs : sur le n°1 rue du Chêne Germain passage de H = 21 m à H = R+7) et sur une partie du n°2 route de Fougères (parcelle BC 231 BC 229 partielle) passage de H = 15 m à H = R+6 ;
- Pour le coefficient de végétalisation : sur une partie du n°2 route de Fougères (parcelle BC 231 BC 229 partielle) passage de V = 15% (B) à V = 20% (B) ;
- Suppression de l'emplacement réservé n°123 rue du Chêne Germain.

Justification

Inclus en 2012 dans le périmètre de réflexion de la future ZAC Atalante ViaSilva, ce secteur n'avait finalement pas été retenu car une étude d'immobilier d'entreprise de seconde main avait présenté un état du bâti suffisamment bon pour ne pas préfigurer de prochaines démolitions. En conséquence, le site a été classé en zone UI3 à vocation tertiaire afin de conforter l'existant.

Si la vocation principale du secteur n'est aujourd'hui pas remise en cause, sa mutation est bien plus importante et rapide que prévue : de nombreux bâtiments tertiaires sont soit rénovés, soit démolis et reconstruits avec davantage de m² de surface de plancher. Cette dynamique est renforcée par l'attractivité apportée par le métro et par l'importante capacité de densification du site (faible emprise bâti, parkings de surface conséquents, …) dans un contexte de raréfaction du foncier. Or ces évolutions ne sont pas sans conséquences, notamment sur les réseaux, la trame viaire et la circulation du secteur.

C'est pourquoi Rennes Métropole et la commune de Cesson-Sévigné ont engagé en 2023 des études urbaines afin de définir les évolutions souhaitables de la Technopôle à moyen et long terme. Il s'agit également de déterminer les outils règlementaires et opérationnels permettant de les mettre en œuvre. Si ces études se poursuivent, de premières orientations se dégagent :

- Assurer un maillage viaire et piétons/cycles plus cohérent et plus perméable, notamment en suivant des axes Nord-Sud ;
- Préserver et valoriser le patrimoine végétal existant (arbres remarquables isolés ou groupés, haies, alignements, bosquets,) ;
- Renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux (cycle de l'eau, perméabilités écologiques, …) ;
- Encadrer la constructibilité, la programmation et les formes urbaines par secteur.

Les perspectives d'évolutions sont différentes selon les fonciers. Les sites d'Orange au n°1 rue du Chêne Germain ainsi qu'une partie du foncier d'Agrial au n° 2 route de Fougères apparaissent les plus avancés en terme de réflexion urbaine. Le premier est destiné à recevoir le siège d'Office Santé ainsi que des fonctions supports (pôle médical, hébergements, bureau) pour environ 24 000 m² de SP quand le second pourrait accueillir le transfert du siège social d'Agrial. Le classement en UO1 et les évolutions apportées aux règles de hauteur et de végétalisation permettront la mise en œuvre de ces projets.

À l'inverse, les fonciers situés square du Chêne Germain, rue de la Touche Lambert ou en cœur d'îlot de la rue du Chêne Germain ne font pas l'objet de projets aboutis et apparaissent comme stratégiques compte tenu de leurs grandes surfaces peu bâties et relativement mal équipées (desserte viaire insuffisante notamment). Sur ces sites, les études doivent donc se poursuivre, notamment sur le renforcement des réseaux, avant de permettre leur mutation et leur densification. L'instauration d'un périmètre de constructibilité limité sur ces terrains permettra donc de temporiser la constructibilité le temps que les études urbaines viennent confirmer ou non l'opportunité d'y développer un projet et sous quelle forme. 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 l'extension de l'OAP intercommunale ViaSilva sur l'ensemble de la Technopôle, elle permet d'inscrire celle-ci dans un périmètre d'aménagement global et cohérent d'échelle métropolitaine. Les orientations programmatiques attendues sont fixées par l'OAP ainsi que les principes de mixité fonctionnelle, de gabarit et de qualité architecturale des constructions, de préservation de la trame verte, etc.

Concernant la suppression de l'emplacement réservé n°123, elle est justifiée par la maitrise foncière par Rennes Métropole des terrains qui étaient soumis à la servitude.

Conséquence sur le PLUi

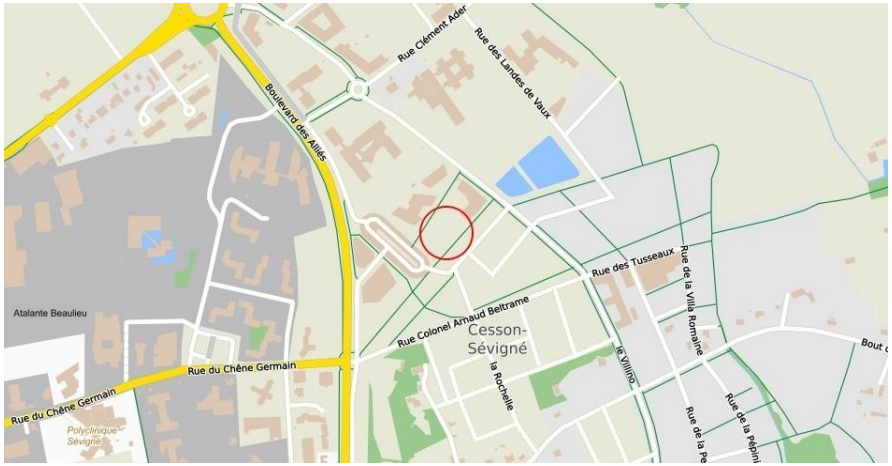
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-1-2 OAP intercommunale
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°089
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°08, 11, 12
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

7. Prendre en compte l'avancement des ZAC Atalante-ViaSilva et Les Pierrins

Localisation

Les deux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sont situées au nord-ouest de la commune de Cesson-Sévigné, de part et d'autre du boulevard des Alliés et au nord du Boulevard Saint Roch.



La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intercommunale "ViaSilva" et de son sous-secteur "ZAC Atalante-ViaSilva et ZAC Les Pierrins" : refonte des quartiers qui passent de 8 à 10, ajustements de leurs orientations d'aménagement spécifiques et création d'orientations graphiques ;
- Modification de l'OAP communale de Cesson-Sévigné pour prendre en compte les évolutions sur ViaSilva, notamment en terme d'échéance d'achèvement de l'opération ;
- Pour le zonage : passage de la parcelle YB 104 (La Gaudais) en zone UE2h(d) au lieu de 1AUO1 ;
- Intégration de la parcelle YB 104 (La Gaudais) au plan de détail n°2 "les hameaux de ViaSilva" ;
- Pour le coefficient de végétalisation : passage de la parcelle YB 104 (La Gaudais) de RL à V = 70% (B).

Justification

La ZAC métropolitaine Atalante-ViaSilva et la ZAC communale Les Pierrins prévoient un important développement urbain à l'horizon 2040.

Compte tenu de cette échéance, leur mise en œuvre se fait nécessairement par étape. Mais si les objectifs, notamment programmatiques, et les fondamentaux du projet restent les mêmes, les orientations de mise en œuvre sont quant à elles régulièrement réinterrogées et adaptées au contexte et enjeux du moment. Il s'agit par exemple de mieux prendre en compte les besoins et pratiques de déplacements, les évolutions sociales et sociétales (composition et aspiration des ménages), les enjeux environnementaux (aménagement bas carbone, nature en ville, …), ou encore les besoins des entreprises.

Pour ce faire, de nouvelles études ont été réalisées sur les prochains secteurs opérationnels des ZAC avec les évolutions suivantes :

- Sur le Pâtis Tatelin (ZAC Atalante ViaSilva) = développement d'une plus grande mixité fonctionnelle avec l'introduction de logement sur un secteur initialement dédié uniquement aux activités ;
- Sur les Lisières (ZAC Atalante ViaSilva) = meilleure prise en compte de la transition du futur quartier avec les parcs et coulées vertes ;
- Sur les hameaux Ouest (ZAC Atalante ViaSilva et Les Pierrins) = meilleure prise en compte de la transition avec les hameaux historiques (Bellefontaine et Gaudrier) par un travail sur les formes urbaines et la réinterprétation des maisons organisées autour de cours par exemple.

La refonte de la délimitation et du nombre de quartiers du projet permet de clarifier les limites de certains d'entre eux mais aussi de différencier davantage leurs partis pris urbains et ainsi leur donner des identités propres. Les évolutions apportées aux orientations programmatiques ou volumétriques permettent quant à elles de prendre en compte les nouveaux projets.

Concernant la parcelle YB 104 au lieu-dit La Gaudais, les évolutions apportées au zonage et aux règles de végétalisation visent à y maintenir l'ambiance urbaine de hameau puisque ce terrain ne sera finalement pas intégré aux secteurs opérationnels de la ZAC des Pierrins.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°089, 090
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°051-01 (périmètre)

8. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur le centre d'affaire des Vaux Parés

Localisation

Le centre d'affaire des Vaux Parés est situé aux numéros 12, 14 et 17 de la rue du même nom.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer ces terrains en zone UE4 au lieu de UC1 et UE1a.

Justification

Ces terrains sont très faiblement bâtis et fortement imperméabilisés. Leur position en interface entre la Vilaine et son corridor naturel et le futur Trambus T2 en fait un site stratégique dont il convient de réfléchir à la mutation.

Compte tenu de ces éléments, il semble nécessaire pour le moment de ne pas y renforcer l'urbanisation mais de permettre néanmoins des rénovations et des extensions limitées du bâti.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°103, 104
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45

9. Conforter une activité de réception sur le Château de la Sallette de Cucé

Localisation

Le château de la Salette de Cucé est situé au sud de la commune de Cesson-Sévigné, en limite de celle de Chantepie.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer en zone Nl une petite emprise du parc du château de la Salette de Cucé.

Justification

La SCI du Parc de Cucé a obtenu en 2020 un permis de construire précaire d'une durée de 12 ans pour développer une activité de réception en orangerie (mariages, séminaires, …). Les travaux ont été depuis réalisés.

La création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité à vocation de loisir permet de pérenniser dans le temps cette activité qui participe à la mise en valeur du monument historique qu'est le château de Cucé.

Les droits à construire autorisés sont limités à 520 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi en 2019. L'orangerie faisant 514 m² et n'existant pas en 2019, aucune nouvelle construction n'est donc possible sur le site dans les faits, ce qui permet de préserver le caractère paysager et naturel du parc.

Une présentation globale des STECAL est disponible dans le document "Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain" (Fiche "Encadrer le développement des constructions en campagne").

Conséquence sur le PLUi

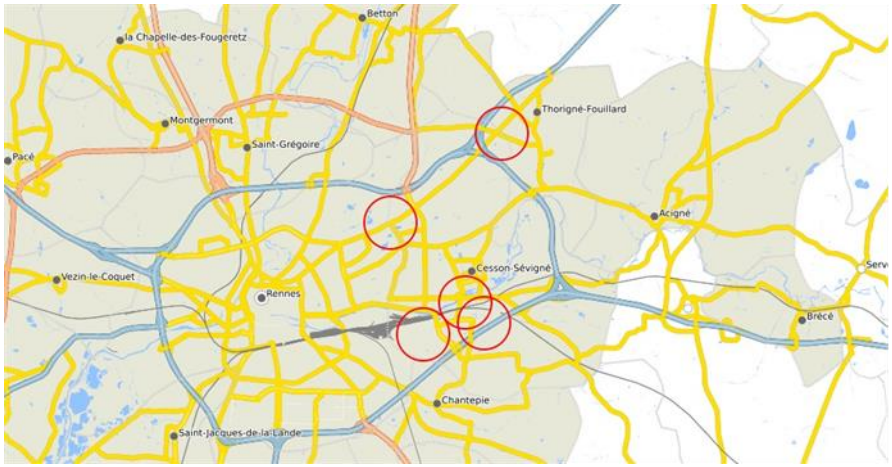
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- D-1-1 Règlement littéral
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°130, 138
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45

10. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune

Localisation

Plusieurs Zones d'Activités Économiques (ZAE) de la commune sont concernées. Il s'agit des ZAE du Gué en limite de Thorigné-Fouillard, des ZAE du Bordage et des Peupliers à proximité du centre-ville, de l'Écopôle Sud-Est ainsi que des pôles tertiaires de la rue de Fougères et de la rue des Buttes (La Factory). La ZAE de la Rigourdière fait l'objet d'une fiche d'enquête publique à part dans le dossier communal (3."Permettre un projet de renouvellement urbain sur la zone de la Rigourdière") tout comme la Technopôle Atalante-Beaulieu (6."Accompagner le renouvellement urbain de la Technopôle Atalante et de ses abords").



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage sur les différentes ZAE :

- Le Gué : classement en zone UI1a au lieu de UI1c ;
- Le Bordage et les Peupliers : classement en zone UI1a au lieu de UI1b ;
- Écopôle Sud-Est : classement en zone UI1a au lieu de UI1c de la polarité de services à l'angle des rues du Bignon et des Landelles ;
- Écopôle Sud-Est : classement en zone UI1a au lieu de UI1c de la polarité de services à l'angle des rues de Bray et Auguste Pavie ;
- Écopôle Sud-Est : classement en zone UI1a au lieu de UI1b de la polarité tertiaire au 37 rue du Bignon ;
- Écopôle Sud-Est : classement en zone UI3 au lieu de UI1b de la polarité tertiaire à l'angle des rues du Bignon et du Breillou ;
- Écopôle Sud-Est : classement en zone UI1b(d) au lieu de UI1c(d) du secteur de service de Bray ;
- La Factory, rue des Buttes : classement en zone UI3 au lieu de UI1b
- Route de Fougères : classement en UI3 au lieu de UI1b du n° 318 et classement en UI3 au lieu de UI1d des n°1bis et ter.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole, sont classées entièrement en UI1a les ZAE où il est souhaité préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Pour ce qui concerne les pôles tertiaires existants ou en projet, si ceux-ci sont idéalement placées à proximité de transports en commun performants, ils peuvent conserver leur vocation et être classés en zone UI3. C'est le cas de la rue de Fougères ou de la Factory.

Concernant le secteur de Bray dans l'Écopôle Sud-Est, conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, et compte-tenu de son caractère atypique lié à la diversité des fonctions déjà présentes, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1b afin de poursuivre l'accueil d'une mixité de fonctions productives et de service (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-2 OAP intercommunale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°061, 075, 089, 104, 129, 130
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45

11. Renforcer les protections paysagères en milieu urbain

Localisation

Plusieurs secteurs de la commune de Cesson-Sévigné sont concernés : Le jardin du n°2 de la rue du Muguet, les abords du stade d'eaux vives dans le parc de Champagné, la pleine de jeux dans le parc de Champagné et enfin les berges de la Vilaine au sud du lycée Sévigné.

Un renforcement des protections paysagères est également réalisé sur les secteurs de CentraleSupélec et sur l'EHPAD Beausoleil en lien avec les projets développés dans les fiches associées ("2. Permettre un projet de renouvellement urbain sur l'EHPAD Beausoleil" et "5. Développer le campus de CentraleSupélec").



Présentation de la modification

La modification consiste à instaurer au plan de zonage des Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) linéaires et surfaciques ainsi que des Espaces Boisés Classés (EBC) ponctuels.

Ces éléments sont également à intégrer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine.

Justification

Le patrimoine végétal en milieu urbain présente de nombreux atouts : refuge de biodiversité, maintien d'un cadre de vie de qualité ou encore participation à la lutte contre les îlots de chaleur urbain. Sa préservation est donc un enjeu majeur pour l'avenir, notamment en milieu urbain où il faut aussi y conjuguer les impératifs de renouvellement urbain et d'intensification du tissu bâti.

Un Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) assure une protection des éléments identifiés tout en permettant leur suppression partielle (30 % maximum) sous réserve d'une compensation. Un Espace Boisé Classé (EBC) correspond quant à lui à une protection stricte des sujets identifiés, leur surpression étant interdite.

Concernant le jardin du n°2 rue du Muguet, l'identification en EBC ponctuel des 3 tilleuls permet de protéger ces arbres de grande qualité qui participent à la trame verte en complément de l'allée de la Hublais déjà protégée en EBC.

Concernant le stade d'eaux vives l'identification en Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) de la confluence au sud et de la haie au nord permet de protéger des plantations récentes réalisées dans le cadre du réaménagement du site. Ces espaces participent par ailleurs à la trame verte et bleue de la Vilaine.

Concernant la pleine de jeux de Champagné, l'identification en Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) du verger permet de protéger des plantations récentes réalisées dans le cadre du réaménagement du site. Ces espaces participent par ailleurs à la trame verte et bleue de la Vilaine.

Concernant les berges de la Vilaine au sud du lycée de Champagné, l'identification en Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) de la haie permet de protéger une plantation récente qui participe par ailleurs à la trame verte et bleue de la Vilaine.

Conséquence sur le PLUi

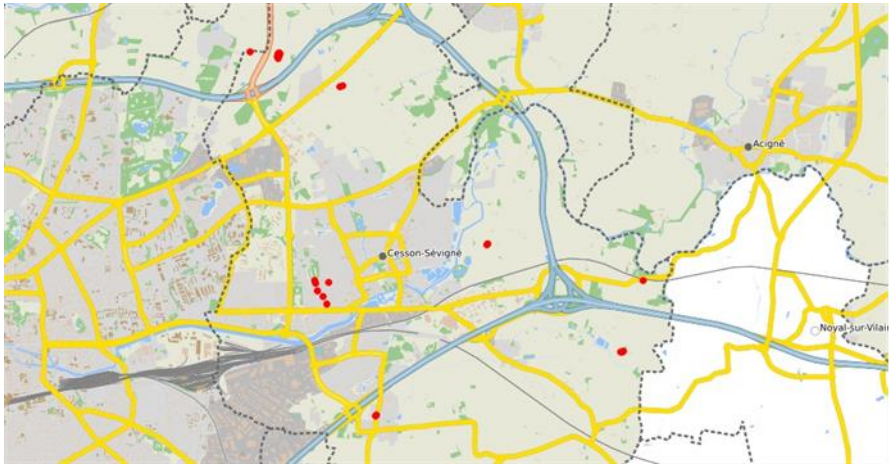
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°104

12. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments bâtis ou des sites à caractère patrimonial, identifiés dans le cadre de l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, en secteur urbain : La Ménouriais, lotissement de la Hublais Nord, lotissement de la Hublais Sud et/ou en secteur rural : 3 Bout de la Mare, ferme du Hellier, Le Bas Jussé, lieu-dit Calendrou, lieu-dit le Bas Jardin, lieu-dit Le Haut Sévigné.



Présentation de la modification

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

- 1 rue du Muguet : maison évaluée en 3 étoiles - n°63363
- 2 rue du Muguet : maison évaluée en 3 étoiles - n°63362
- 20 rue des Lauriers : maison évaluée en 1 étoile - n°63361
- 7 rue des Lilas : maison évaluée en 1 étoile - n°63360
- 1 rue des Pins : maison évaluée en 3 étoiles - n°6465
- 46 route de Fougères :
  - logis mixte évalué en 1 étoile - n°63261,
  - fournil évalué en 1 étoile - n°63263
- 7 Calendrou : four à pain évalué en 3 étoiles - n°63416
- 13 Calendrou : logis mixte évalué en 2 étoiles - n°6448
- 5 Calendrou :
  - logis évalué en 1 étoile - n°63417,
  - puits évalué en 1 étoile - n°63418
- 16 route de Chantepie :
  - alignement de logis évalué en 1 étoile - n°63276,
  - dépendance évaluée en 1 étoile - n°63277
- 43 Le Haut Sévigné : maison de garde barrière évaluée en 3 étoiles - n°63438
- 27 le Bas Jussé :
  - logis évalué en 3 étoiles - n°63442,
  - dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63441,
  - dépendance évaluée en 1 étoile - n°63443
- 3 Bout de la Mare:
  - alignement de logis évalué en 2 étoiles - n°63555,
  - dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63556
- le Bas Jardin : étable évaluée en 2 étoiles - n°63554

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 14 rue des Roses : maison n°29574 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles
- 5 Calendrou : étable n°5194 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles
- 9 Calendrou : annexe n°5195 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles
- 7 Calendrou :
    - maison n°5196 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles,
    - maison n°5197 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine sur la fiche d'inventaire (adresse, photo, bâtiment, attributs) :

- 5 Calendrou : étable n°5194
- 9 Calendrou : annexe n°5195
- 7 Calendrou : maison n°5196

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, les protections existantes au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été réévaluées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°073, 074, 104, 105, 106, 130, 131
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

13. Prendre en compte l'avancement du projet d'aménagement aux abords du manoir de la Monniais

Localisation

Le manoir de la Monniais est situé route de Chantepie, au sud du parc de la Monniais.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer les règles applicables aux abords du ruisseau de la Monniais :

- Pour le zonage : passage du UO1 à NP
- Pour les hauteurs : passage de H = R+1+A/C à "RL"
- Pour le coefficient de végétalisation : passage de V = 40% (B) à "RL"
- Modification du périmètre de la zone humide n°89 de l'inventaire communal de Cesson-Sévigné.

Justification

Dans la cadre du projet d'aménagement du manoir de la Monniais et de ses abords une étude environnementale a été réalisée en 2022 par le bureau d'étude CERESA. Cette étude a abouti à deux conclusions :

- Elle confirme l'intérêt environnemental des berges du ruisseau. Le classement en zone NP (zone Naturelle strictement Protégée) interdit toute construction et aménagement non conforme avec le caractère naturel du site et permettra donc d'en garantir la préservation.
- Les zones humides identifiées sur site sont différentes (emprise et localisation) de celles issues du recensement réalisé par le bureau d'étude Quarta en 2017 sur l'ensemble de la commune et donc de manière moins précise. La présente modification vient donc corriger le précédent inventaire.

Conséquence sur le PLUi

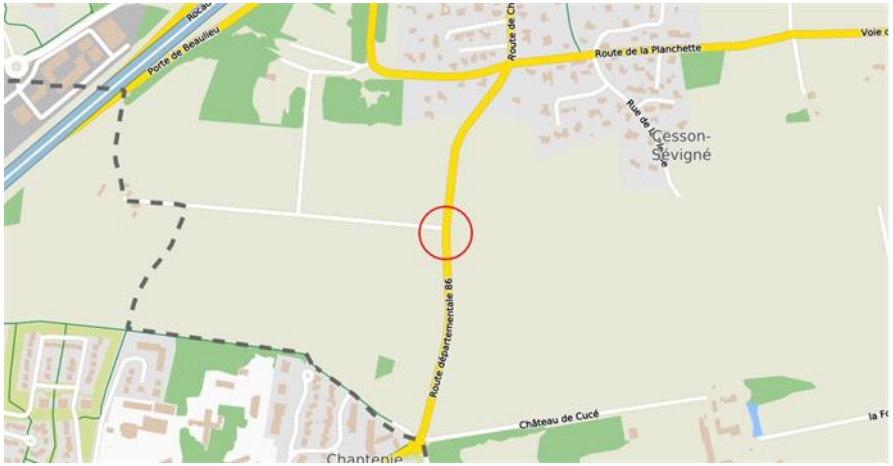
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°130
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16
- E-8 Inventaire des zones humides et cours d'eau

14. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo - liaison secondaire Cesson-Sévigné /Chantepie

Localisation

Le secteur concerné se situe le long de la route département 86, entre l'entrée de ville de Chantepie au sud et le hameau de la Ménouriais au nord.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le tracé de l'emplacement réservé n°714 pour chemin piétons/cycles. Précédemment intégralement en rive est de la route, il est basculé en rive ouest de la sortie de Chantepie à l'entrée de la Ménouriais. Sa surface passe ainsi de 3 489 m² à 3 344 m².

Justification

Cet emplacement réservé a été mis en place lors de la modification n°1 du PLUi afin de permettre à terme la réalisation de la liaison secondaire Chantepie / Cesson-Sévigné du schéma directeur vélo de Rennes Métropole. En l'absence d'étude récente, il avait été positionné en rive est conformément au projet de réaménagement de la RD 86 porté par le département il y a plusieurs années.

Depuis, Rennes Métropole a engagé les études afin de réaliser cette liaison et il s'avère que son impact sera moindre, notamment pour le milieu agricole, en rive ouest de la route.

La modification de l'emplacement réservé permet d'afficher la volonté métropolitaine de maitriser les fonciers concernés et de les protéger de tous 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 :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°130, 137, 138
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

15. Conforter l'ambiance urbaine de la rue du Petit Marais

Localisation

La rue du Petit Marais est située au centre de la zone agglomérée, à proximité de la Vilaine et de l'axe Est-Ouest. Le terrain concerné par la présente modification est le n°6.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables au terrain :

- Pour le zonage, classement en UE2c au lieu de UC2 ;
- Pour les hauteurs, classement en H = R+1+A/C au lieu de H = R+3+A/C ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 40 % (B) au lieu de "RL".

Justification

Le n°6 appartient à l'ambiance maison et jardin et il n'est pas prévue de transformer celle-ci en immeuble collectif comme pouvait le laisser penser le classement en zone UC2. Les évolutions de zonage et des règles de hauteur et de végétalisation permettent donc de conforter l'ambiance existante.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°104
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16

16. Prendre en compte l'achèvement du projet de liaison vélo rue Auguste Pavie

Localisation

La rue Auguste Pavie est située en limite de la commune de Rennes, au niveau de l'Écopôle Sud-Est.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer l'emplacement réservé n°118 sur le plan de zonage.

Justification

L'emplacement réservé n°118 a été institué afin d'élargir l'emprise de la rue Auguste Pavie au niveau des jardins familiaux de la SNCF et ainsi aménager la liaison Rennes / Cesson-Sévigné du Réseau Express Vélo (REV).

L'acquisition foncière et les travaux ayant été réalisés, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°129
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

17. Prendre en compte l'achèvement du projet du Placis Vert

Localisation

Le secteur est compris entre les rues du Placis vert à l'ouest et de la Chalotais à l'est. Au nord, il est bordé d'un chemin qui le sépare du lotissement de Bellevue.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Le Placis Vert" ;
- Pour le zonage : passage de UO1 à UC1 pour les terrains concernés par des immeubles collectifs et passage de UO1 à UE2c pour les terrains comprenant des maisons ;
- Pour les hauteurs, passage d'une hauteur RL à H = R+4 sur les collectifs (périmètre du nouveau zonage UC1) et de RL à H = R+1+A/C sur les maisons (périmètre du nouveau zonage UE2c).

Justification

L'opération du Placis Vert prévoyait le renouvellement et la densification vers du logement d'une partie du site occupé par l'ESAT de Bourgchevreuil. Les travaux ayant été réalisés, les dispositions règlementaires spécifiques aux projets opérationnels n'ont plus lieu d'être. Les évolutions apportées au zonage et aux hauteurs visent donc à conforter les ambiances urbaines récemment créées.

Conséquence sur le PLUi

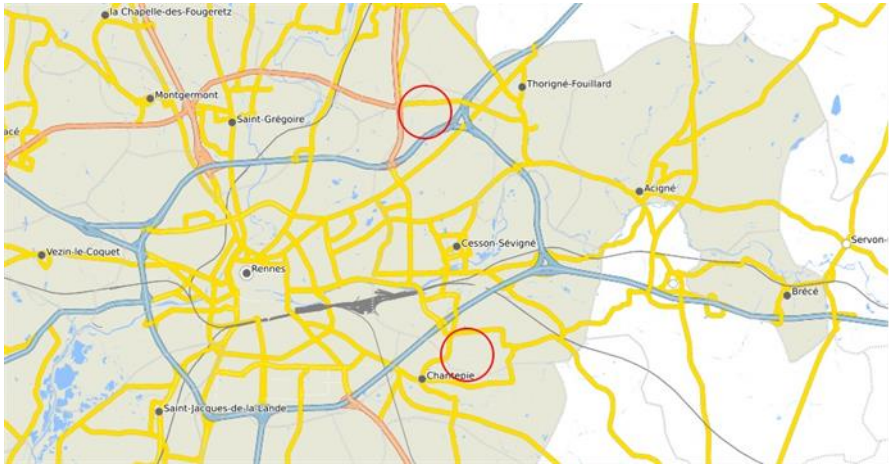
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°090, 104
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°12

18. Supprimer certains tracés de chemins à conserver en campagne

Localisation

Deux secteurs sont concernés : le lieu-dit de la Moinerie au nord de la commune et celui de la Salette de Cucé au sud.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer au plan de zonage des portions de "chemin à conserver".

Justification

Plusieurs chemins existants, publics ou privés, ont été identifiés au PLUi comme devant être conservés. Ces chemins ne peuvent donc être supprimés physiquement mais l'accès peut être règlementé voire interdit lorsqu'ils appartiennent à des particuliers. Dans ce dernier cas l'identification au PLUi n'a plus vraiment d'intérêt.

Les chemins traversant les sites du Château de la Salette de Cucé ou du Manoir de la Moinerie étant privés et les propriétaires ayant manifesté leur souhait de les rendre inaccessibles, ils ne sont donc plus identifiés au PLUi.

Conséquence sur le PLUi

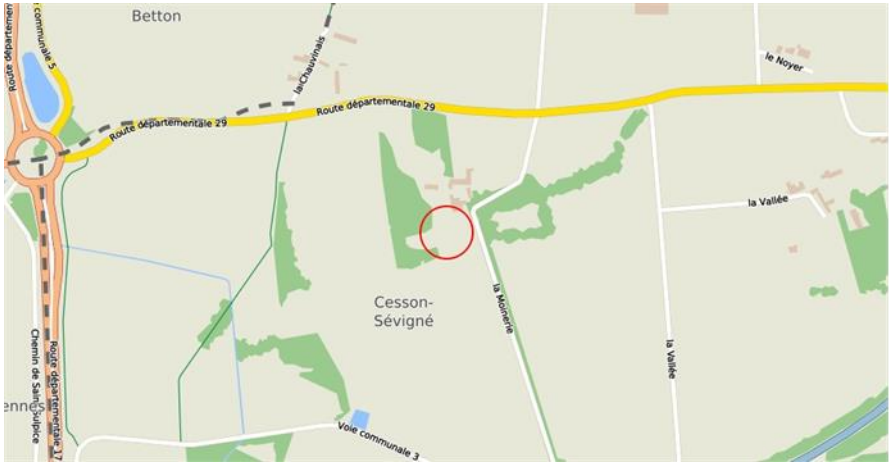
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°073, 074, 130, 138

19. Corriger une erreur matérielle sur le parc de la Moinerie

Localisation

Le manoir de la Moinerie est situé au nord de la commune de Cesson-Sévigné.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier l'emprise de l'Espace Boisé Classé (EBC) identifié sur le parc.

Justification

Le sud du parc est intégralement couvert par une EBC hors les photos aériennes antérieures à l'approbation du PLUi en 2019 et à la prescription de son élaboration (2015) montre que le sud du parc correspond depuis longtemps à un espace enherbé et non boisé.

L'erreur de délimitation est donc corrigée.

Conséquence sur le PLUi

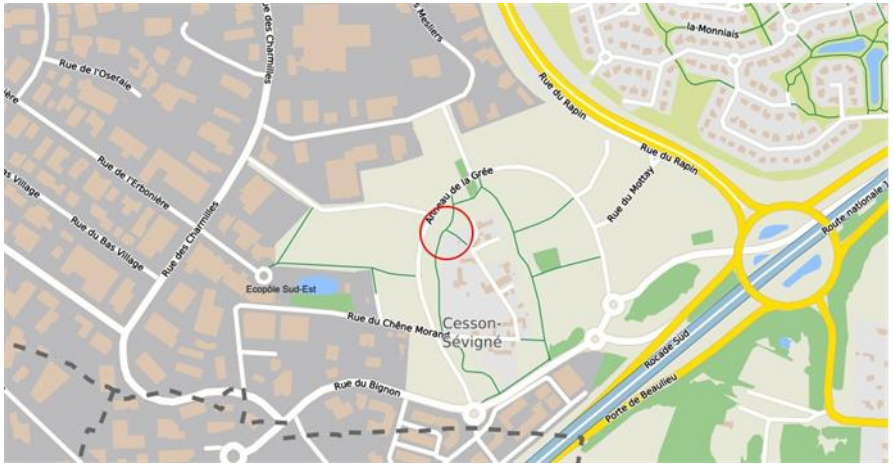
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°074

20. Déroger à la règle de clôture dans le parc de la ZAC du Chêne Morand

Localisation

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Chêne Morand est situé au sud de la commune de Cesson-Sévigné, en continuité de l'Écopôle Sud-Est. Le secteur concerné par la présente modification est le parc urbain de cette ZAC.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un plan de détail n°7 relatif aux règles des clôtures.

Les dispositions littérales de ce plan de détail se substituent aux règles du PLUi.

Justification

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Chêne Morand prévoit des dispositions d'aménagement spécifiques qui participent de sa cohérence d'ensemble et de son identité.

Ces dispositions, définies dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementale (CPAUPE), sont applicables contractuellement aux projets de constructions prenant place dans la ZAC. Elles complètent celles du PLUi, qui s'appliquent règlementairement aux autorisations d'urbanisme.

Certaines dispositions de la ZAC s'avèrent toutefois contradictoires par rapport au PLUi, ce qui ne facilitent ni l'instruction des autorisation d'urbanisme ni le respect de la cohérence d'ensemble portée par la ZAC. C'est le cas des clôtures des futures fermes urbaines devant prendre place dans le parc public autour du hameau du Chêne Morand.

La création d'un plan de détail propre au parc permet donc que les dispositions contractuelles de la ZAC deviennent règlementaires et se substituent ainsi aux règles du PLUi en vigueur.

La justification de ce nouveau plan de détail est également indiquée dans le Tome 5 du rapport de présentation du PLUi.

Conséquence sur le PLUi

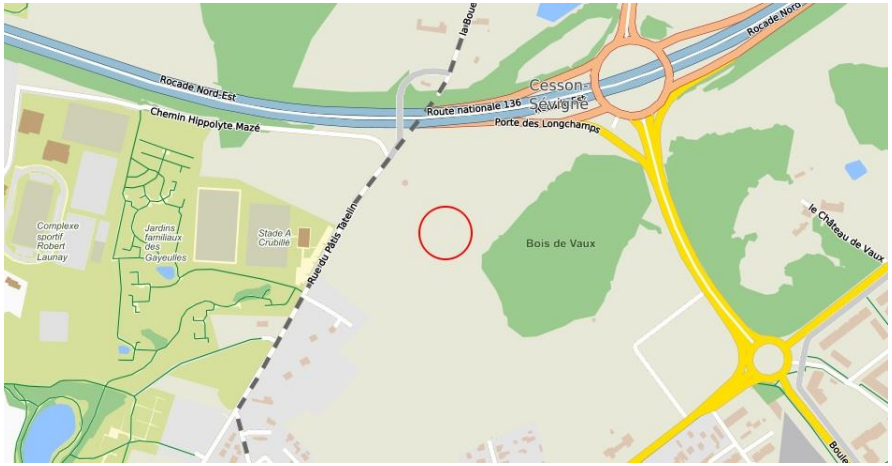
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°129
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°051-01 (périmètre) et n°051-07 (règle littérale)

21. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo - liaison secondaire Cesson-Sévigné /Betton

Localisation

Le secteur concerné se situe au niveau du Pâtis Tatelin, à proximité du château d'eau



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le tracé de l'emplacement réservé n°709 pour chemin piétons/cycles. Précédemment positionné sur la parcelle YD 4, il est basculé intégralement sur la parcelle YD 113 et son emprise est également étendue à la totalité de la surface de la parcelle YD 385 (il n'en couvrait qu'une partie précédemment). Sa surface passe ainsi de 2 272 m² à 5 888 m².

Justification

Cet emplacement réservé a été mis en place afin de permettre à terme la réalisation de la liaison secondaire Betton / Cesson-Sévigné du schéma directeur vélo de Rennes Métropole.

Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique de ViaSilva sur le secteur du Pâtis Tatelin et les dernières études d'aménagement conduisent à adapter le tracé et les emprises à réserver pour cette future liaison.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°73, 89
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

22. Adapter la hauteur des constructions à la réalité du terrain sur différents secteurs de la commune

Localisation

Les terrains concernés sont situés au n°49 rue de Rennes et aux n°36 à 42 rue du Clos Sévigné.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les règles de hauteur applicables au terrain :

- Pour le n°49 rue de Rennes, classement en H = R+1 au lieu de H = R+3+A/C ;
- Pour les n°36 à 42 rue du Clos Sévigné, classement en H = R+1+A/C au lieu de H = R+2+A/C ;

Justification

Les constructions édifiées sur ces terrains sont relativement récentes et sont dans des gabarits de constructions en R+1 et en R+1+A/C. Les évolutions des règles de hauteur permettent donc de conforter l'ambiance urbaine et la morphologie existante.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16

CHANTEPIE

Localisation des modifications

1. Permettre un projet de renouvellement sur le centre-ville, secteur du Petit Pré

2. Adapter le projet urbain du Bocage Citadin

3. Encadrer l'évolution de l'entrée de ville rue des Landes

4. Préserver, pour l'avenir, les cœurs d'îlots de certains lotissements

5. Renforcer la protection du patrimoine végétal sur la ZAC des Rives du Blosne

6. Conforter le dynamisme et la diversité commerciale du centre-ville et de Rosa Parks

7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune

8. Protéger le patrimoine bâti

9. Développer la boucle de randonnée du parc urbain du Blosne

10. Adapter le projet urbain des Logettes

11. Adapter le projet urbain sur l'îlot Hallouvry



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Permettre un projet de renouvellement sur le centre-ville, secteur du Petit Pré

Localisation

Le secteur du Petit Pré est situé au cœur du centre-ville de Chantepie. L'îlot concerné est délimité au nord par l'avenue André Bonnin, à l'ouest par l'avenue des Deux Ruisseaux et au sud par la rue du Petit Pré.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Petit Pré" sur le secteur ;
- Pour le zonage, classement en zone UO1 au lieu de UA1h et UA1c ;
- Pour les hauteurs, classement en "RL" au lieu de H1=R+2+A/C ou R+3+A/C et H2=R+1 ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en "RL" au lieu de V = 10 % (B);
- Pour la gestion des eaux pluviales, classement en secteur d'infiltration obligatoire ;
- Suppression de l'emplacement réservé n°130 pour aménagement d'un parking ;
- Modification de l'emplacement réservé n°132 pour création d'un espace public en y retirant le n°46ter avenue André Bonnin.

Par ailleurs, le secteur est concerné par la création de linéaires commerciaux renforcés sur les n°1 avenue des Deux Ruisseaux et les n°46, 46bis, 46ter, 52 et 54 avenue André Bonnin. Cette évolution est précisée et justifiée au sein de la fiche communale "6. Conforter le dynamisme et la diversité commerciale du centre-ville et de Rosa Parks".

Justification

Depuis plus de 20 ans, la commune de Chantepie mène une action volontariste afin de maitriser son urbanisation. La ZAC Cœur de Ville, créée en 2002, a ainsi mis le renouvellement urbain au cœur du développement communal.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Août 2021, conduisent aujourd'hui à poursuivre et intensifier cette action afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Le secteur de l'entrée de ville est actuellement en cours d'achèvement et celui de la place des Marelles va entrer prochainement en phase opérationnelle. Le secteur du Petit Pré, de par sa situation stratégique en centre-ville et le niveau avancé de maitrise foncière publique a donc été retenu comme étant le prochain site de projet de la ZAC.

Une concertation (réunions publiques, ateliers de co-conception de scénarii) avec les habitants et riverains a permis de définir les contours de ce que pourrait être le futur aménagement du secteur. Il s'agit d'y développer une nouvelle offre de logements, notamment adaptés au vieillissement, au plus près des services, des commerces et des transports en commun. Compte tenu de sa localisation et du contexte urbain environnant, le projet tâchera également de développer une composition et des hauteurs adaptées, tout en préservant le patrimoine bâti et paysager existant (pas de démolition systématique des bâtiments en place).

Si les études et échanges vont se poursuivre pour affiner l'aménagement du site, la prise en compte dans le PLUi des orientations d'ors et déjà retenues permet de fixer un cadre opérationnel au futur projet :

- La création d'une OAP de quartier sur le site vise à définir les orientations et objectifs du projet, notamment en terme de gabarit (R+2+sommets en moyenne), d'implantation (respect de la trame urbaine et végétale existante) et de programmation (activités en RDC sur l'avenue André Bonnin) des futures constructions, ou en encore en matière de création d'espaces publics (liaisons douces et venelles nord/sud) et de stationnement.
- Le classement en zone UO1 – secteur de projet qui permet une implantation libre des constructions – et les évolutions apportées aux plans thématiques des hauteurs et de coefficient de végétalisation (suppression des valeurs maximales et minimales) visent à donner davantage de souplesse au futur projet urbain. Celui-ci est encadré par ailleurs par le dossier de ZAC d'une part et part l'OAP créée dans un rapport de compatibilité d'autre part.
- La suppression de l'emplacement réservé n°130 qui couvre actuellement une bonne partie des cœurs d'îlots et prévoyait la réalisation de parkings permet de prendre en compte l'évolution du projet sur le site.
- La modification de l'emplacement réservé n°132 permet de tenir compte des évolutions du projet de parvis qui se limitera aux seules façades des n°50 à 56 avenue André Bonnin.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°31, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°26
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°26
- D-2-2-3 Plan(s) thématique(s) Gestion des eaux pluviales n°11, 12, 18, 19
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°11, 12, 18, 19
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

2. Adapter le projet urbain du Bocage Citadin

Localisation

Le secteur du Bocage Citadin est situé à l'entrée sud-est de Chantepie, de part et d'autre du parc urbain du Blosne. Il est composé du quartier du Pont Bœuf en cours d'aménagement et du futur quartier des Quatre Vents, actuellement occupé par la zone d'activité des Quatre Vents (Brin d'Herbe), les meubles Philippe et Philippine ou encore l'entreprise Pigeon.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale et de quartier "Bocage Citadin" sur le secteur et extension du périmètre de l'OAP de quartier aux terrains des meubles Philippe et Philippine ;
- Pour les hauteurs, classement en "RL" du secteur opérationnel des Quatre Vents au lieu de H=R+4+A/C ;
- Suppression de l'emplacement réservé n°134 pour création de voirie et suppression des principes de voies à créer sur le secteur opérationnel des Quatre Vents ;
- Suppression de la zone humide n°140 de l'inventaire communal.

Par ailleurs le secteur est concerné par la création d'Espaces Intérêt Paysager et Écologique (EIPE). Cette évolution est précisée et justifiée au sein de la fiche communale "5. Renforcer la protection du patrimoine végétal sur la ZAC des Rives du Blosne".

Justification

Le Bocage Citadin constitue la dernière phase de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Rives du Blosne, créée en 2001.

L'aménagement a été pensé sous la forme de grands îlots – appelés maxilots – et séparés les uns des autres par des voiries structurantes. La première partie (maxilots 1 à 4) correspond au quartier du Pont Bœuf et est en cours d'aménagement. La seconde partie (maxilots 5 à 7) correspond au futur quartier des Quatre Vents.

Sur le Pont Bœuf, la modification vise à adapter à la marge la carte et les textes de l'OAP de quartier afin de mieux tenir compte de l'actualité des projets : emprise de la nouvelle école, développement d'un parvis et de RDC animé sur le maxilot 4.

Sur les Quatre Vents, il s'agit de faire évoluer le projet pour mieux répondre aux enjeux suivants :

- Diminuer la consommation d'espaces agricoles et naturels en augmentant la densité minimale attendue à 67 logements/hectare et un peu plus au terminus du futur trambus. Cela conduira à réaliser davantage de logements que les 370 prévus initialement. L'intégration des fonciers des meubles Philippes et Philippine au périmètre de l'OAP permet également d'y amorcer une réflexion de renouvellement urbain ;
- Apaiser le nouveau quartier via une refonte du schéma viaire et ainsi développer des voiries moins larges, moins rectilignes et moins nombreuses que le projet initial. La suppression de l'emplacement réservé et des principes de voirie à créer répondent à cet objectif ;

- Limiter l'artificialisation des sols en permettant des hauteurs un peu plus élevées que ce qui a pu être fait sur le Pont Bœuf. Le passage en "RL" au plan thématique des hauteurs permet de donner une souplesse opérationnelle au futur projet, puisque les hauteurs maximales seront encadrées par le ZAC et non plus par le PLUi.

Concernant la suppression au plan graphique et à l'inventaire du PLUi de la zone humide n°140 (surface de 767,49 m²), il s'agit de corriger une erreur matérielle. Le terrain support correspond en effet à un espace empierré ne présentant pas de caractère humide.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137, 138
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°26, 33
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés
- E-8 Inventaire des zones humides et cours d'eau

3. Encadrer l'évolution de l'entrée de ville rue des Landes

Localisation

Les terrains concernés sont les numéros 28bis et 30 de la rue des Landes.



Présentation de la modification

La modification consiste à passer ces terrains en zone UE4 au lieu des zones UE2b et UE2h en vigueur.

Justification

Ces terrains sont situés sur une entrée de ville, en frange de la zone agglomérée et sont éloignés des services et commerces de proximité. Ils sont également situés en proximité immédiate de la rocade et d'un échangeur d'accès à celle-ci. Enfin, ils sont faiblement bâtis et leur niveau d'équipement ne permet pas, en l'état, d'envisager une trop grande densification.

Compte tenu de ces éléments, il semble nécessaire pour le moment de ne pas y renforcer l'urbanisation mais de permettre néanmoins des rénovations et des extensions limitées du bâti.

Conséquence sur le PLUi

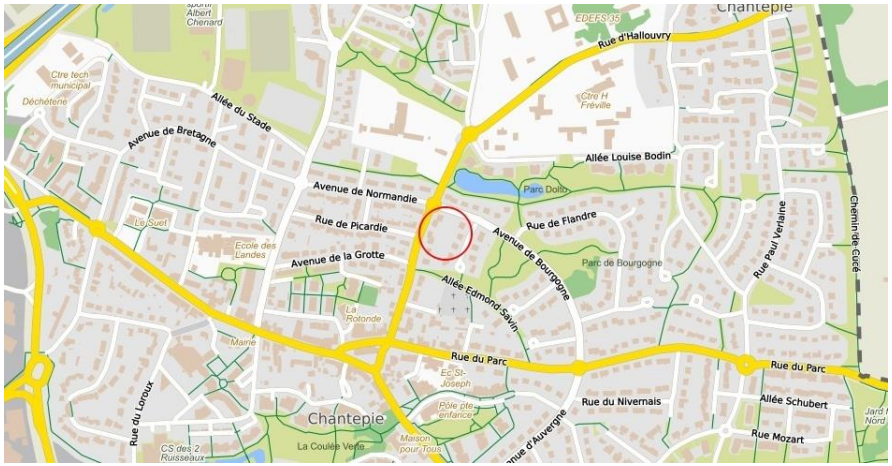
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°129, 137
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°31, 45

4. Préserver, pour l'avenir, les cœurs d'îlots de certains lotissements

Localisation

Les lotissements concernés sont situés aux abords du centre-ville et de la boucle de convivialité : rues d'Hallouvry, du Parc, de Lorraine, d'Alsace, de Flandre, de Champagne, des Landes et d'Artois, allées de la Perrière, de Quercy et de Gévaudan, avenues de Bourgogne et de Normandie.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer sur les terrains concernés les règles suivantes :

- Pour le zonage, classement en zone UE2c au lieu de UE2d et UD2b ;
- Pour les hauteurs, classement en H = R+1+A/C au lieu de H1 = R+1+A/C ou R+2+A/C et H2 = R+A/C ou R+1 ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = T2 (B) au lieu de V = T1 (B) ou V = 30 % (B).

Justification

Lors de l'élaboration du PLUi en 2019, des dispositions règlementaires ont été mises en place pour favoriser la densification par division des fonds de terrains des lotissements : classement en UE2d ou Ud2b pour permettre des constructions en second rang, hauteur moindre (H = R+C/A ou R+1) pour assurer une transition et coefficient de végétalisation variable selon la taille des terrains (V = T1) ou faible (V = 30 %).

Cette approche est intéressante et doit être poursuivie compte tenu des enjeux de réduction des consommations d'espaces agro-naturels et de lutte contre l'artificialisation des sols. Elle peut néanmoins, dans le cadre d'une mise en œuvre au coup par coup, manquer de cohérence et de vision d'ensemble. Dans certains contextes urbains, cette approche peut même être contre-productive. Les conséquences peuvent être les suivantes :

- Fragmentation du cœur d'îlot et de son rôle de corridor ou de petit réservoir de biodiversité ;
- Mauvaise gestion des vis-à-vis, des expositions ;
- Mauvaise optimisation du potentiel constructible.

Les quartiers situés de part et d'autre de la boucle de convivialité disposent de grands jardins végétalisés à l'arrière des maisons et donnant directement sur des parcs et des coulées vertes publiques. Afin de préserver cette interface avec les espaces verts publics, il est nécessaire de privilégier une constructibilité sur la rue plutôt que sur les fonds de terrains.

La modification proposée permet donc de préserver l'ambiance paysagère et ville jardin actuelle. Elle n'obère pas pour autant une mobilisation à plus long terme et de manière coordonnée des éventuels potentiels de mutations foncières des cœurs d'îlots.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137, 138
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°31, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°26
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°26

5. Renforcer la protection du patrimoine végétal sur la ZAC des Rives du Blosne

Localisation

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Rives du Blosne est située au sud-est de l'agglomération cantepienne.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer des arbres en Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE). Ces protections sont linéaires (haie), ponctuelles (arbre isolé) ou encore surfaciques (boisement).

Ces protections sont également reportées sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine.

Les arbres identifiés sont situés en grande majorité sur le domaine public de la Commune ou de la Métropole. Certains sont néanmoins situés sur des terrains privés : 1 chêne au n°8 de la rue de Mozart, 1 chêne au n°11 de la Placette Jean Sébastien Bach, une haie de chênes au n°16 "Les Neufs Journaux", un chêne au sein du Maxilot 2 du Bocage Citadin et le massif boisé à l'est du pôle gériatrique.

Justification

Le patrimoine végétal en milieu urbain présente de nombreux atouts : refuge de biodiversité, maintien d'un cadre de vie de qualité ou encore participation à la lutte contre les îlots de chaleur urbain. Sa préservation est donc un enjeu majeur pour l'avenir, notamment en milieu urbain où il faut aussi y conjuguer les impératifs d'intensification du tissu bâti.

Par ailleurs, le projet urbain de la ZAC des Rives du Blosne s'est construit autour du maintien d'une partie de la trame bocagère préexistante. Les anciennes haies ou arbres isolés servent ainsi d'appui à la trame paysagère du quartier ainsi qu'aux nombreux cheminements. Leur protection, outre les raisons évoquées plus haut, participera également au maintien de l'identité de ce quartier.

Concernant l'outil EIPE, il assure une protection des éléments identifiés tout en permettant leur suppression partielle (30 % maximum) sous réserve d'une compensation.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137, 138

6. Conforter le dynamisme et la diversité commerciale du centre-ville et de Rosa Parks

Localisation

Sur le centre-ville, les terrains concernés sont situés sur l'avenue André Bonnin et les amorces des rues adjacentes. La place Rosa Parks est quant à elle située au cœur de la ZAC des Rives du Blosne.



Présentation de la modification

La modification consiste à instaurer des linéaires commerciaux simples ou renforcés selon les cas.

Les linéaires simples concernent les n°6 à 18, 22 à 30, 34 (rive paire), 41, 47, 59 à 69, 75 à 79, 83, 85 (rive impaire) de l'avenue André Bonnin, les n°3, 13 à 17bis place de l'Église, les n° 1 à 7 (rive impaire) de la rue des Landes, les n°5 et 13 place des Marelles, les n° 2 à 8 (rive paire) rue de la Poste et les n°1 et 3 place Rosa Parks.

Les linéaires renforcés concernent les n°20, 46, 46bis, 52, 54 (rive paire), 37bis, 43, 45, 49 à 55, 73, 73bis, 81 (rive impaire) de l'avenue André Bonnin, le n°1 de la place du Granier, le n°2 de la place des Marelles, les n° 1 à 9 (rive impaire) et 10 rue de la Poste, les n°2 à 8, 14 (rive paire), 1 de l'avenue des Deux Ruisseaux, les n° 2 à 6 rue du Parc et les n°1 et 3 place Rosa Parks.

Justification

Le commerce jouant un rôle économique et d'animation du centre-ville et des quartiers, la bonne santé et le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité est un enjeu fort pour la collectivité. Dans le Cœur de ville, la polarité commerciale répond assez bien aux besoins des habitants, notamment en matière d'achats alimentaires et du quotidien. Il en est de même sur la place Rosa Parks.

Cependant, un risque d''appauvrissement progressif de la diversité commerciale a été identifié, en particulier du fait de la diminution du nombre de commerces spécialisés. Le risque est que le Cœur de ville et la place Rosa Parks perdent peu à peu leur dynamique de commerce du quotidien en étant confronté aux mutations profondes de l'activité commerciale liées aux nouveaux modes de consommation et de comportements d'achat.

Les linéaires commerciaux permettent de garantir de façon durable le maintien de l'activité commerciale et artisanale sur ces secteurs. En effet, sur ces linéaires tout changement de destination des locaux commerciaux, artisanaux, de services ou de restauration vers du logement est interdit. En linéaire renforcé, le changement de destination des cellules commerciales est encore plus encadré puisqu'il n'est possible que vers de la restauration. Ce linéaire n'est donc instauré que sur les commerces de détails existants afin de limiter leur disparition.

En parallèle et pour appuyer ces dispositions, la commune de Chantepie a également instauré depuis le 18 décembre 2023 un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

Conséquence sur le PLUi

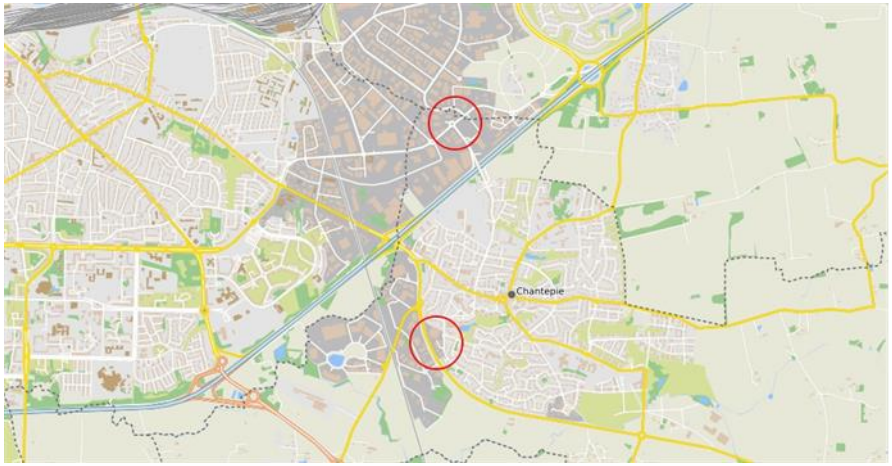
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137, 138

7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune

Localisation

Plusieurs Zones d'Activités Économiques (ZAE) de la commune sont concernées. Il s'agit des ZAE de la Chalotais et la partie Cantepienne de l'Écopôle Sud-Est.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage sur les différentes ZAE :

- La Chalotais = classement en zone UI1a au lieu de UI1c ;
- Écopôle Sud-Est = classement en zone UI1a de la polarité de service à l'angle des rues du Bignon et des Landelles au lieu de UI1c ;
- Écopôle Sud-Est = classement en zone UI3 de la polarité tertiaire à l'angle des rues du Bignon et du Breillou au lieu de UI1b.

Sur l'Écopôle Sud-Est, le changement de zonage s'accompagne d'une évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Écopôle Sud-Est" où la polarité de service du Bignon est supprimée.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, sont classées entièrement en UI1a les ZAE où il est souhaité préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Pour ce qui concerne les nouveaux programmes tertiaires, certaines zones d'activités à vocation productives, peuvent être idéalement placées à proximité de transports en commun performants. Aussi, une offre tertiaire peut y être autorisée afin d'offrir une complémentarité aux offres de bureaux de la ville centre et du cœur de Métropole = c'est le cas de la polarité Bignon/Breillou.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-2 OAP intercommunale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°129, 137
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°31, 45

8. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : rue des Landes.



Présentation de la modification

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

- 14 rue des Landes, Chantepie : maison ternaire évaluée en 3 étoiles - n°63257

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, une nouvelle protection 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.

Conséquence sur le PLUi

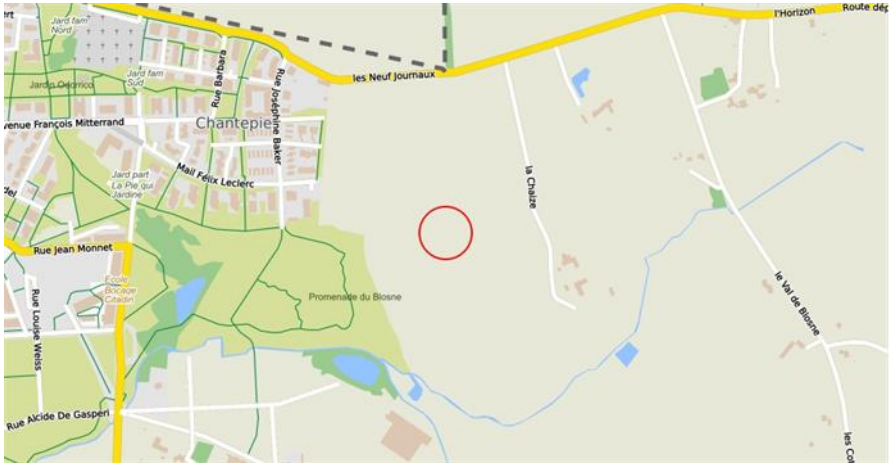
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

9. Développer la boucle de randonnée du parc urbain du Blosne

Localisation

Le parc urbain du Blosne est situé à l'est de la zone agglomérée cantepienne, le long du ruisseau du Blosne. Les parcelles concernées sont les n° AK161 ("Le Domaine") et AK7 ("Les Neuf Journaux").



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire au plan de zonage un principe de chemin à créer sur les deux terrains concernés.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale de Chantepie et l'OAP de quartier "Bocage Citadin" sont également modifiées pour intégrer ces principes.

Justification

Le projet de parc urbain du Blosne vise à aménager l'espace naturel situé à la confluence des deux branches du Blosne. Les aménagements auront pour vocation la création d'espaces de loisirs, d'espaces pédagogiques, de détente ou de convivialité, adaptés à tous les usagers : enfants en bas âge, seniors, adolescents, parents qui surveillent, joggeurs sur le sentier du Blosne. Le caractère paysager de ce parc sera néanmoins préservé.

Afin d'ouvrir cet espace sur la campagne cantepienne, une boucle de randonnée au départ du parc et passant par le lieu-dit La Chaize est en projet. L'inscription d'un chemin à créer au PLUi permet d'en garantir la réalisation à terme.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°138, 139

10. Adapter le projet urbain des Logettes

Localisation

Le secteur des Logettes est situé à l'ouest de la zone agglomérée cantepienne. Il est délimité au nord par la rue des Loges, à l'ouest par la voie ferrée Rennes/Chateaubriant, au sud par l'espace agro-naturel du Verger et à l'est par la route de Chateaugiron.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Modification des dispositions relatives à la hauteur (assouplissement de l'obligation de dégressivité nord/sud et suppression du plafond R+1+sommet), au stationnement visiteurs (réduction du nombre exigé) et au voirie/espace public à créer (suppression de certaines amorces) de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "De la Porte des Loges aux Logettes" sur le secteur des Logettes ;
- Pour le stationnement, création d'un périmètre de règle particulière n°2 sur l'îlot "cœur des Logettes" compris entre les rues des Loges, des Logettes et du Vieux Jardin ;
- Suppression de la servitude de localisation de voirie "v4" pour création de voirie au sud des Logettes ;

Justification

Le renouvellement urbain de la zone commerciale Loges/Logettes a été amorcé au début des années 2020. Il s'agit d'un secteur stratégique dont la mutation vise à en faire un quartier mixte de logements et activités (commerce, services, bureau) pleinement intégré au reste de la ville de Chantepie.

Une réflexion d'ensemble a été ainsi lancée par Rennes Métropole afin de mieux coordonner les projets engagés et de définir et d'organiser le développement futur souhaité du site.

Si les études sont toujours en cours, de premières orientations en matière de stationnement, de hauteur et de desserte viaire ont été retenues sur les îlots en cours d'aménagement (sud des Logettes) ou en réflexion opérationnelle (cœur des Logettes) :

- Pour le stationnement privé, une organisation de l'offre future sous la forme de parkings mutualisés est recherchée sur le cœur des Logettes. La mise en place d'une règle particulière n°2 facilitera ce montage ;
- Pour le stationnement visiteur, le renforcement des offres de transports en commun à proximité du secteur (trambus T3 et ligne 13 en site propre) devrait permettre de limiter le besoin en stationnement visiteur, avec un passage d'une exigence d'1 place pour 5 logements créés à 1 place pour 7 logements créés. Cette évolution permet également de donner davantage de place dans l'espace public aux autres modes et à la végétalisation.
- Pour les hauteurs, les évolutions permettent d'apporter une souplesse opérationnelle et une plus grande liberté architecturale dans la composition urbaine. Autoriser au sud des hauteurs plus importantes que le R+1+sommet participe également à l'effort de réduction de l'imperméabilisation des sols et permet de développer du logement collectif avec vue directe sur la campagne cantepienne.

- Pour la voirie et les espaces publics, les évolutions visent à réduire les nouvelles voiries à réaliser dans l'opération et à les limiter aux seuls besoins de desserte fonctionnelle des futurs programmes. Cette démarche participe à la réduction de l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Conséquence sur le PLUi

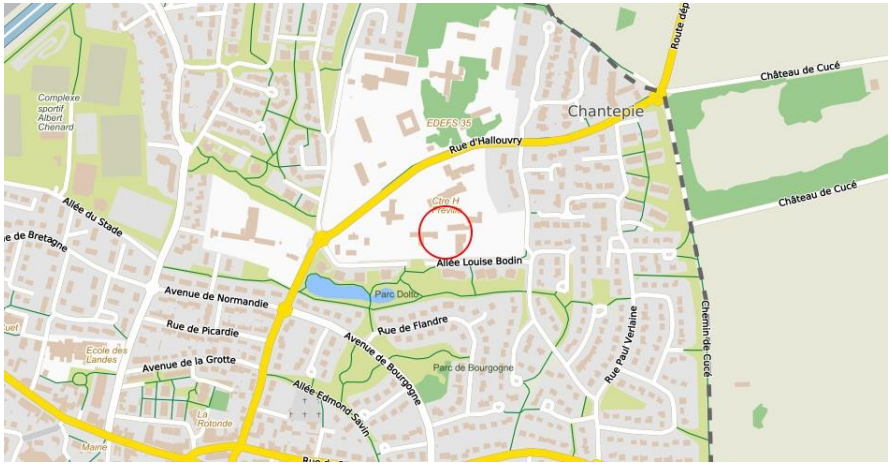
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°137
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°26
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation

11. Adapter le projet urbain sur l'îlot Hallouvry

Localisation

L'îlot Hallouvry est localisé dans la partie nord de la zone agglomérée cantepienne, à environ 700 m du centre-ville, entre la rue d'Hallouvry au Nord, les allées Françoise Dolto et Louise Bodin au Sud et l'allée de la Chapellenie à l'Est. Il correspond à une emprise foncière que l'E.D.E.F.S, souhaite libérer dans le cadre de sa politique de modernisation de ses équipements.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Hallouvry" les dispositions relatives aux hauteurs et aux implantations des constructions :

- L'obligation d'épannelage progressif est/ouest (construction de maisons à l'est et construction de collectif à l'ouest) est supprimé au profit d'une obligation de variété d'épannelage dans le respect de la hauteur maximale règlementaire (R+3+A/C) qui reste quant à elle inchangée ;
- L'objectif de respect du patrimoine arboré est renforcé.

Justification

Les évolutions apportées à l'OAP permettent de donner davantage de souplesse au projet et de favoriser des formes urbaines plus compactes et plus respectueuses du patrimoine arboré existant. À titre d'exemple, l'obligation en vigueur avant la modification de réaliser les maisons à l'est du site pouvait être contradictoire avec le souhait d'y maintenir les arbres les plus intéressants du secteur.

La modification permet également d'atteindre plus facilement les nouvelles orientations de densité du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole (PLH) et concourt à réduire l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols en autorisant d'atteindre le maximum de la hauteur réglementaire sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Conséquence sur le PLUi

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

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale

CHARTRES-DE-BRETAGNE

Localisation des modifications

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur le secteur de la Croix aux Potiers

2. Accompagner le projet de renouvellement du secteur du square Théodore Botrel

3. Adapter la liaison piéton cycle sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Auditoire

4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de la Conterie

5. Préserver la qualité paysagère et environnementale du secteur des Janiques

6. Proscrire les constructions en second rang sur le secteur nord Antoine Chatel

7. Permettre et encadrer l'évolution urbaine de la rive sud de la rue Antoine Chatel

8. Accompagner le projet du secteur de l'avenue Joseph Maréchal

9. Autoriser l'aménagement des combles dans le tissu pavillonnaire existant

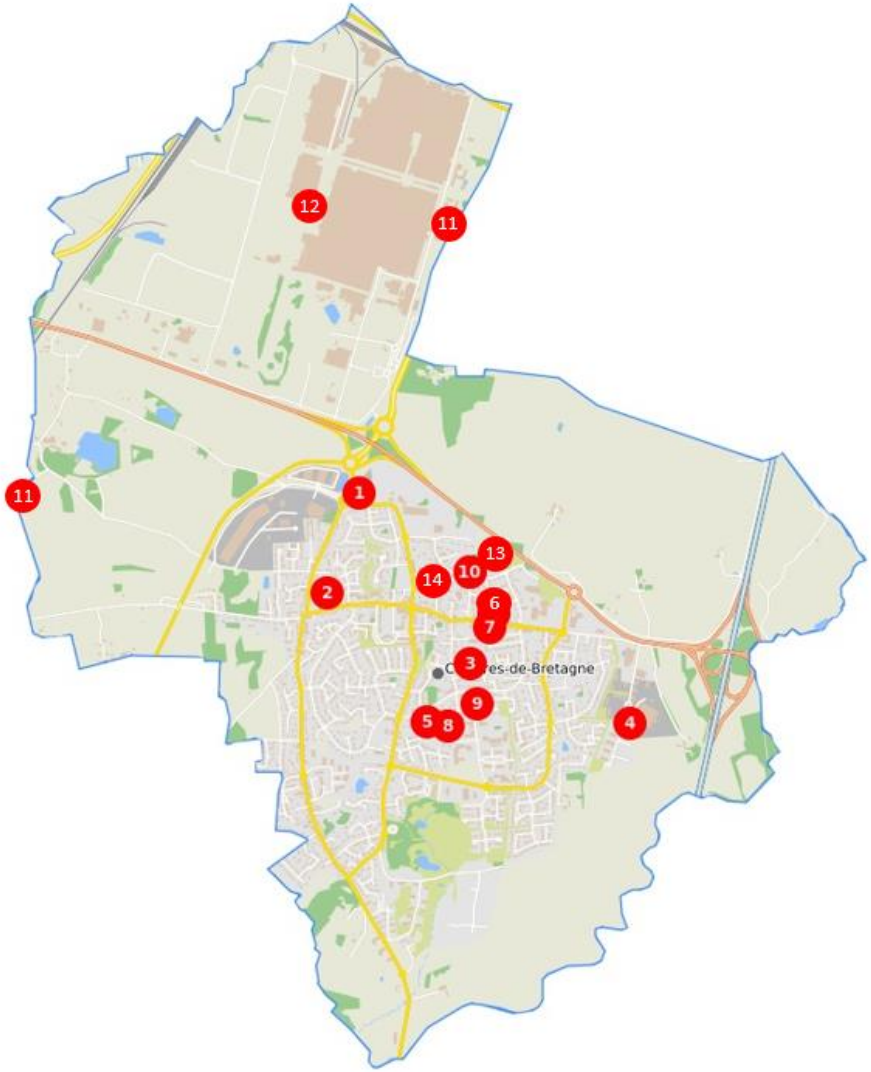
10. Interroger les évolutions du secteur nord-est du bourg

11. Protéger le patrimoine bâti

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

13. Supprimer la servitude de localisation C10 au niveau de l'impasse du Four Provost

14. Permettre des constructions de second rang rue Jean-Marie Paignon



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

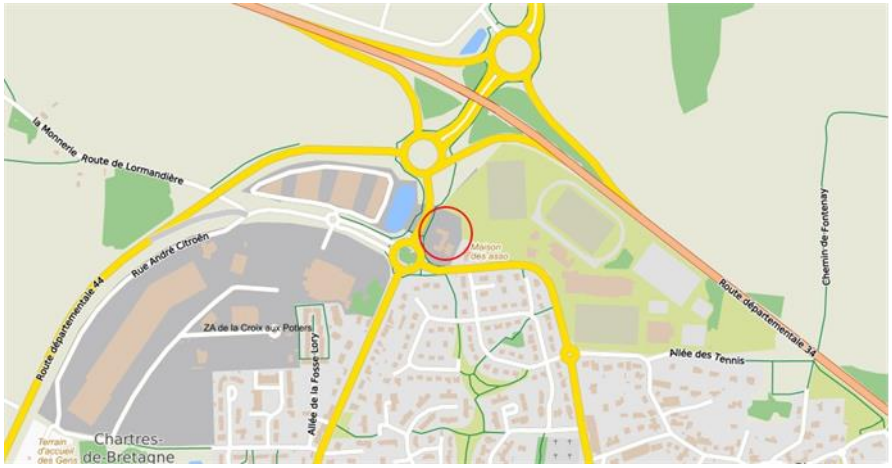
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Adapter les dispositions liées au retrait-gonflement des sols argileux (se référer à la fiche "Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Sites Naturels de Compensation (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur le secteur de la Croix aux Potiers

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord de la commune en bordure nord-est du rond-point de la Croix aux Potiers.



Présentation de la modification

Il s'agit de faire passer le zonage de ce secteur de UI1d vers UO4.

Justification

Afin de permettre le développement à terme d'un programme immobilier accueillant un projet de maison paramédicale et de clinique de Kinésithérapie, le zonage existant sur la parcelle concernée est adapté afin de répondre à la nouvelle architecture des zonages prévues dans le cadre de cette modification, en lien avec la mise en œuvre des nouveaux objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique.

Conséquence sur le PLUi

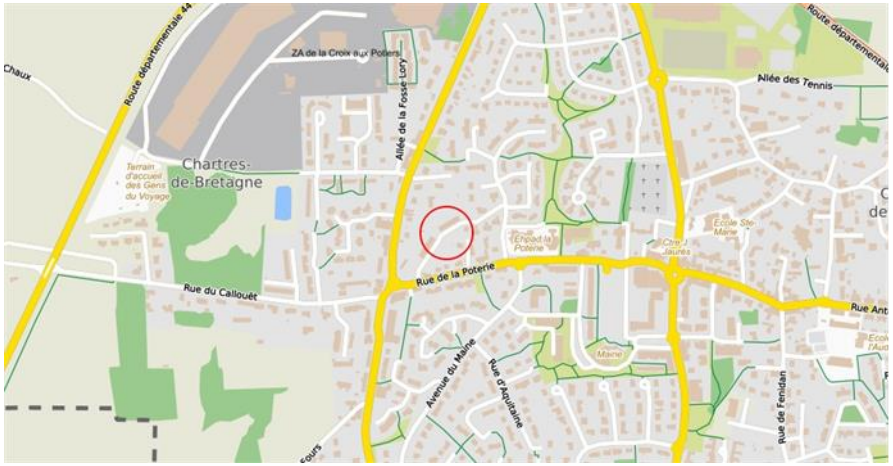
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°152, 153
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 45

2. Accompagner le projet de renouvellement du secteur du square Théodore Botrel

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe en plein cœur de bourg, au nord-est du giratoire entre l'avenue du Général de Gaule et la rue de la Poterie.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage du UD2b vers du UO1 et d'adapter les hauteurs en R+2+A/C et le coefficient de végétalisation en V = 30% (B).

Justification

Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain sur le secteur Théodore Botrel, la commune souhaite donner plus de souplesse au projet architectural et urbain porté par le groupement Néotoa et le groupe Launay en terme réglementaire, du fait de sa maîtrise du foncier. Le projet sera travaillé et négocié de ce fait, directement avec la commune, afin de faire émerger un projet qualitatif, innovant et ambitieux. L'insertion du projet, la qualité paysagère, la végétalisation, les gabarits et les hauteurs viendront dialoguer de manière cohérente avec l'environnement immédiat du projet.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°152
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°31
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°31

3. Adapter la liaison piéton cycle sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Auditoire

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au centre de la commune, le long de la rue de la Duchesse Anne.



Présentation de la modification

Il s'agit de décaler légèrement vers l'est la liaison piéton cycle matérialisée dans l'OAP Auditoire pour qu'elle emprunte la rue de la Duchesse Anne.

Justification

Dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain sur le secteur, il est apparu plus pertinent, au regard des faisabilités urbaines et architecturales du projet, de faire passer la liaison piéton cycle plus à l'est en empruntant la rue de la Duchesse Anne.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale.

4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de la Conterie

Localisation

La zone d'activité concernée par ces changements est la ZAE de la Conterie, située en partie est de la zone agglomérée de la commune.



Présentation de la modification

Il s'agit de faire passer le zonage de la ZAE de la Conterie de UI1b vers UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°160
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 35, 45

5. Préserver la qualité paysagère et environnementale du secteur des Janiques

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au sud du centre bourg de la commune, entre le boulevard Joseph Maréchal et l'avenue Constant Mérel.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire passer le coefficient de végétalisation de V=T1(B) à V=80%(B).

Justification

Suite à la concertation préalable dans le cadre de la procédure en cours, de nombreuses remarques et demandes, ainsi qu'une réunion en mairie avec les propriétaires et riverains concernés, ont fait valoir le souhait de préserver à ce stade l'environnement végétal et paysager du lotissement des Janiques. Afin de limiter les constructibilités et de renforcer la trame végétale du secteur, le coefficient de végétalisation est adapté en conséquence.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°31

6. Proscrire les constructions en second rang sur le secteur nord Antoine Chatel

Localisation

Le secteur concerne les fonds de parcelles des terrains en lanière qui sont situés au nord de la rue Antoine Châtel.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire passer le secteur du zonage UE2b vers du zonage UE2a.

Justification

Afin d'éviter la multiplication des constructions de second rang avec des divisions en drapeaux sur les parcelles concernées, le zonage est adapté en conséquence. Il s'agit d'éviter une urbanisation au coup par coup, multipliant les accès directs sur la rue Antoine Chatel et sans cohérence d'ensemble notamment en ce qui concerne les accès et les circulations automobiles.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°153, 160
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 35, 45

7. Permettre et encadrer l'évolution urbaine de la rive sud de la rue Antoine Chatel

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au sud de la rue Antoine Chatel, entre le n°6 et le n°30.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage du UG2b et UE2b vers du UO1. Le coefficient de végétalisation est fixé à V=30% (B) et les hauteurs à H=R+2.

Justification

Dans le cadre d'un projet d'ensemble sur la rive sud de la rue Antoine Chatel, de nombreuses acquisitions foncières de long terme ont été effectuées par la commune et Rennes Métropole. La maîtrise foncière quasi complète de l'ensemble du secteur, permet d'envisager un changement de zonage plus ouvert, afin de commencer à travailler à des projets de renouvellement sur le périmètre concerné par la modification. Le projet aura pour ambitions de structurer la rue sur la partie sud avec la préservation du caractère paysager de cette entrée de ville et la réalisation de liaisons actives pour favoriser les mobilités à l'échelle communale et intercommunale.

Conséquence sur le PLUi

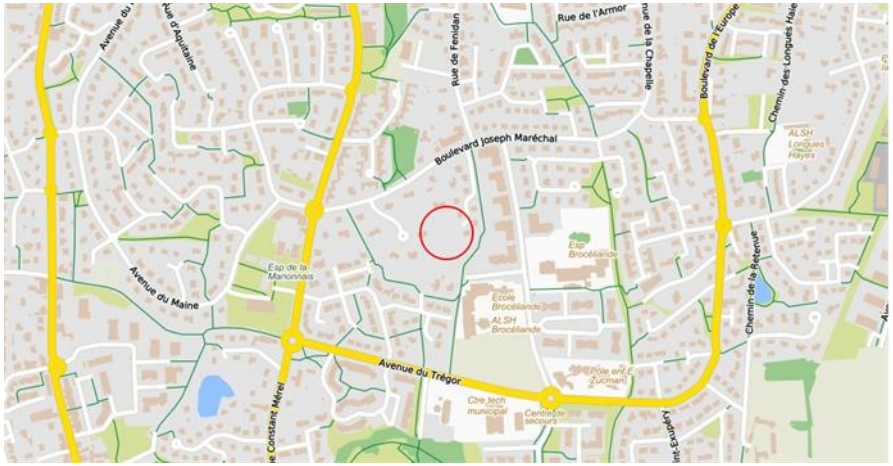
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°153, 160
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 35, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°31
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°31

8. Accompagner le projet du secteur de l'avenue Joseph Maréchal

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au niveau de l'avenue Joseph Maréchal, au sud du centre bourg de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire passer le secteur du zonage UG2b vers du UE2a. De plus les hauteurs passent à R+1+C et le coefficient de végétalisation à V=T2(B).

Justification

Depuis plus de 30 ans la commune de Chartres-de-Bretagne mène une action volontariste afin de maitriser son urbanisation.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'août 2021, imposent désormais d'intensifier le renouvellement urbain à l'avenir afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Le renouvellement urbain relevant souvent d'opérations particulièrement complexes et longues (études, maitrise foncière, …), l'anticipation est donc nécessaire pour s'assurer de leur bonne mise en œuvre.

Si la ZAC des Portes de la Seiche va continuer de produire des logements d'ici 2030, la commune doit dès maintenant réfléchir aux secteurs qui poursuivront la dynamique de renouvellement et de dynamisation du centre-ville.

Il s'agit ici de permettre et d'encadrer les évolutions sur la parcelle AI9, dans le cadre d'un projet immobilier de lotissement, avec densification du secteur, et notamment la question des accès automobile avec le passage via l'allée des Chênes.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°160
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 35, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°31
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°31

9. Autoriser l'aménagement des combles dans le tissu pavillonnaire existant

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe sur l'ensemble des tissus pavillonnaires de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire passer les règles de hauteurs sur le périmètre du zonage UE de R+1 à R+1+C.

Justification

Il s'agit de permettre l'aménagement des combles dans le tissu pavillonnaire existant, afin d'intensifier les usages et de donner plus de possibilité d'évolutions aux maisons individuelles du cœur de bourg.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°28, 30, 31

10. Interroger les évolutions du secteur nord-est du bourg

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe sur le secteur nord-est du cœur de bourg, aux alentours de la rue Jules Robert, de la rue Jean Marie Paignon, de la rue du Champ Dolent.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire passer le coefficient de végétalisation du secteur de V=T1(B) à V=80 %(B).

Justification

Les contributions lors de la concertation préalable effectuée sur cette procédure ont interrogé la pertinence et l'opportunité de mettre en œuvre un projet de densification sur ce secteur au regard de sa qualité environnementale et paysagère. À l'aune des différents arguments apportés, et de la rencontre faite avec les riverains en mairie avec les élus Chartrains, il a été décidé d'adapter le règlement du PLUi en faveur d'une plus forte préservation des caractéristiques naturelles et paysagères du lotissement du secteur de l'allée des Tennis. Aussi, le coefficient de végétalisation de ces secteurs va être significativement augmenté afin d'assurer, à ce stade, une préservation du secteur.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°28, 31

11. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : La Janais et/ou en secteur rural : lieu-dit Le Bas-Bois.



Présentation de la modification

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

- La Janais : bâtiment administratif évalué en 2 étoiles - n°63379
- Le Bas Bois : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63419

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Conséquence sur le PLUi

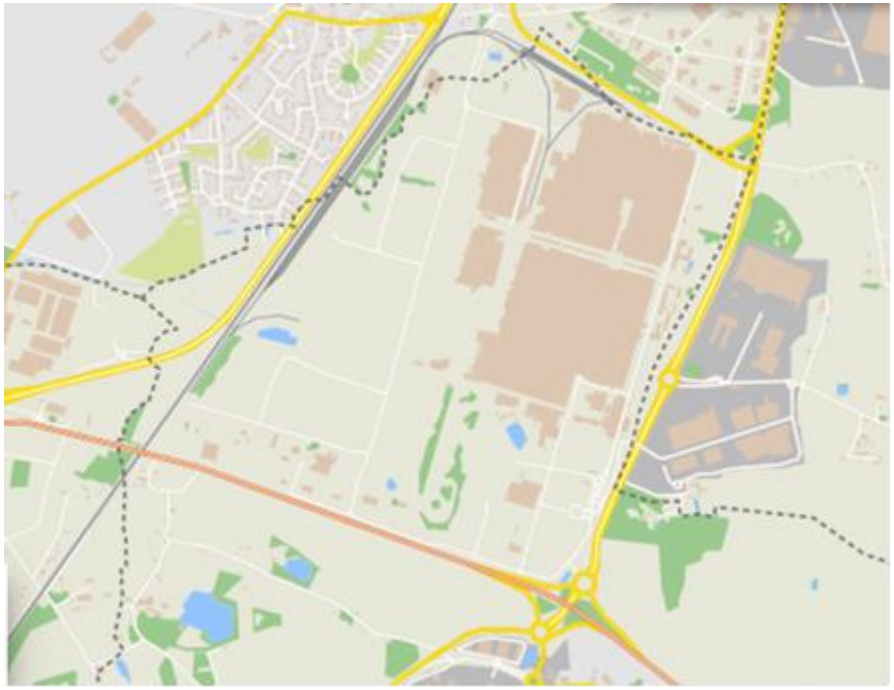
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°144, 152, 153
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

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

Localisation

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



Présentation de la modification, justification et conséquence sur le PLUi

Se reporter dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique" et fiche "Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine".

13. Supprimer la servitude de localisation C10 au niveau de l'impasse du Four Provost

Localisation

La modification se situe au nord de l'impasse du Four Provost, située au nord du cœur de bourg de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer la servitude de localisation C10 située sur la parcelle AK.

Justification

Le maillage piéton cycle étant jugé largement suffisant dans le quartier, la servitude de localisation C10 est jugée superflue. Celle-ci est donc supprimée.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°153
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes.

14. Permettre des constructions de second rang rue Jean-Marie Paignon

Localisation

La modification se situe au niveau du 8 rue Jean Marie Paignon, au nord du cœur de bourg de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage UE2a en zonage UE2d et d'adapter le coefficient de végétalisation en conséquence de V=T2(B) à V=T1(B).

Justification

Au regard de la configuration des lieux et de l'unité foncière concernée, il semble cohérent de faire évoluer le zonage des parcelles AK 820 1003 1004 1045 1046 1048 1050 1053 en zone UE2d afin d'autoriser l'urbanisation de ce cœur d'ilot, en cohérence avec l'urbanisation en second rang déjà réalisée sur l'emprise voisine (4 Jean-Marie Paignon).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°153
- D-2-1-2 Plan de synthèse du zonage communal n°34
- D-2-2-2 Plan thématique Coefficient de végétalisation n°31.

CHAVAGNE

Localisation des modifications

1. Adapter le zonage à l'actualité du projet : ZAC du quartier de La Touche

2. Faciliter le renouvellement urbain dans le bourg

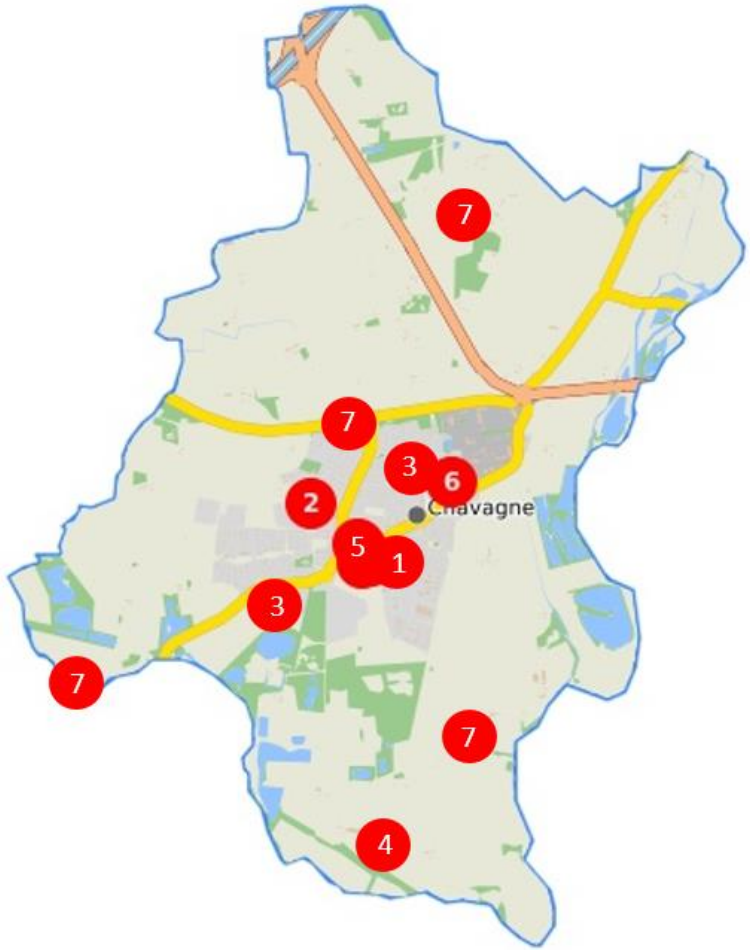
3. Supprimer le plan de détail "Clôtures"

4. Accueillir une activité de diversification agricole : secteur Leneslay

5. Mettre en cohérence l'OAP "cœur de ville" avec le règlement graphique

6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique : Zone d'Activités des Fontenelles

7. Protéger le patrimoine bâti



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Sites Naturels de Compensation (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Adapter le zonage à l'actualité du projet : ZAC du quartier de La Touche

Localisation

La ZAC du quartier de La Touche est située au sud du centre-bourg de Chavagne, à proximité immédiate des services urbains (équipements, commerces, transports). Le site est bordé au nord et à l'ouest par la D21, 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'actualité du projet de la ZAC La Touche, à savoir :

- l'évolution de l'OAP de quartier ZAC La Touche afin d'intégrer les réflexions pour l'aménagement d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques au sol),
- l'amélioration des accès à la ZAC depuis la rue de l'Avenir (création d'un emplacement réservé n°750 et suppression de l'emplacement réservé n°162).

Les limites entre les dominantes "espaces vert" et "dominante Habitat" évoluent au sud, à la fois au sein du schéma de l'OAP de quartier et sur le plan de zonage (évolution des limites entre les zones 1AUO1 et N, création d'une zone Ne), ainsi que sur les plans thématiques "Hauteurs", "Stationnement" et "Gestion des eaux pluviales".

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) et aux contraintes environnementales du site (zone de remblai, zone humide, modalités de gestion des eaux pluviales…), des adaptations règlementaires ont été intégrées.

Les modifications approuvées sont les suivantes :

- Évolution du zonage au sud de la ZAC pour permettre la réalisation des dispositifs de production d'énergies renouvelables ainsi que l'amélioration des accès depuis la rue de l'Avenir (ajout d'en emplacement réservé) ;
- Adaptation du schéma de l'OAP de quartier en conséquence (limites sud) ;
- Adaptation des différents plans thématiques pour intégrer cette adaptation (plans des Hauteurs, de Stationnement et de Gestion des eaux pluviales) ;
- Liste des emplacements réservés afin d'intégrer le nouvel emplacement réservé n°750 permettant d'améliorer l'accès à la ZAC depuis la rue de l'Avenir et de supprimer l'emplacement réservé n°162 pour ne conserver que le principe de localisation "chemin piétons-cycles" (il n'est en effet pas prévu de desserte véhicules motorisés tel que demandé par l'ER n°162).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

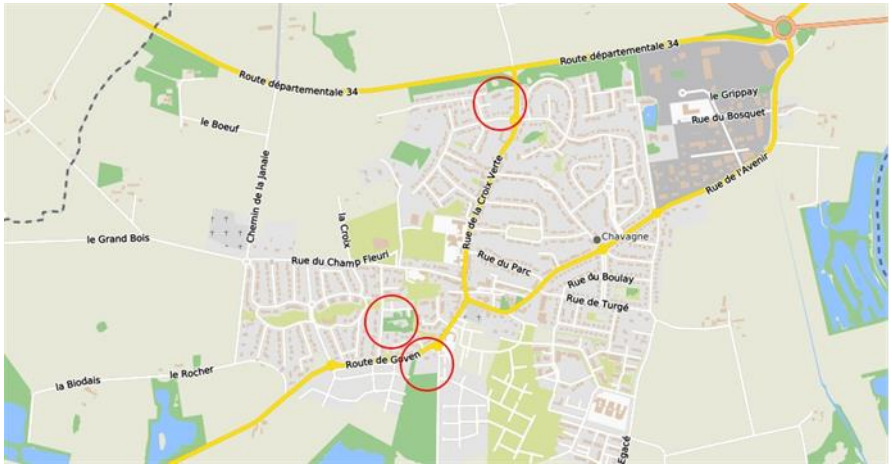
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°141, 149
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 32, 33, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°29
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°29, 41
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

2. Faciliter le renouvellement urbain dans le bourg

Localisation

Le bourg de Chavagne intègre à la fois le centre-bourg comportant des tissus bâtis historiques, ainsi que des secteurs pavillonnaires. Plusieurs secteurs peuvent être concernés, notamment :

- Secteur du Pré Colombier,
- Chemin de la Croix Blanche,
- Frange nord-ouest du bourg (Clos Gautier, Petit Bois et Croix Verte/Aragon/Hugo).



Présentation de la modification

Afin de s'inscrire dans les perspectives du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la modification consiste à faire évoluer les règles d'urbanisme afin de permettre une optimisation du foncier dans les secteurs bien desservis par les services urbains et permettant de mettre en œuvre le projet urbain. Ainsi, les évolutions réglementaires intégrées portent sur des modifications de zonage, hauteurs, coefficient de végétalisation, et visent soit un renforcement du potentiel de constructibilité, soit une limitation de ce potentiel afin de ménager une réflexion d'ensemble sur un secteur.

Les modifications approuvées sont les suivantes :

- Secteur Pré Colombier : passage d'une zone UE2d en une zone UD2b, hauteur de R+1+A/C à R+3°A/C/P, coefficient de végétalisation T1 à 10%,
- Secteur Croix Blanche : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier,
- Secteur Croix Verte / Hugo / Aragon : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier, hauteur de R+1+A/C à R+2°A/C,
- Secteur Clos Gautier : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier, passage d'une zone UG2b en une zone UO1, hauteur de R+2+A/C à R+3°A/C/P,
- Secteur Petit Bois : passage d'une zone UE3d en une zone UE4.

Justification

Depuis plusieurs décennies la métropole rennaise mène une politique de maitrise de l'urbanisation afin de concilier "réponse aux besoins des habitants" en logements et emplois et "préservation des espaces agricoles et naturels".

Les différents documents de planification de la métropole rennaise ont permis, dès les années 80, d'encadrer les extensions urbaines et de les contenir dans des secteurs prédéterminés permettant de maintenir l'essence de la "ville-archipel".

Les évolutions législatives ont, depuis 20 ans, renforcé les objectifs de sobriété foncière qui sont encore plus précisés dans la loi climat et résilience d'août 2021 qui met en place le Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050 : chaque nouvelle surface artificialisée devra être compensée par une surface équivalente de renaturation. Pour atteindre cet objectif à 2050, la loi impose un premier objectif de division par deux de la consommation foncière sur la période 2021-2031.

La présente modification n°2 du PLUi n'intègre donc pas encore complétement la trajectoire ZAN car la territorialisation issue du SCoT n'est pas encore déterminée, mais elle doit toutefois veiller à ne pas obérer cette future trajectoire et à poursuivre les efforts de réduction de la consommation foncière.

C'est pourquoi l'enjeu de sobriété foncière est un des 4 défis de cette procédure de modification n°2 du PLUi et se traduit au sein des différentes communes.

Ainsi, cinq secteurs ont été identifiés comme d'intérêt particulier pour une optimisation du foncier, à court ou moyen terme : secteur du Pré-Colombier, intégré au secteur de réflexion "cœur de ville", et les autres secteurs (Croix Blanche, Croix Verte / Hugo / Aragon, Clos Gautier et Petit Bois).

Chacun de ses secteurs est inséré dans une OAP de quartier "Accompagnement du renouvellement urbain" (sauf le secteur "Pré-Colombier qui est déjà intégré dans l'OAP "Cœur de ville").

Au cas par cas, des adaptations réglementaires sont proposées :

- Zonage pour les secteurs Pré Colombier, Clos Gautier, Petit Bois,
- Plan thématique "Hauteurs" pour les secteurs Pré Colombier, Croix Verte / Hugo / Aragon et Clos Gautier,
- Plan thématique 'Coefficient de végétalisation' pour le secteur Pré Colombier.

Conséquence sur le PLUi

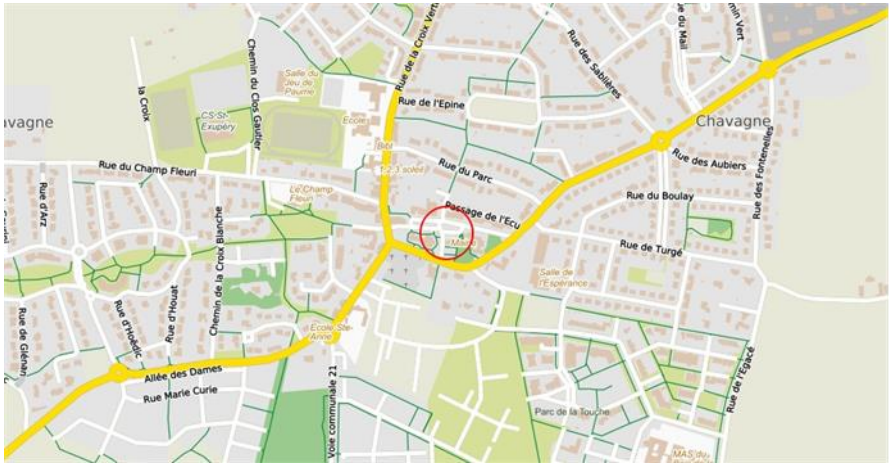
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°141, 149
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 32, 33, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°29
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°29
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°15, 16, 21

3. Supprimer le plan de détail "Clôtures"

Localisation

La zone agglomérée de Chavagne comporte un centre-bourg historique autour duquel se sont développés des quartiers pavillonnaires.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les règles particulières qui avaient été intégrées lors de la modification n°1 du PLUi afin de prendre en compte le mieux possible les caractéristiques des clôtures au sein des quartiers pavillonnaires de Chavagne.

Cette modification porte donc sur le plan de détail "Clôtures" intégré au PLUi suite à la modification n°1 afin de le supprimer.

Justification

La précédente adaptation du PLUi (modification n°1) a proposé et validé une réécriture des règles concernant les clôtures.

À l'application de ces nouvelles règles issues de la modification n°1 du PLUi, il s'avère que le plan de détail n'est plus nécessaire et vient complexifier la lecture du règlement. Il est donc supprimé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°132, 140, 141, 149
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 32, 33, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°29
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°29
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°076-01

4. Accueillir une activité de diversification agricole : secteur Leneslay

Localisation

La ferme de Leneslay se trouve à environ 2 km au sud du bourg, dans la continuité de la ZAC de La Touche, à moins de 10 minutes du centre-bourg en vélo et de 30 minutes à pieds.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer les règles définies dans le PLUi afin de prendre en compte un projet de diversification agricole.

Cette modification porte donc sur :

- le plan de zonage (création d'un secteur Na),
- le règlement littéral (mention du STECAL sans autorisation d'emprise au sol supplémentaire),
- le rapport de présentation (justification Tome 5).

Justification

Le projet envisagé sur le site de la ferme de Leneslay propose le maintien de l'activité agricole de l'exploitation, tout en favorisant la diversification des activités (vente de produits de restauration valorisant des produits locaux agricoles, animations et évènements ponctuels tout public type concerts, théâtres, animations liées au milieu agricole, tournois de palet…).

Il est donc souhaité favoriser cette diversification en adaptant les dispositions réglementaires applicables au secteur par création d'un STECAL : création d'un secteur autorisant la diversification des activités (Na), précision des conditions au sein du règlement littéral, explication au sein du rapport de présentation (tome 5).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°149, 150
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°32, 33, 45

5. Mettre en cohérence l'OAP "cœur de ville" avec le règlement graphique

Localisation

L'OAP "Cœur de ville" est délimitée par les abords :

- de la rue du Parc au nord,
- de la rue de la Croix Verte à l'ouest,
- du rond-point du Calvaire au sud,
- de la rue de l'Avenir à l'est.



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger une erreur rédactionnelle générant une incohérence entre l'OAP de quartier et le règlement graphique, suite à la modification n°1 du PLUi.

Cette modification porte donc sur le texte de l'OAP de quartier "Cœur de ville".

Justification

Le secteur "Cœur de bourg" a fait l'objet d'une étude visant à définir les potentialités en matière d'optimisation de foncier et d'accueil de population, dans ce secteur desservis par l'ensemble des aménités urbaines (équipements, commerces, services).

Ce secteur est situé en accroche immédiate avec le quartier en cours de constitution qu'est la ZAC du quartier de La Touche.

Aussi, dans un souci de cohérence urbaine et de facilitation de l'optimisation foncière, il a été souhaité harmoniser les hauteurs entre le "cœur de bourg" et la ZAC lors de la modification n°1 du PLUi.

Or une partie du texte de l'OAP "Cœur de ville" n'a pas été corrigée et génère une incohérence entre l'écriture du texte de l'OAP "Cœur de ville" et le règlement graphique, laquelle a donc été corrigée.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale

6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique : Zone d'Activités des Fontenelles

Localisation

La Zone d'activités (ZA) des Fontenelles se situe en entrée de ville est du bourg de Chavagne.



Présentation de la modification

La modification consiste à prendre en compte les réflexions menées dans le cadre du Programme d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole et l'adaptation des fonciers à destination économique sur la Métropole. Ainsi, il est proposé d'adapter les zonages afin de prioriser la pérennisation de foncier pour l'accueil d'activités productives : zonage UI1a ponctuellement complété par du UI1b permettant une diversification de l'occupation de la zone.

Ainsi il a été nécessaire de faire évoluer un secteur UI1d en secteur UI1b.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée majoritairement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive, et partiellement en UI1b pour permettre l'accueil des activités de service (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

La modification approuvée conduit à l'adaptation du plan de zonage afin de changer l'actuel UI1d en UI1b.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°141
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 32, 33, 45

7. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : avenue des Fontenelles, cimetière, rue de l'Avenir, rue de la Croix Verte, rue Louis Aragon et/ou en secteur rural : L'Egacé, La Riaudière, Le Bas Bury, Le Pré Vert, La Saliais, Turgé.



Présentation de la modification

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

- Le Bas Bury : dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63437
- 19 le Pré Vert :
    - four évalué en 1 étoile - n°63405
    - puits évalué en 3 étoiles - n°63404
- 4 La Saliais : logis mixte évalué en 1 étoile - n°63406
- L'Egacé : remise-grange évaluée en 2 étoiles - n°5823
- 19 rue Louis Aragon :
    - logis mixte évalué en 3 étoiles - n°63423
    - mur et serre évalués en 3 étoiles - n°63424
- 1 avenue des Fontenelles :
    - logis évalué en 1 étoile - n°63409
    - dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63410
- Avenue des Fontenelles : dépendance et serre évaluées en 2 étoiles - n°63408
- 29 rue de la Croix Verte : logis mixte évalué en 2 étoiles - n°63377
- Cimetière : chapelle Saint-Nicolas évaluée en 3 étoiles - n°6216
- Turgé : logis évalué en 1 étoile - n°63540

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- Le Bas Bury : manoir n°6215 réévalué de 1 étoile en 3 étoiles
- 1 rue de la Serre : manoir des Fontenelles n°6217 réévalué de 1 étoile en 3 étoiles
- 8 avenue des Fontenelles : ferme modèle n°6212 réévaluée de 2 étoiles en 3 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entrainant l'ajustement de l'emprise des bâtiments identifiés au titre du PBIL (fusion/division/relocalisation de bâtiments) :

- La Riaudière : ferme n°30292

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine sur la fiche d'inventaire (adresse, photo, bâtiment, attributs) :

- 19 Le Pré Vert : ferme n°5816
- L'Egacé : dépendance n°5824, logis n°5822
- Turgé, Chavagne : dépendance n°5917

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, les protections existantes au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été réévaluées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, l'emprise de bâtiment identifié au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

Compte tenu du ou des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plans de zonage n°141
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches).

CHEVAIGNÉ

Localisation des modifications

1. Cadrer l'urbanisation dans le secteur de Grand Champ de la ZAC des 3 Lieux

2. Permettre une opération en renouvellement urbain à l'angle des rues de Rennes et d'Ille et Rance et de la Geminais

3. Renforcer la centralité commerciale et le linéaire entre la gare et le centre-bourg

4. Préserver les espaces agronaturels

5. Renforcer les protections paysagères dans le secteur des Fonderies

6. Valoriser le site de la maison éclusière dans le cadre du tourisme et des loisirs fluvestres

7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique - secteur Gautrel



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Sites Naturels de Compensation (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Cadrer l'urbanisation dans le secteur de Grand Champ de la ZAC des 3 Lieux

Localisation

Le secteur de Grand Champ se situe à l'ouest de la commune, en continuité du bourg et en bordure de la rue de la Motte.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Faire évoluer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les volets programmation et densité : augmentation du volume de logements pour répondre aux objectifs du PLH
- Faire évoluer le schéma de l'OAP pour déplacer la liaison de desserte, cheminements doux et espaces verts dans l'OAP,
- Adapter le plan de zonage des hauteurs de R+2+A/C à R+3+A/C en rive sud du secteur.

Justification

Dans le cadre du projet de ZAC Multisites des 3 Lieux, le secteur de Grand Champ fait l'objet d'une opération en extension urbaine et le dossier de ZAC prévoit des adaptations afin de répondre à l'objectif de densité inscrite dans le Programme Local de l'Habitat 2023-2028.

Ainsi, afin d'adapter le projet aux objectifs de production de logements, les hauteurs sont augmentés pour permettre la réalisation de certains projets collectifs en rive sud de la zone ce qui augmente mécaniquement le volume de production de logements, répondant ainsi aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Il convient également, au regard de l'évolution du plan masse de la ZAC, d'adapter les voies de circulation, de desserte et d'accès.

La bande d'espaces verts au sud fera également l'objet d'un élargissement dans sa partie centrale afin d'offrir un cadre de vie idéal à ses futurs habitants.

Conséquence sur le PLUi

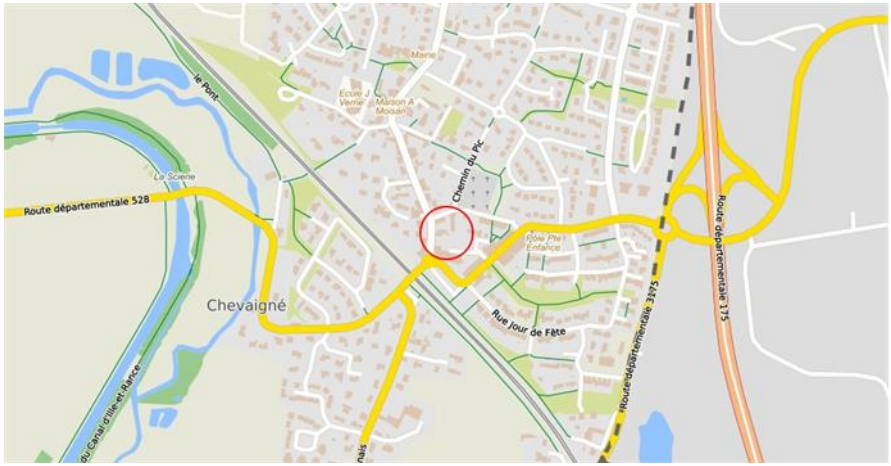
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-2 OAP intercommunale
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°07

2. Permettre une opération en renouvellement urbain à l'angle des rues de Rennes et d'Ille et Rance et de la Geminais

Localisation

Les secteurs se situent d'une part à l'angle des rues de Rennes et d'Ille-et-Rance, et d'autre part des rues Ille-et-Rance et de la Géminais.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier
- Modifier le plan de zonage sur les parcelles nord de UA1c et UA1h en secteur opérationnel UO1,
- Modifier le plan des hauteurs de R+1+A/C à R+2+A/C,
- Agrandir le périmètre du coefficient de végétalisation.

Justification

La commune de Chevaigné mène depuis plusieurs années une réflexion sur le renouvellement urbain de son centre-ville et de diversification de l'offre en logements, les orientations par secteur sont ainsi définies progressivement.

Les réflexions se poursuivent afin d'anticiper la réponse au besoin de développement communal dans un contexte de raréfaction du foncier.

Ainsi, les îlots situés à l'angle des rues de Rennes / Ille-et-Rance et des rue Ille-et-Rance /La Geminais constituent des secteurs de projets en cours pouvant permettre à long terme une densification.

Il convient de cadrer les futures opérations d'aménagement de ces sites, tout particulièrement sur la programmation, l'évolution des formes urbaines, la diversification de l'offre de logement et le réaménagement des espaces publics dans le cadre de la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

À l'échelle du périmètre de projet, la commune envisage la réalisation d'une opération immobilière comprenant du logement et des cellules ayant vocation à accueillir des commerces et/ou des services, en garantissant la pertinence et la bonne intégration urbaine des aménagements projetés.

L'opération se décline avec des curseurs forts en termes d'aménagement, une opération :

- respectant l'ambiance urbaine du cœur de ville (densité, implantations, hauteurs…),
- vertueuse du point de vue environnemental, architectural et paysager (soin dans la gestion des déchets, orientation des lots/logements garantissant de bonnes performances énergétiques, bonne insertion du projet dans son environnement architectural, urbain et paysager, gestion optimisée de la ressource foncière dans le projet, prise en compte de la qualité et la sensibilité paysagère et environnementale du lieu lié à la présence d'arbres de qualité,
- de logements dont des logements abordables, et attentive à la place des aînés,
- avec la création d'un emplacement pour commerce ou service, sur les parcelles Nord,
- permettant une organisation optimisée des accès et des stationnements.

Sur le plan paysager et environnemental : préservation des arbres situés au sud et mise en valeur par la création d'un cheminement doux traversant l'îlot Nord.

Sur le plan architectural, prise en compte du patrimoine bâti identitaire.

Conséquence sur le PLUi

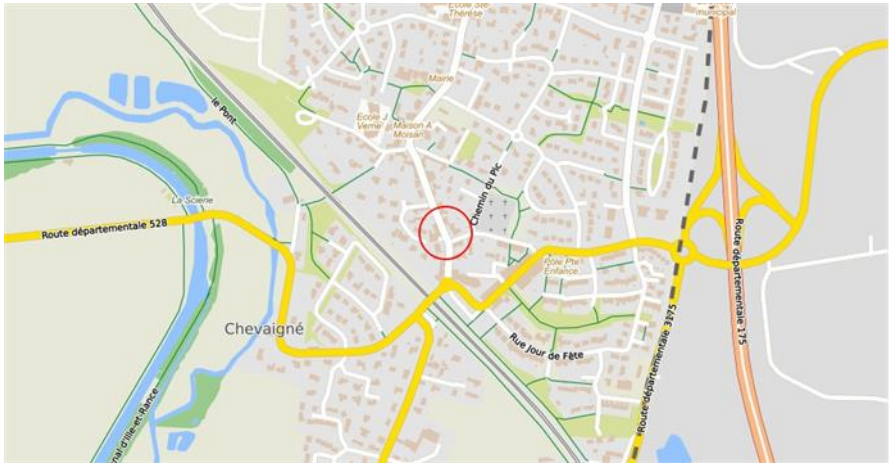
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°029
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°10, 17, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°07
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°07
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°05, 08

3. Renforcer la centralité commerciale et le linéaire entre la gare et le centre-bourg

Localisation

Le secteur se situe dans le centre de la commune entre la gare et le cœur de bourg, le long de la rue Ille-et-Rance.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- instaurer un linéaire commercial simple rue Ille-et-Rance,
- élargir le périmètre de centralité vers l'est (rue de Rennes).

Justification

La commune de Chevaigné mène depuis plusieurs années une réflexion sur le renouvellement urbain de son centre-ville et de diversification de l'offre en logements, les orientations par secteur sont ainsi définies progressivement.

La situation des locaux commerciaux dans le projet urbain revêt une grande importance.

Afin d'assurer la complémentarité des activités présentes dans le cœur de bourg, il s'agit dans un premier temps de s'assurer de la visibilité et de l'accessibilité en positionnant prioritairement les vitrines sur les flux.

À ce titre, il convient de favoriser des implantations compactes des activités et commerces sur des linéaires lisibles et non morcelés. Les activités motrices du commerce sont mises en situation d'entraînement pour les autres fonctions. L'objectif est donc de conforter la centralité dans le cadre d'un centre-ville urbain en mutation en instaurant un linéaire commercial entre l'Église et la gare.

En complément, dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur l'îlot de la Branchère, cité dans la fiche 2, le projet prévoit l'accueil d'un commerce ou service en rez-de-chaussée sur la rue de Rennes. Il convient d'étendre la centralité commerciale de la commune sur les parcelles concernées par le projet.

Conséquence sur le PLUi

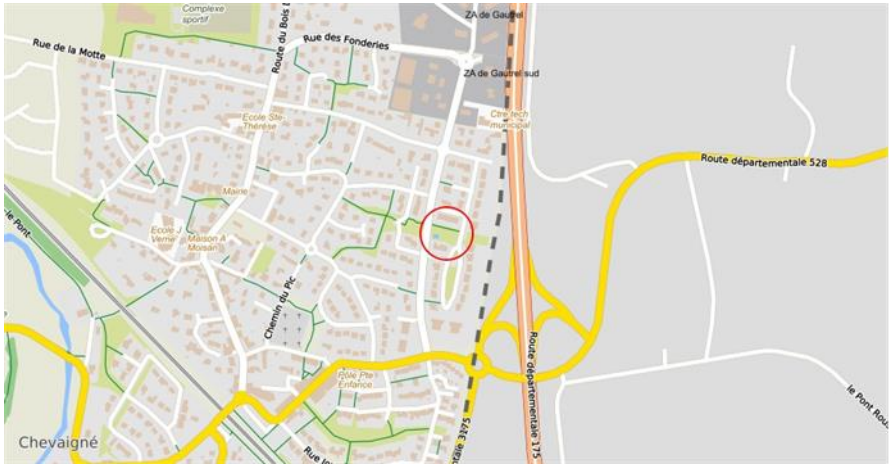
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°029

4. Préserver les espaces agronaturels

Localisation

Le secteur est situé à l'est de la commune, rue de l'Abas.



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire au plan de zonage une protection paysagère de type Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE).

Justification

Le patrimoine végétal en milieu urbain présente de nombreux atouts : refuge de biodiversité, maintien d'un cadre de vie de qualité ou encore participation à la lutte contre les îlots de chaleur urbains. Sa préservation est donc un enjeu majeur pour l'avenir, notamment en milieu urbain où il faut aussi y conjuguer les impératifs de renouvellement urbain et d'intensification du tissu bâti.

Un Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) assure une protection des éléments identifiés tout en permettant leur suppression partielle (30 % maximum) sous réserve d'une compensation. Un Espace Boisé Classé (EBC) correspond quant à lui à une protection stricte des sujets identifiés, leur suppression étant interdite.

Dans le cadre du projet de plantation pour une mini-forêt urbaine, il convient de protéger ce futur espace de respiration en inscrivant une protection paysagère de type EIPE sur toute la surface concernée.

Conséquence sur le PLUi

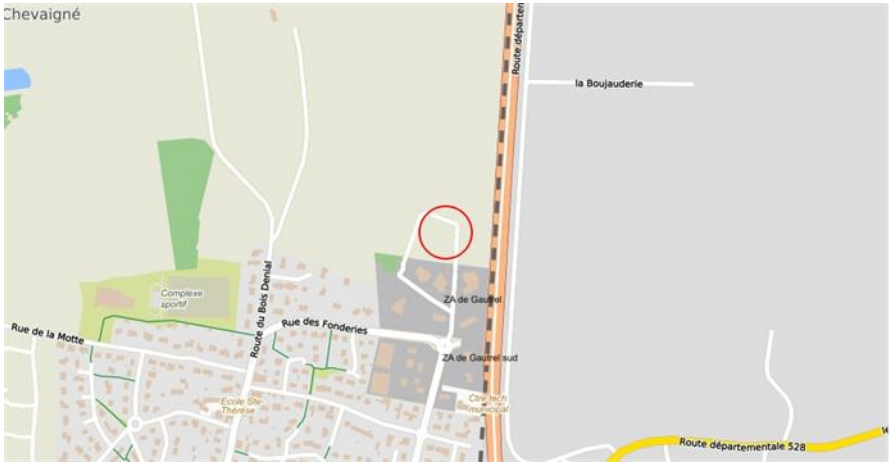
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°029

5. Renforcer les protections paysagères dans le secteur des Fonderies

Localisation

Le secteur des Fonderies est situé au nord de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation " Les Fonderies" en intégrant une trame intitulée "Insérer Haies à préserver ou à créer".

Justification

Le projet urbain de la commune se développe dans différents secteurs.

Le projet en cours sur le secteur des Fonderies prend forme et il convient de limiter l'impact paysager du projet entre espace agricole et la zone d'activités des nouvelles constructions depuis l'entrée nord de Chevaigné par la route du bois Denial par la création, notamment, d'une haie bocagère sur les franges nord, sud et ouest de la zone de projet.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale

6. Valoriser le site de la maison éclusière dans le cadre du tourisme et des loisirs fluvestres

Localisation

Le site est localisé au niveau de l'Écluse de Grugedaine.



Présentation de la modification

La modification consiste à instaurer un STECAL Nl en lieu et place du zonage Ne.

Justification

Dans le cadre du déploiement du Schéma Directeur Fluvestre de Rennes Métropole, des zones de loisirs sont à consolider pour permettre certains aménagements afin de pouvoir mieux accueillir le public au niveau des écluses.

Le projet est inscrit au schéma de l'offre touristiques du SCoT comme principal site naturel et touristique.

Plus précisément, pour l'Écluse de Grugedaine, il s'agit de permettre un changement de destination de la maison éclusière et autoriser quelques petites constructions complémentaires (cabanes, local de stockage, terrasse éventuellement) pour une constructibilité d'environ 100 m².

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°029
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°10, 17, 45

7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique - secteur Gautrel

Localisation

Le secteur est situé dans la zone d'activités économiques du Gautrel, au nord-est de la commune en continuité du tissu urbain.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage UI1c en UI1a et UI1b et UE2b.

Justification

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

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

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

Ainsi, conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée majoritairement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive, et partiellement en UI1b pour permettre l'accueil des activités de service (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Finalement, une parcelle de la zone, aujourd'hui à usage résidentiel, permettra l'accueil d'une partie de salariés d'une entreprise d'économie sociale et solidaire afin de pérenniser leur activité sur la commune. Le projet d'activité de l'entreprise est envisagé dans le futur secteur d'extension de la zone d'activités actuelles. Le terrain cité n'étant plus à usage d'activité depuis plusieurs années avec seulement une vocation d'habitation il convient de faire évoluer son zonage pour permettre un projet d'extension du bâti selon les besoins du projet.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°029
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°10, 45.

CINTRÉ

Localisation des modifications

1. Développer un nouveau quartier d'habitat : secteur du Clos Bossard

2. Préserver les gisements fonciers : rue de L'Hermitage

3. Préserver les gisements fonciers : rue de Rennes

4. Préserver les gisements fonciers : rue de Bel Air 1

5. Préserver les gisements fonciers : rue de Bel Air 2

6. Soutenir une densification douce et structurée des secteurs pavillonnaires : Clos Perdriel/Margotte

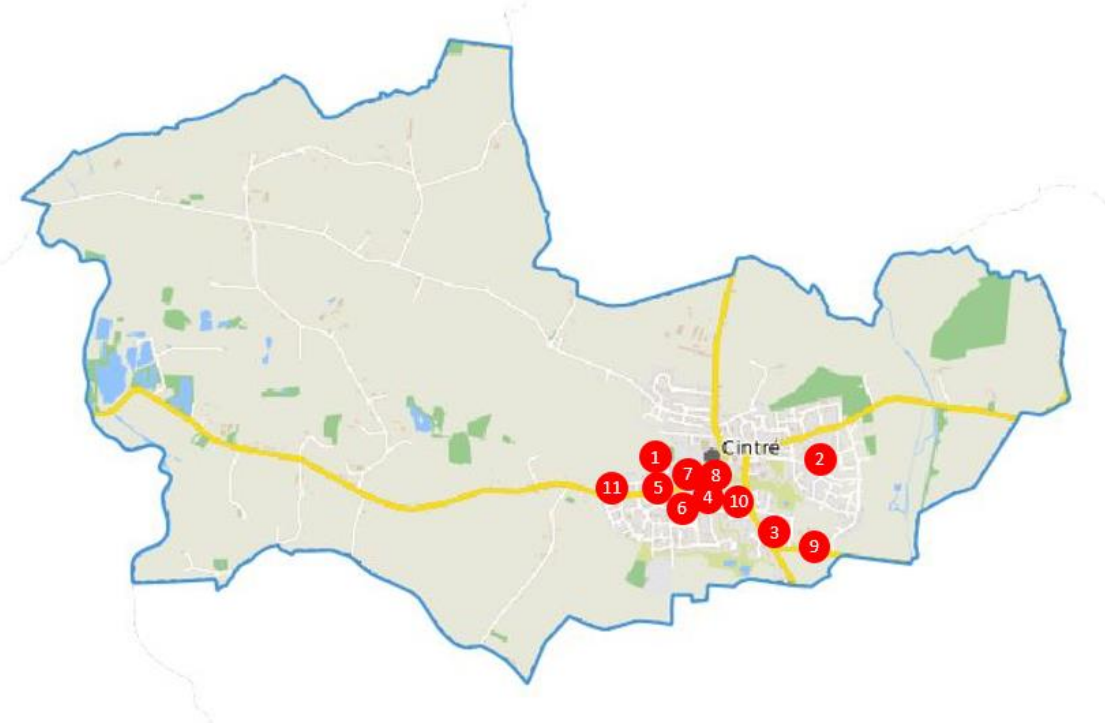
7. Soutenir une densification douce et structurée des secteurs pavillonnaires : allée du Chêne Vert

8. Permettre l'implantation de nouveaux services et commerces : rue de Bel Air

9. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA du Moulin

10. Permettre la réalisation d'un projet de logement en centre-bourg

11. Supprimer l'emplacement réservé sur le site du terminus Bus



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

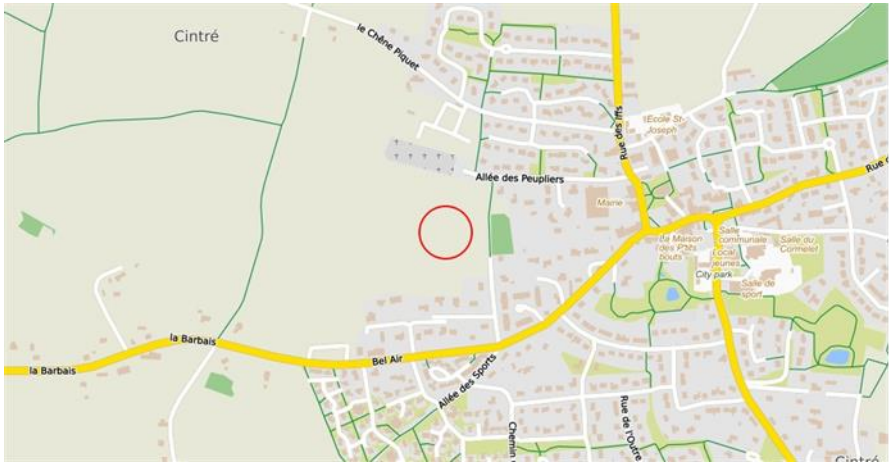
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Développer un nouveau quartier d'habitat : secteur du Clos Bossard

Localisation

Le projet se situe à l'ouest de la partie agglomérée, au lieu-dit le Clos Bossard.



Présentation de la modification

Le projet nécessite plusieurs adaptations :

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "le Clos Bossard"
- Évolution du zonage d'urbanisation future (2AU) et d'autres parcelles zonées (UO1 et UE3) en zonage opérationnel (1AUO1)
- Adaptation des plans thématiques (augmentation de la hauteur de R+1+A/C à R+3+A/C sur la partie en extension urbaine et de R+1+A/C à R+2 sur parcelle Est ; information du périmètre de l'OAP sur le plan coefficient de végétalisation)
- Création d'un emplacement réservé pour assurer l'accès au Clos Bossard (n°748) dans le prolongement de la rue du Clos Margotte
- Remplacement d'une partie de l'emplacement réservé n°176 par une servitude de localisation de voirie (V26), allée du chêne vert.

Justification

Sur près de 4 ha, il est prévu la réalisation de 140 logements environ répondant aux objectifs de densité et de diversité du Programme Local de l'Habitat 2023-2028. Actuellement non viabilisée, il s'agit d'ouvrir la zone à l'urbanisation (secteur C1) et de définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation présentant le projet et sa composition urbaine, et d'y intégrer des parcelles adjacentes (secteurs C2 et C3) afin d'appréhender une approche d'ensemble.

Une présentation globale des ouvertures à l'urbanisation est disponible dans le document "Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain" (fiche "Ouvrir à l'urbanisation de certaines zones 2AU").

Le projet prendra en compte l'ensemble des dispositions règlementaires et exigences administratives (permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, étude d'impact au cas par cas s'il y a lieu…).

Conséquence sur le PLUi

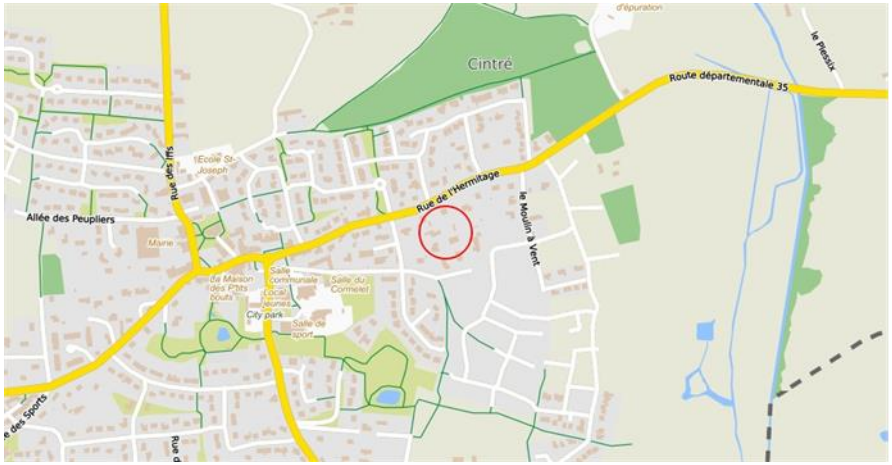
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°20, 26, 28, 45
- D-2-1-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°18
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°18
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°09, 15

2. Préserver les gisements fonciers : rue de L'Hermitage

Localisation

Rue de L'Hermitage



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UE3 en UE2a.

Justification

Ces ilots de la zone urbaine détiennent des capacités de densification progressive (division parcellaire, fond de terrain...) qu'il s'agit de contenir pour préserver des mutations ultérieures.

Conséquence sur le PLUi

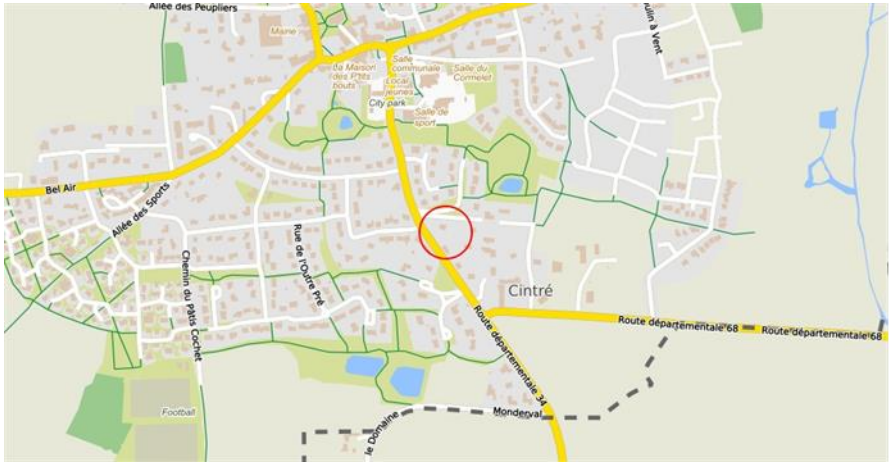
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°20, 26, 28, 45

3. Préserver les gisements fonciers : rue de Rennes

Localisation

Rue de Rennes



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UE3 en UE2a.

Justification

Plusieurs secteurs de la zone urbaine détiennent des capacités de densification progressive (division parcellaire, fond de terrain...) qu'il s'agit de contenir pour préserver des mutations ultérieures...

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45

4. Préserver les gisements fonciers : rue de Bel Air 1

Localisation

Rue de Bel Air.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UE3 en UE2a.

Justification

Ces ilots de la zone urbaine détiennent des capacités de densification progressive (division parcellaire, fond de terrain...) qu'il s'agit de contenir pour préserver des mutations ultérieures.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45

5. Préserver les gisements fonciers : rue de Bel Air 2

Localisation

Rue de Bel Air.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UE3 en UE2a.

Justification

Ces ilots de la zone urbaine détiennent des capacités de densification progressive (division parcellaire, fond de terrain...) qu'il s'agit de contenir pour préserver des mutations ultérieures.

Conséquence sur le PLUi

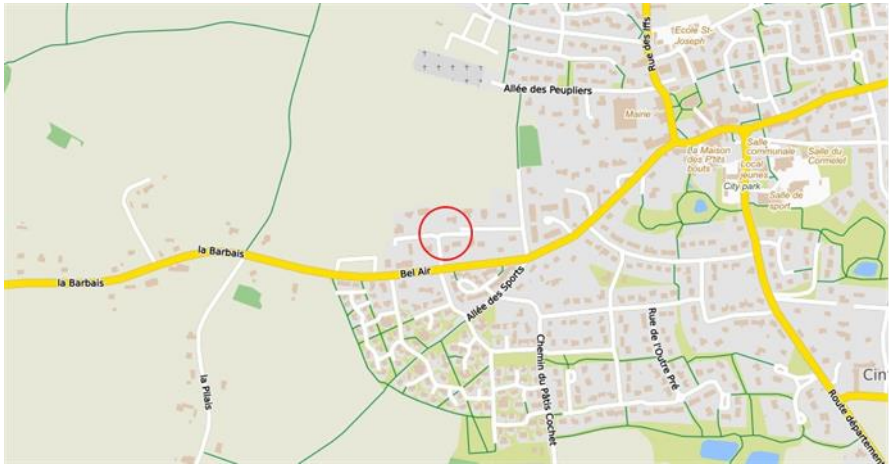
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45.

6. Soutenir une densification douce et structurée des secteurs pavillonnaires : Clos Perdriel/Margotte

Localisation

Rue de Bel Air.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UE3 en UE2b.

Justification

Ces secteurs de la zone urbaine détiennent des capacités de densification progressive (division parcellaire, fond de terrain...) qu'il s'agit de d'accompagner par un changement de zonage plus favorable aux implantations en limite séparative.

Conséquence sur le PLUi

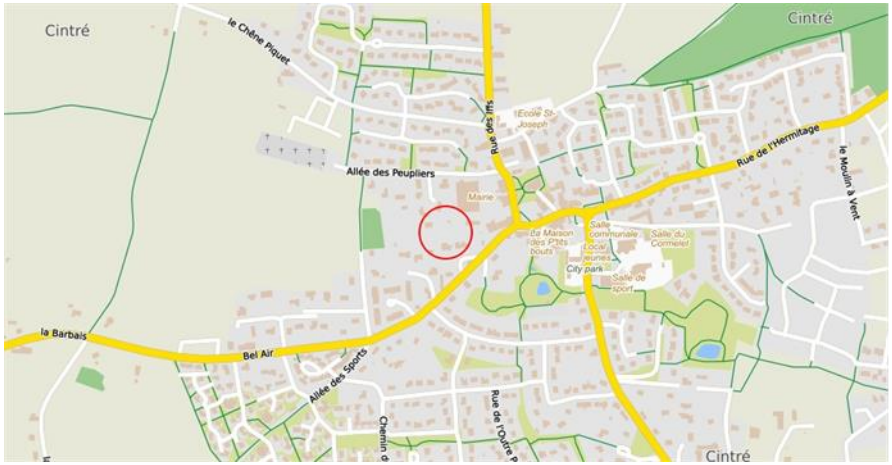
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45

7. Soutenir une densification douce et structurée des secteurs pavillonnaires : allée du Chêne Vert

Localisation

Allée du Chêne Vert



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UE3 en UE2b.

Justification

Ces secteurs de la zone urbaine détiennent des capacités de densification progressive (division parcellaire, fond de terrain...) qu'il s'agit de d'accompagner par un changement de zonage plus favorable aux implantations en limite séparative.

Conséquence sur le PLUi

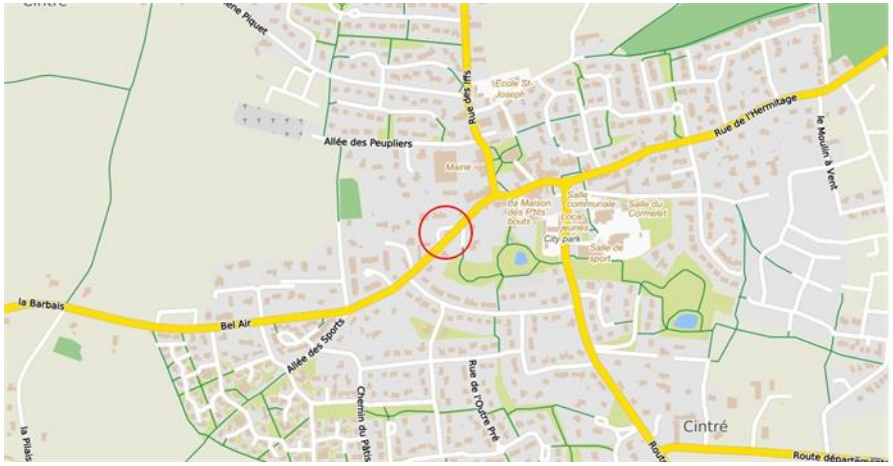
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45.

8. Permettre l'implantation de nouveaux services et commerces : rue de Bel Air

Localisation

Ces projets sont situés en début de la rue du Bel Air.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Changement de zonage UE3 en un zonage opérationnel UO1 et adaptation en conséquence du coefficient de végétalisation de V= T1 (B) à Règlement Littéral (RL),
- Extension de la centralité commerciale qui permet entre autres des souplesses au niveau des normes de stationnement.

Justification

Deux projets nouveaux (salon de coiffure et pharmacie) sont prévus sur l'ex-emprise du terminus, bus relocalisé en entrée est de la commune, requérant des adaptations réglementaires pour permettre leur réalisation. Un travail d'intégration, de cohérence urbaine et architecturale ainsi que de densification sera menée avec les porteurs de projets. L'arrêt de bus sera déplacé à l'angle de la rue du Chêne Vert et la voie d'accès à la mairie.

Conséquence sur le PLUi

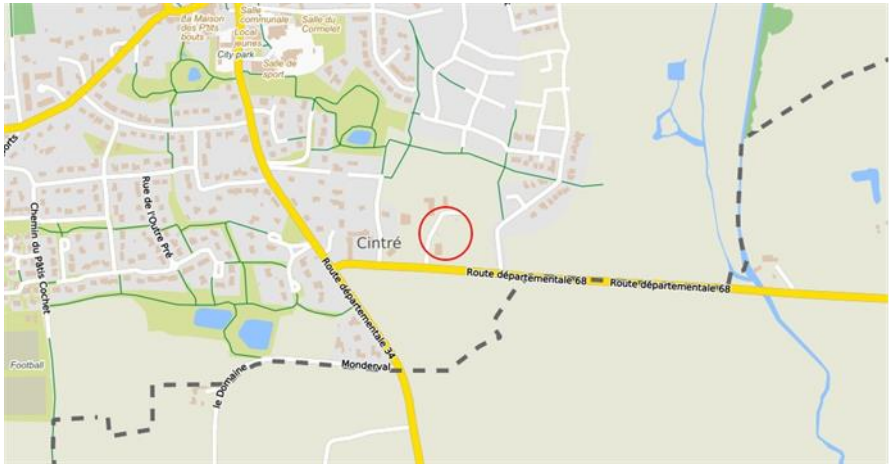
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°18
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°18.

9. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA du Moulin

Localisation

La Zone artisanale (ZA) se situe en entrée est de la commune, rue du Puisatier



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage de UI1d à UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

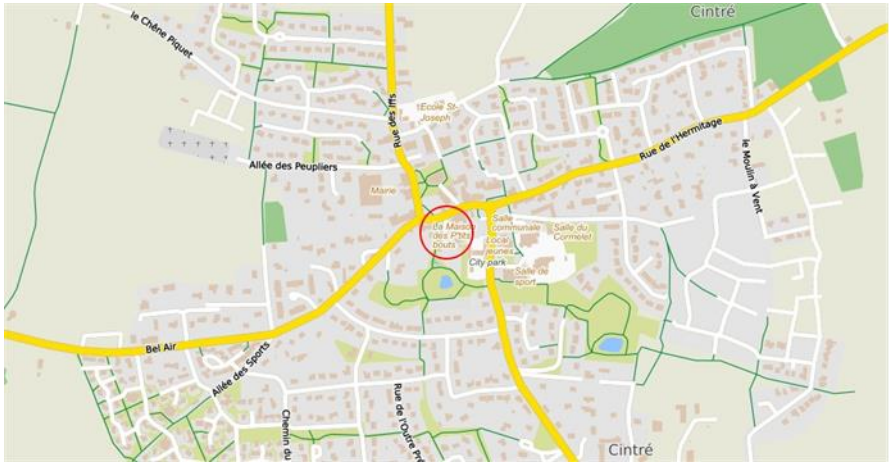
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi : Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°26, 28, 45.

10. Permettre la réalisation d'un projet de logement en centre-bourg

Localisation

Permettre la réalisation d'un projet de logement en centre-bourg.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur la suppression de l'emplacement réservé n°177.

Justification

Afin d'assurer la constructibilité d'un projet de logements en renouvellement urbain, près de la place du centre, il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°177 pour cheminement piéton qui n'a plus d'intérêt ; un autre chemin étant possible.

Conséquence sur le PLUi

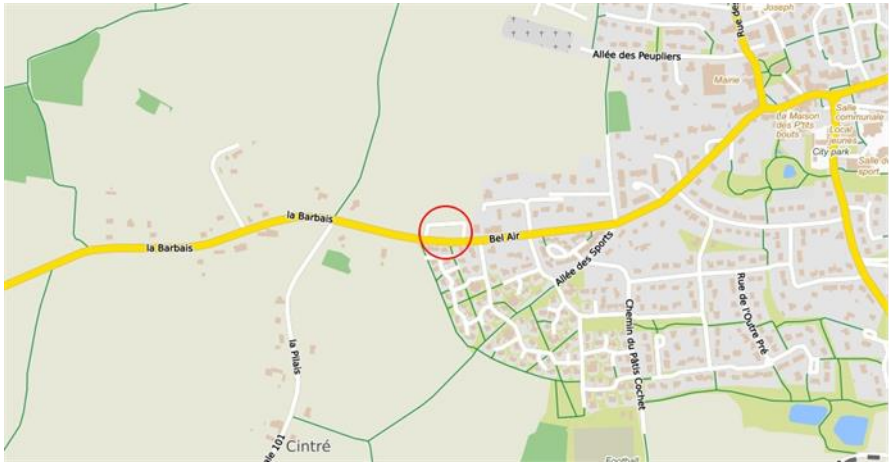
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°095
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés.

11. Supprimer l'emplacement réservé sur le site du terminus Bus

Localisation

Le projet est situé à l'ouest de l'agglomération sur le site de Bel Air.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur la suppression de l'emplacement réservé n°182.

Justification

Le terminus Bus de Bel Air ayant été réalisé, l'emplacement réservé n°182 est supprimé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°094, 095
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés.

CLAYES

Localisation des modifications

1. Maintenir la morphologie urbaine existante de l'entrée de bourg de Claye



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

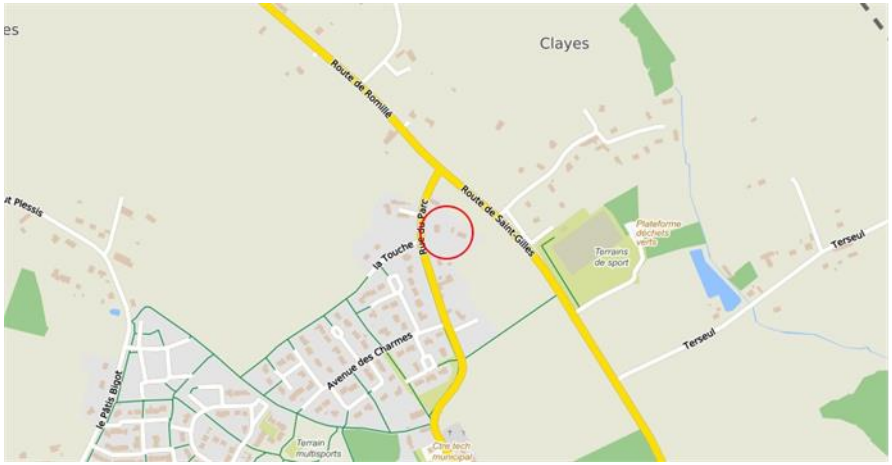
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Maintenir la morphologie urbaine existante de l'entrée de bourg de Clayes

Localisation

Le secteur de projet se situe le long de la rue du parc en entrée de bourg au nord.



Présentation de la modification

La modification consiste à augmenter la norme du coefficient de végétalisation rue du Parc, passant de V = T1 à V = 80% (B).

Justification

Dans l'objectif de limiter l'intensification urbaine sur l'entrée de bourg de Clayes et de protéger la morphologie urbaine de la rue du Parc, la modification consiste à augmenter la norme du coefficient à végétalisation à 80%, puisque le coefficient de végétalisation T1 initial, couplé à un zonage UE3, permettaient des constructions et une densification non encadrée. Ce changement au PLUi au travers l'augmentation de la végétalisation permet ainsi de conserver la qualité paysagère et patrimoniale de l'entrée de bourg, ainsi que la trame verte et bleue urbaine de Clayes.

Conséquence sur le PLUi

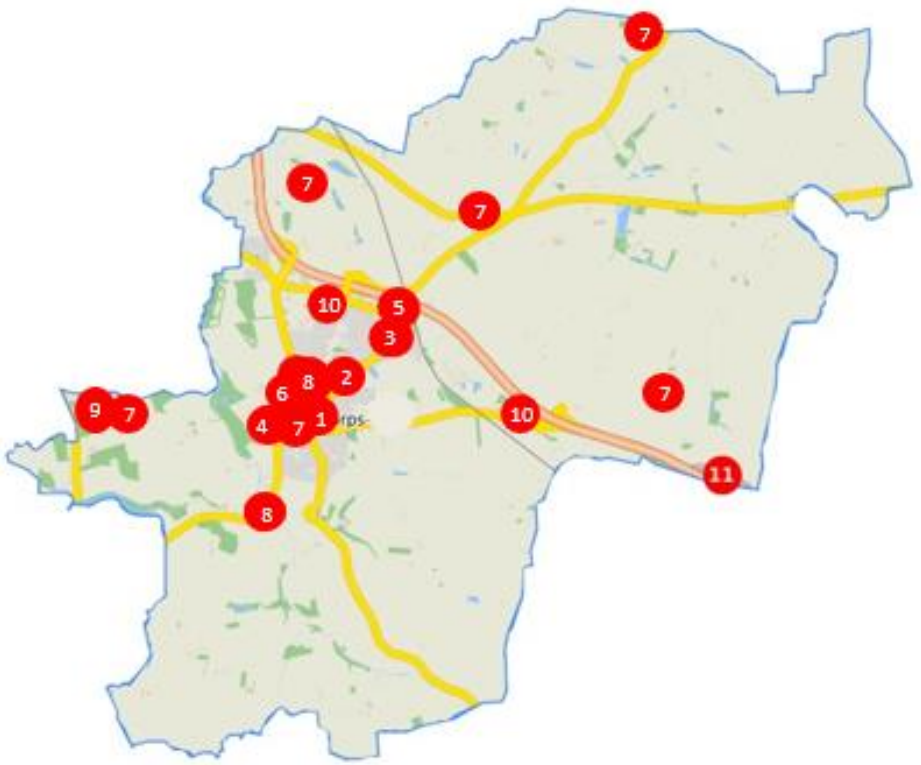
Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°08

CORPS-NUDS

Localisation des modifications

1. Permettre l'évolution du site de l'ancienne cantine
2. Permettre des projets de densification urbaine
3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune
4. Mettre en œuvre le projet du secteur Chanteloup
5. Prendre en compte le plan de déplacements communal
6. Protéger et mettre en valeur les abords de l'église Saint Maximilien Kolbe
7. Protéger le patrimoine bâti
8. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de secteurs de projets
9. Conforter l'activité existante des Jardins Rocambole
10. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités des Grands Sillons, de Maison Neuve et de la Houzais



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

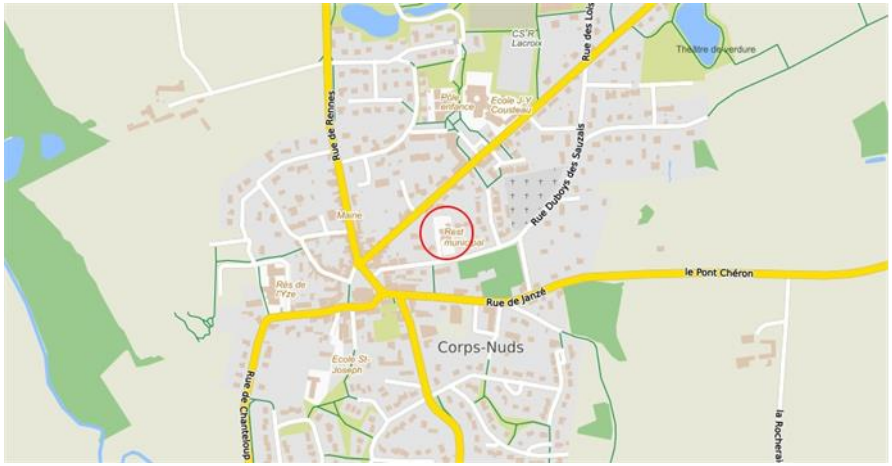
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Permettre l'évolution du site de l'ancienne cantine

Localisation

Le site de l'ancienne cantine se situe le long de la rue du Point du Jour, entre le cœur de bourg et le pôle socio-culturel communal.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Adapter les dispositions applicables au site de l'ancienne cantine : passage d'une zone UD2b à une zone UO1, et d'une norme de hauteur de H1=R+2+C et H2=R+1+C à H= R+2+C ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de cette évolution.

Justification

La commune de Corps-Nuds a regroupé plusieurs équipements au sein de son pôle socio-culturel situé sur le boulevard de la gare et à l'interface entre la ZAC des Grands Sillons et le centre-bourg. Il se compose notamment des équipements sportifs (terrains et salle de sports), des équipements liés à l'enfance et à la petite enfance (école, garderie, ALSH) et d'équipements de loisirs socio-culturels (médiathèque, crèche…). La cantine scolaire a récemment été déplacée au sein de ce pôle d'équipements, libérant son site d'origine. Dans un objectif de renouvellement urbain, un projet d'ensemble va être engagé sur un périmètre élargi comprenant le foncier de l'ancienne cantine, les 4 logements sociaux situés à l'est ainsi que la parcelle située à l'arrière de l'ilot débouchant sur le boulevard de la gare. Une opération de densification urbaine est projetée sur ce périmètre afin de produire une nouvelle offre de logements.

Afin de permettre la mutation de ce site, il convient d'adapter les dispositions réglementaires applicables ainsi que le projet urbain communal :

- Le zonage UO1 est adapté à l'aménagement des secteurs opérationnels dont les implantations des formes urbaines sont à définir au sein d'une composition d'ensemble, et la norme de hauteurs à H=R+2+C, définie en cohérence avec les hauteurs maximales autorisées aux franges du site, permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur de renouvellement urbain et de proposer des formes urbaines diversifiées.
- L'OAP communale est mise à jour dans sa partie littérale, afin de préciser le projet urbain de la commune en matière de programmation d'équipements et de logements, et notamment le déplacement de la cantine au sein du pôle socio-culturel permettant la mutation du foncier libéré et de ses abords vers une opération de logements. La partie graphique de l'OAP communale est également complétée avec l'ajout du nouveau site de projet dans les secteurs de renouvellement urbain à enjeux.

Conséquence sur le PLUi

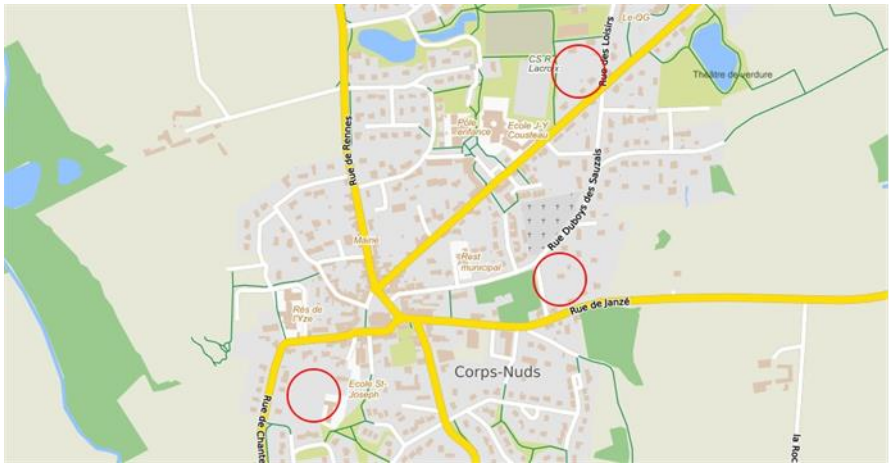
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°201
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39

2. Permettre des projets de densification urbaine

Localisation

Plusieurs secteurs sont concernés, il s'agit notamment de trois sites situés respectivement rue Duboys des Sauzais, au croisement du boulevard de la gare et de la rue des Loisirs, au sein du cœur d'ilot entre la rue de Chanteloup et l'impasse Le Frêche dont une partie est occupée par l'école privée.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables aux secteurs suivants :

- Pour le site rue Duboys des Sauzais : passage d'une zone UE2b à une zone UD2b, et d'un coefficient de végétalisation de V=T1(B) à V=30%(B) ;
- Pour le site boulevard de la gare et rue des Loisirs : passage d'une norme de hauteurs de H1=R+2+C et H2=R+1+C à H=R+1+C ;
- Sur l'ensemble du cœur d'ilot entre la rue de Chanteloup et l'impasse du Frêche : suppression du secteur de constructibilité limitée ;
- Pour le cœur d'ilot situé sur la frange ouest de l'école privée : passage d'une zone UD2b à une zone UO1, d'une norme de hauteurs de H1=R+2+C et H2=R+1+C à H=R+1+C ;
- Pour le site de l'école privée : passage d'une zone UD2b à une zone UG2b, d'une norme de hauteurs H1=R+2+C et H2=R+1+C à H=RL (non réglementé), et d'un coefficient de végétalisation de V=30%(B) à V=RL (non réglementé) ;
- Pour le cœur d'ilot situé sur la frange est de l'école privée : au nord, passage d'une zone UA1c et d'une zone UD2b en zone UD2h, d'une norme de hauteurs de H1=R+2+C et H2=R+1+C à H=R+1+C, et d'un coefficient de végétalisation de V=10%(B) à V=30%(B). Au sud, passage d'une zone UD2b à une zone UE2b, et d'une norme de hauteurs de H1=R+2+C et H2=R+1+C à H=R+1+C ;

La modification consiste également à :

- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier multi-secteurs sur les sites situés rue Duboys des Sauzais, boulevard de la gare et rue des Loisirs, et sur le cœur d'ilot situé sur la frange ouest de l'école privée ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions ;

Justification

Dans un contexte de réduction de la consommation et de l'artificialisation des sols, renforcé par les dispositions de la Loi Climat et Résilience d'août 2021, il apparait nécessaire d'anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein des tissus existants, afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements tout en encadrant les conditions de densification.

Plusieurs secteurs au potentiel de renouvellement urbain ont ainsi été identifiés au sein du centre-bourg et ses abords, qui pourraient faire l'objet d'opérations de densification à court, moyen ou long terme. L'objectif est de permettre la mise en œuvre de projets sur ces secteurs mais d'encadrer les règles de constructibilité et les conditions d'aménagement pour s'assurer d'une intégration urbaine de qualité au sein de tissus urbains déjà constitués et d'une densification nécessaire à la production de logements sur la commune. Afin de garantir

une cohérence d'ensemble, les trois sites concernés font l'objet d'une OAP de quartier multi-secteurs et d'adaptations réglementaires :

- Sur les deux sites rue Duboys des Sauzais, et boulevard de la gare et rue des Loisirs, les dispositions réglementaires sont harmonisées (zone UD2b, H=R+1+A/C/P ou H=R+1+C, V=30%(B)) afin de permettre une recomposition d'ensemble à l'échelle des ilots concernés, la constructibilité étant possible en 1er et 2nd rangs, ainsi qu'une densification et une diversification des formes urbaines dont les gabarits s'intégreront en cohérence avec leur contexte urbain à dominante pavillonnaire.
- Sur le cœur d'ilot entre la rue de Chanteloup et l'impasse le Frêche, l'avancée des réflexions sur le devenir de ce secteur conduit à définir plusieurs intentions de projet : le maintien de l'école privée sur son emprise actuelle ne permettant pas de porter une recomposition sur l'ensemble du cœur d'ilot, seule la frange ouest constitue un secteur de projet. Il est ainsi défini sur ce site un zonage UO1, adapté à l'aménagement de secteurs opérationnels dont les implantations des formes urbaines sont à définir au sein d'une composition d'ensemble, et une norme de hauteurs à H=R+1+C, permettant de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur de renouvellement urbain et de proposer des formes urbaines diversifiées, adaptées au contexte paysager et topographique du site, et cohérentes avec celles situées sur ses franges. Au contraire, le site de l'école privée et sa frange est sont maintenus dans leurs ambiances urbaines actuelles. Le site de l'école privée est classé en zone UG2b avec une norme de hauteur et un coefficient de végétalisation non réglementés en cohérence avec sa vocation d'équipement. La frange est se décompose en deux : sa partie nord est classée en zone UD2h, avec une norme de hauteurs de H=R+1+C et un coefficient de végétalisation de V=30%(B) en cohérence le tissu historique de cet ilot de centre-bourg, et sa partie sud est classée en zone UE2b, avec une norme de hauteurs de H=R+1+C en cohérence avec le tissu pavillonnaire au sein duquel elle s'intègre. En cohérence avec ces intentions, le secteur de constructibilité limitée est supprimé.
- La création d'une OAP de quartier multi-secteurs permet de définir les grands principes à respecter dans la composition urbaine et la programmation de chaque site : elle définit notamment les conditions nécessaires à la cohérence d'ensemble des projets dans leur environnement mais aussi au sein du fonctionnement urbain, notamment en matière de maillage viaire et doux, ainsi que les objectifs de production de logements à atteindre.
- L'OAP communale est mise à jour dans ses parties littérale et graphique, afin de préciser le projet urbain de la commune en matière de renouvellement urbain et notamment d'intégrer les nouveaux sites situés rue Duboys des Sauzais, boulevard de la gare et rue des Loisirs, et d'actualiser la programmation attendue sur l'ilot de l'école privée.

Conséquence sur le PLUi

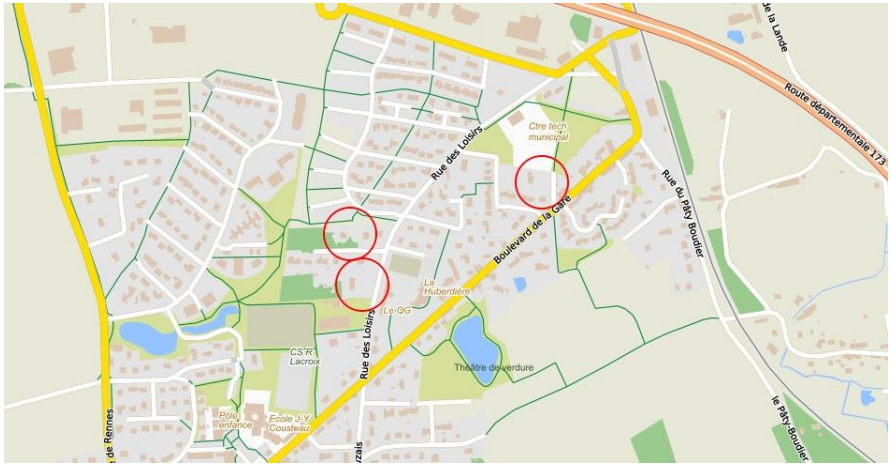
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A- Rapport de présentation - Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°201
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°39
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°24

3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune

Localisation

Plusieurs secteurs sont concernés : il s'agit de trois sites situés aux abords de la rue des Loisirs et du boulevard de la Gare.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables aux secteurs suivants :

- Sur deux parcelles situées rue des Loisirs, passage d'une zone UE3 à une zone UE4, et d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C/P à H=R+C ;
- Sur une parcelle située boulevard de la gare, passage d'une zone UE2b à une zone UE4, et d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C/P à H=R+C.

Justification

Dans un contexte de réduction de la consommation et de l'artificialisation des sols, renforcé par les dispositions de la Loi Climat et Résilience d'août 2021, il apparait nécessaire d'anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein des tissus existants, afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements tout en encadrant les conditions de densification.

Les opérations en renouvellement urbain étant particulièrement complexes, l'anticipation est nécessaire pour s'assurer de leur mise en œuvre à moyen et long terme. Plusieurs secteurs constitués d'ilots et de grandes parcelles, dont les emprises foncières présentent un potentiel de densification, ont ainsi été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine de la commune. Afin d'éviter une densification au fil de l'eau sur ces secteurs, qui compromettrait un aménagement d'ensemble à mener sur le moyen long terme, plusieurs adaptations réglementaires sont nécessaires.

Plusieurs parcelles ont ainsi été identifiées rue des Loisirs et boulevard de la Gare, se composant d'un tissu d'habitat majoritairement individuel partiellement bâti et peu structuré mais inséré dans des tissus urbains constitués, et présentant un potentiel de restructuration d'ensemble. Les objectifs principaux sont de maintenir les affectations actuelles de ces secteurs et éviter ainsi, au regard de leurs caractéristiques actuelles, un renforcement de l'urbanisation.

En conséquence, dans l'attente de pouvoir mener une réflexion d'ensemble permettant d'étudier plus finement le potentiel d'évolution de ces sites, il semble nécessaire de limiter au maximum les droits à construire par un zonage UE4, inconstructible mais autorisant par ailleurs des extensions du bâti existant, et une baisse de la norme de hauteurs à H=R+C en cohérence avec les formes urbaines pavillonnaires actuelles.

Conséquence sur le PLUi

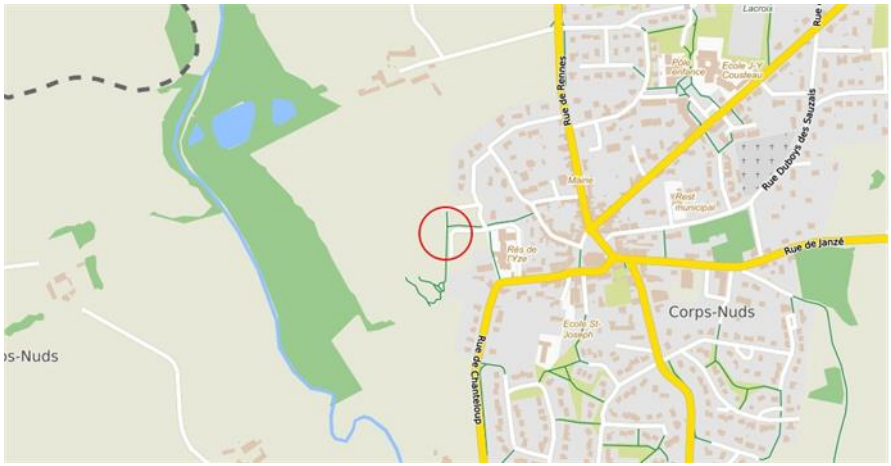
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°193, 201
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39

4. Mettre en œuvre le projet 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 :

- Intégrer deux ilots au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier du secteur Chanteloup ;
- Adapter les dispositions applicables à l'ilot situé au sud : passage d'une zone UE2b à une zone 1AUO1, d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C/P à H=R+2+A/C/P, et d'un coefficient de végétalisation de V=T1(B) à V=RL (non réglementé) ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

Justification

Le projet du secteur Chanteloup porte sur la recomposition urbaine de la frange ouest du centre-bourg, en lien avec la restructuration et la délocalisation de l'actuel EHPAD. Il se décompose en deux secteurs opérationnels : l'un destiné à la construction d'un nouvel EHPAD sur la partie ouest, et l'autre à la réalisation d'un nouveau programme de logements sur la partie libérée par la démolition de l'ancienne maison de retraite. Le projet prévoit ainsi un maillage cohérent à l'échelle de ce nouveau quartier, au sein duquel plusieurs ilots situés sur les franges nord et sud du secteur pourraient s'intégrer. Il s'agit notamment de grandes parcelles non bâties ou peu denses qui présentent un potentiel de densification et qui seront accessibles depuis les voies aménagées dans le cadre du projet du secteur Chanteloup.

Afin d'assurer une cohérence d'ensemble, ces ilots sont intégrés au sein du périmètre de l'OAP de quartier du secteur Chanteloup, qui précise leurs conditions d'aménagement et de programmation : et notamment la mutualisation des accès en accroche sur le maillage viaire du nouveau quartier, ainsi que les objectifs de densité à respecter de l'ordre de 25 logements/ha par opération, permettant de contribuer à la production de logements sur la commune. Les dispositions réglementaires applicables à l'ilot sud sont adaptées en cohérence avec celles du secteur Chanteloup, afin de permettre une mise en œuvre opérationnelle qui pourrait être engagée à court terme : zonage 1AUO1, H=R+2+A/C/P et V=30%(B). Par ailleurs, les dispositions applicables à l'ilot nord ne nécessitent pas d'adaptation, car elles permettent déjà une densification : zonage UD2b, H1=R+2+C et H2=R+1+C, V=30%(B).

L'OAP communale est mise à jour afin de préciser dans la partie littérale le projet de restructuration et de délocalisation de l'EHPAD.

Conséquence sur le PLUi

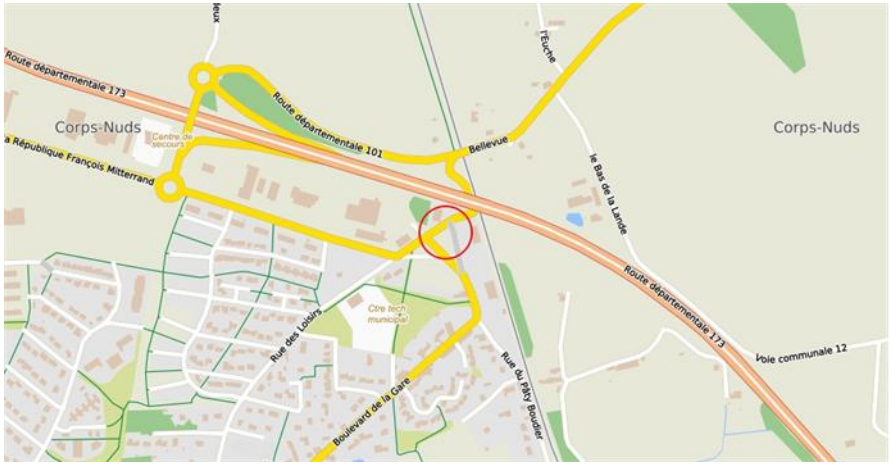
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°201
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°39
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°24

5. Prendre en compte le plan de déplacements communal

Localisation

Le plan de déplacements communal concerne toute la zone agglomérée de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale et celle de la ZAC des Grands Sillons au regard des évolutions de la desserte de transports en commun projetées sur la commune.

Justification

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains (PDU), document qui fixe l'organisation des mobilités et actions en matière de transports et déplacements sur le territoire métropolitain à horizon 2030, un plan communal de déplacements a été réalisé à l'échelle de la commune de Corps-Nuds. Ce document identifie les enjeux de mobilités propres à la commune, et définit des orientations sur l'ensemble des modes de déplacements : voiture, vélo, piéton, transports en commun et stationnement.

De nouvelles orientations ont notamment été définies concernant la desserte en transports en commun de la commune, en lien avec l'aménagement de la ZAC des Grands Sillons. En effet, il était prévu initialement une desserte en boucle empruntant le boulevard de la Gare et la rue des Loisirs. Finalement ce principe n'est pas retenu au regard de la faisabilité technique et financière de cet aménagement, le retournement du bus sur le boulevard de la gare étant ainsi privilégié.

Les parties littérales de l'OAP communale et de l'OAP de quartier des Grands Sillons sont mises à jour afin d'actualiser les intentions relatives à la desserte de transports en commun, et son tracé est modifié en conséquence sur partie graphique de l'OAP de quartier.

Conséquence sur le PLUi

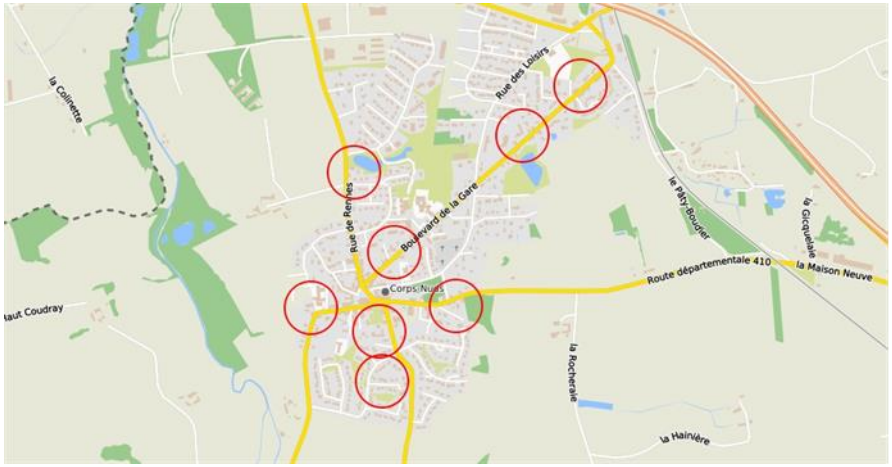
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale

6. Protéger et mettre en valeur les abords de l'église Saint Maximilien Kolbe

Localisation

L'église Saint-Maximilien Kolbe se situe au cœur du bourg de Corps-Nuds, au sud de la zone agglomérée.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables aux secteurs suivants :

- Lotissements au sud-est du bourg : passage d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C/P à H=R+1+C, à l'exception d'une parcelle donnant sur la place Kildare passant de H=R+1+A/C/P à H1=R+2+C et H2=R+1+C ;
- Rue de Chateaubriand : passage d'une zone UD2b à une zone UD2h, et d'une norme de hauteurs de H1=R+2+C et H2=R+1+C à H=R+1+C ;
- Rue de Chanteloup : sur une partie, passage d'une zone 1AUO1 à une zone UD2h, d'une norme de hauteurs de H=R+2+A/C/P à H=R+1+C, et d'un coefficient de végétalisation de V=RL à V=30%(B), et sur une autre partie, passage d'une zone UE2b à une zone UD2h, d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C/P à H=R+1+C, et d'un coefficient de végétalisation de V=T1(B) à V=30%(B) ;
- Sud du boulevard de la gare : passage d'une zone UD2b à une zone UD2h, d'une norme de hauteurs de H1=R+2+C et H2=R+1+C à H=R+1+C ;
- Centre du boulevard de la gare : sur une partie, passage d'une zone UD2b à une zone UD2h, d'une norme de hauteurs de H1=R+2+A/C/P et H2=R+1+A/C/P à H=R+1+C, et sur une autre partie située à l'arrière, passage d'une zone UD2b à une zone UE2b, d'une norme de hauteurs de H1=R+2+A/C/P et H2=R+1+A/C/P à H=R+1+A/C/P ;
- Nord du boulevard de la gare : passage d'une zone UD2b à une zone UD2h, d'une norme de hauteurs de H1=R+2+A/C/P et H2=R+1+A/C/P à H=R+1+C ;
- Rue de Janzé : passage d'une zone UE2b à une zone UE2h, d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C/P à H=R+1+C ;
- Rue de Rennes : passage d'une zone UE2b à une zone UE2h, d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C/P à H=R+1+C.

Justification

L'église Saint-Maximilien Kolbe est un édifice protégé au titre des monuments historiques, dont les abords sont également protégés par un périmètre de protection de 500 mètres. Afin de définir un périmètre de protection cohérent autour de l'église Saint Maximilien Kolbe, une étude préalable à la création d'un PDA (Périmètre Délimité des Abords) a été engagée, prenant en compte les enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains autour du monument historique protégé.

Cette étude a permis d'identifier les secteurs participant de la qualité de l'environnement patrimonial de ce monument. Afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères, ces secteurs font l'objet d'adaptations réglementaires, complémentaires à la création d'un PDA :

- Des zones UD2h et UE2h et des normes de hauteurs à H=R+1+C sont définies sur des tissus bâtis au caractère historique situés aux abords du centre-bourg ou le long

des axes historiques de la commune constituant des séquences d'approche du monument historique, afin de préserver leur composition d'origine et les implantations et gabarits traditionnels du bâti ancien (maisons de bourg, fermes…) protégé au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) ;

- La réduction des hauteurs à H=R+1+C sur les lotissements sud-est du bourg permet de maintenir les vues et perspectives sur le clocher de l'église depuis l'espace rural, en préservant les gabarits caractéristiques de ce secteur pavillonnaire, et notamment des constructions avec un ou deux niveaux maximum et des toitures à double pente.

Par ailleurs, deux secteurs sont réintégrés au sein des ambiances urbaines auxquelles ils se rattachent : un secteur situé à l'arrière du boulevard de la gare ne présentant pas d'intérêt patrimonial est réintégré au sein du zonage UE2b avec une norme de hauteurs à H=R+1+A/C/P et celle d'une parcelle située place Kildare est adaptée à H1=R+2+C et H2=R+1+C.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°193, 201
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°39

7. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : rue de Rennes et parvis de l'Église et/ou en secteur rural : Le Bas Vezin, lieu-dit la Chênaie, lieu-dit La Lande aux Pitois, lieu-dit La Rivière, lieu-dit le Grand Beauvais, rue de Chanteloup.



Présentation de la modification

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

- 16 Le Bas Vezin : logis évalué en 1 étoile - n°63453
- 16 La Chênaie : logis mixte évalué en 3 étoiles - n°63255
- 112 La Lande aux Pitois :
    - grange évaluée en 3 étoiles - n°63476,
    - puits évalué en 3 étoiles - n°63477
- 9, 10 et 11 Parvis de l'Église : maison évaluée en 1 étoile - n°63350
- 12 Parvis de l'Église : maison évaluée en 1 étoile - n°63349
- 13 Parvis de l'Église : maison évaluée en 1 étoile - n°63348
- 19 Parvis de l'Église : maison évaluée en 1 étoile - n°63475

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre des ensembles urbains :

- Rue de Rennes - Parvis de l'Église identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°2s-Corps-Nuds
- Rue de Chanteloup - Parvis de l'Église identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°10s-Corps-Nuds
- Rue de Rennes 1 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°1s-Corps-Nuds
- Rue de Rennes 2 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°3s-Corps-Nuds
- Boulevard de la Gare 1 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°4s-Corps-Nuds
- Boulevard de la Gare 2 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°5s-Corps-Nuds
- Parvis de l'Église - Rue du Point du Jour identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°6s-Corps-Nuds
- Parvis de l'Église - Rue du Point du Jour - Rue de Janzé identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°7s-Corps-Nuds
- Rue Saint-Pierre identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°8s-Corps-Nuds
- Rue de Chanteloup identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°9s-Corps-Nuds
- Rue des Trois Marie 1 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°11s-Corps-Nuds
- Rue des Trois Marie 2 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°12s-Corps-Nuds

- Rue des Trois Marie 3 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°13s-Corps-Nuds

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 16 Le Bas Vezin : logis n°50522 réévalué de 1 étoile en 2 étoiles
- 25 La Rivière : logis n°26561 réévalué de 1 étoile en 2 étoiles

La modification consiste à déclasser certains éléments identifiés au titre du PBIL :

- 112 La Lande aux Pitois : dépendance n°22044 1 étoile

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entrainant l'ajustement de l'emprise des bâtiments identifiés au titre du PBIL (fusion/division/relocalisation de bâtiments) :

- 4 et 5 rue Saint-Pierre : maison n°22088
- 3 et 5 rue du Point du Jour : maison n°27724
- 9, 11 et 13 rue de Rennes : alignement de logis n°22027

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine sur la fiche d'inventaire (adresse, photo, bâtiment, attributs) :

- 58 rue de Chanteloup : dépendance n°27841, grange n°26635
- 21 Le Grand Beauvais : longère n°22163, grange n°28049
- 112 La Lande aux Pitois : grange n°63476

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu de l'intérêt patrimonial de secteurs listés précédemment, à l'échelle de l'ensemble bâti et/ou de la composition paysagère du site, de nouvelles protections au titre des ensembles urbains (ou "ruraux") de type "composition urbaine ou architecturale" ou de type "séquence urbaine" 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.

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, les protections existantes au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été réévaluées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu de la démolition ou de la dénaturation de l'édifice listé précédemment, une identification au titre du PBIL n'est plus justifiée, ce qui nécessite un déclassement.

Compte tenu des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, l'emprise de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

Compte tenu du ou des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

Conséquence sur le PLUi

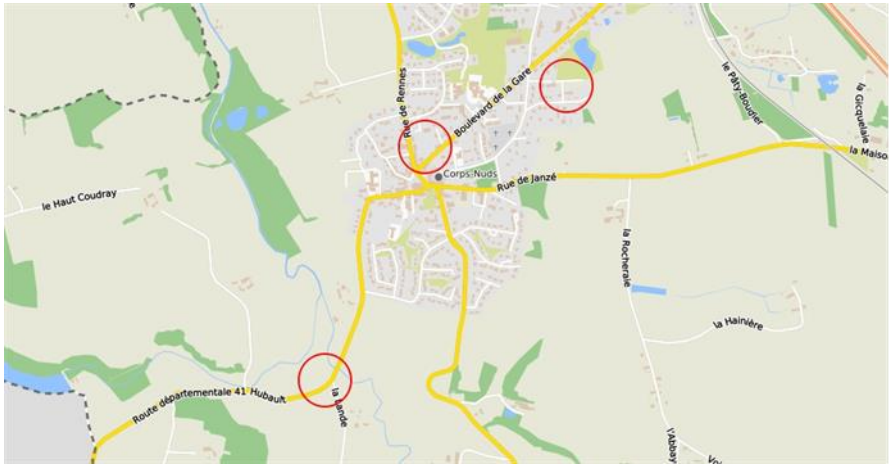
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°193, 194, 200, 201, 202
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

8. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de secteurs de projets

Localisation

Les secteurs concernés sont situés impasse de la Sauvagère, ilot de la Poste et au sud de la zone agglomérée le long de la RD41.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables aux secteurs suivants :

- Secteur impasse de la Sauvagère : passage d'une zone 1AUE2b à une zone UE2b, suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier et du principe de localisation d'un cheminement piétons-cycles à conserver, mise à jour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions ;
- Ilot de la Poste : suppression d'une servitude de localisation pour chemin piétons-cycles à créer (C70) ;
- Sud de la zone agglomérée le long de la RD41 : décalage de l'emplacement réservé n°197 au plus proche de la RD41.

Justification

Plusieurs projets communaux ont évolué, en matière d'intention, de programmation et de mise en œuvre opérationnelle, nécessitant de mettre en cohérence les dispositions réglementaires inscrites au PLUi. Les sites concernés sont les secteurs de la Sauvagère et de l'ilot de la Poste dont les opérations sont finalisées, et l'emplacement réservé n°197 le long de la RD 41 au sud de la zone agglomérée dont le tracé est à actualiser.

Le secteur impasse de la Sauvagère est un site de projet dont l'aménagement est terminé, notamment sur la parcelle en fond d'ilot. En conséquence, son zonage est adapté en cohérence avec son ambiance urbaine pavillonnaire (UE2b), son OAP de quartier est supprimée, et l'OAP communale est actualisée afin de préciser l'état d'avancement de ce projet (en complément d'une autre opération également finalisée rue du Planty). Le principe de localisation d'un cheminement piétons-cycles à conserver est supprimé puisqu'il s'agit d'une voie en impasse dont l'usage est principalement destiné aux accès riverains, mais dont l'aménagement permet le partage entre les circulations motorisées, piétonnes et cycles.

L'ilot de la Poste est également un site de projet dont l'aménagement est en cours de finalisation, et dont la servitude de localisation pour chemin piétons-cycles à créer (C70) n'est plus nécessaire puisqu'un passage traversant l'ilot a été réalisé dans le cadre de l'opération.

Enfin, l'emplacement réservé n°197 longeant la RD41 au sud du bourg jusqu'à son croisement avec la voie communale desservant les lieux-dits du Haut et du Bas Coudray, destiné à créer un cheminement piétons-cycles est décalé en appui sur les limites cadastrales existantes, et notamment celle bordant la RD41 afin de créer une continuité au plus proche de la voie.

Conséquence sur le PLUi

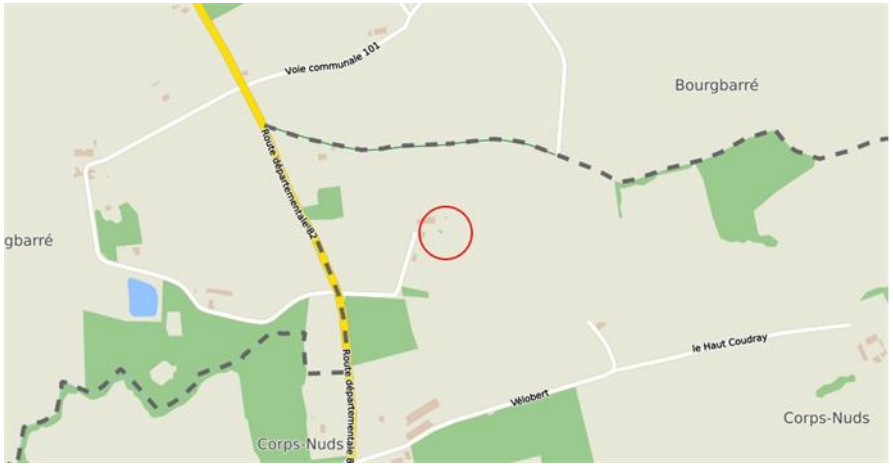
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°200, 201, 209
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°39
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°24
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation

9. Conforter l'activité existante des Jardins Rocambole

Localisation

Les jardins Rocambole sont situés au lieu-dit la Lande aux Pitois, dans l'espace rural à l'ouest du bourg de Corps-Nuds.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) à vocation de loisirs tourisme sur le site des jardins Rocambole : passage d'une zone N à une zone Nl, et à mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de cette évolution.

Justification

Les jardins Rocambole est un site horticole situé en campagne, offrant plusieurs activités ouvertes au public : accueil pédagogique de jeunes publics, formations et ateliers, spectacles, expositions et animations. Afin d'assurer la pérennisation de cette activité, un STECAL Nl est créé sur le site concerné, offrant une possibilité de changement de destination des bâtiments existants vers des activités de loisirs et de tourisme. La zone Nl correspondant à un secteur de taille et de capacité limitées, ce changement de zonage doit respecter les critères définis au rapport de présentation Tome 5. Ces critères étant respectés dans leur intégralité et le zonage du site étant compris dans un secteur limité, la création d'un STECAL loisirs tourisme (Nl) est réalisable. La partie graphique de l'OAP communale est mise à jour afin d'intégrer cette activité participant à l'animation de l'espace rural de Corps-Nuds.

Une présentation globale des STECAL est disponible dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" (fiche "Encadrer le développement des constructions en campagne").

Conséquence sur le PLUi

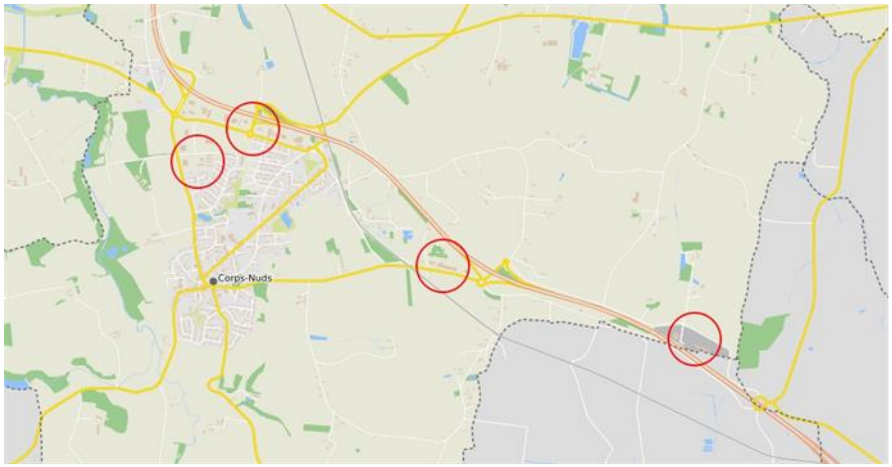
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A- Rapport de présentation - Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-1-1 Règlement littéral
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°200
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45

10. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités des Grands Sillons, de Maison Neuve et de la Houzais

Localisation

L'ensemble des zones d'activités de la commune est concerné. Il s'agit des zones d'activités des Grands Sillons, de Maison Neuve et de la Houzais.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables sur les différentes zones d'activités :

- Zone d'activités des Grands Sillons au sein de la ZAC : passage d'une zone 1AUI1d à une zone 1AUO4, et d'une norme de hauteurs de H=12m à H=15m ;
- Zone d'activités des Grands Sillons hors ZAC : passage d'une zone UI1d à une zone UI1b et d'une norme de hauteurs de H=12m à H=15m ;
- Zone d'activités de Maison Neuve : passage d'une zone 1AUI1c à une zone 1AUI1a et d'une norme de hauteurs de H=12m à H=15m ;
- Zone d'activité de la Houzais : passage d'une zone UI1c à une zone UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole :

- Les zones d'activités de Maison Neuve et de la Houzais sont classées entièrement en 1AUI1a et en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche e "Mettre en application les objectifs du PLAE") ;
- La zone d'activités des Grands Sillons, constituant un secteur opérationnel de la ZAC non achevé, est classée majoritairement en 1AUO4, zonage adapté aux zones d'activités productives en cours d'aménagement, et partiellement en UI1b pour permettre l'accueil des activités de service notamment sur sa frange sud située hors ZAC (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE") ;

Par ailleurs, afin de permettre le renouvellement économique et la densification des zones d'activités économiques, les normes de hauteurs applicables sont augmentées à H=15m. Cette adaptation permet ainsi d'envisager une verticalisation des formes urbaines, permettant plus de densité sur ces ZAE.

Conséquence sur le PLUi

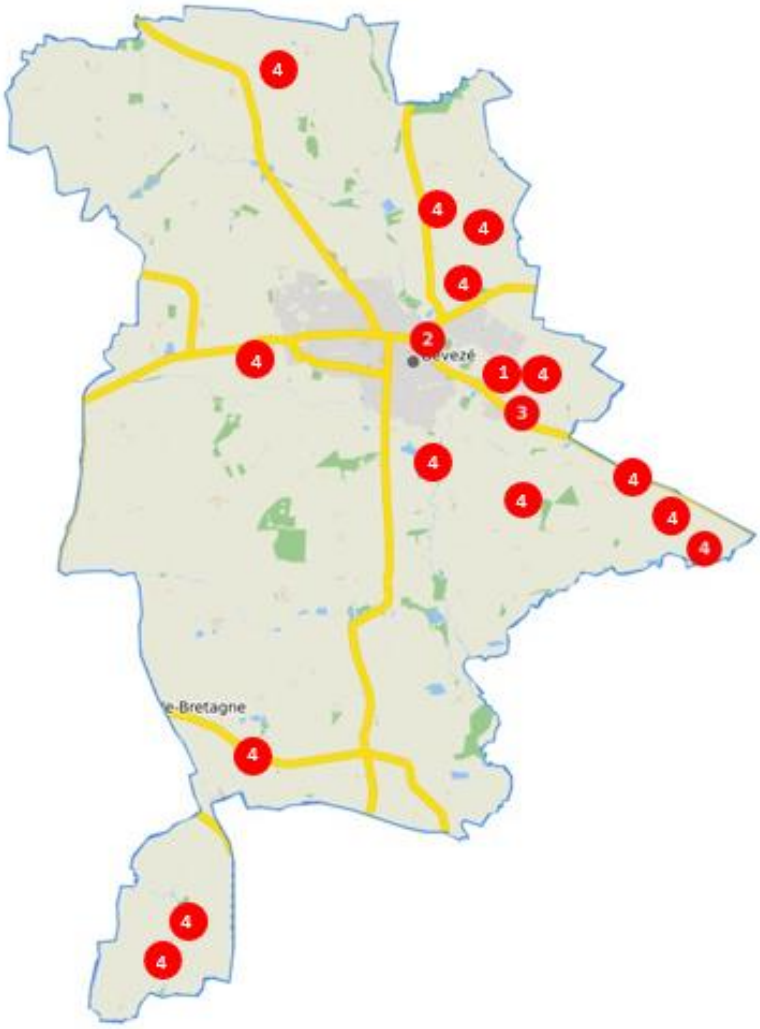
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°193, 194, 201, 202
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37, 39

GÉVEZÉ

Localisation des modifications

1. Ouvrir à l'urbanisation le secteur Gueury-la-Douve
2. Permettre l'évolution urbaine du secteur de la rue de Rennes
3. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de Gevactiv
4. Protéger le patrimoine bâti



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

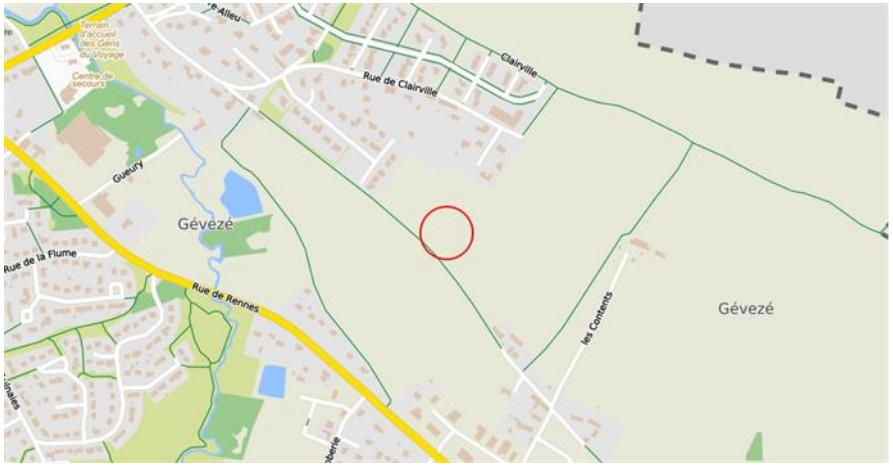
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole"
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Ouvrir à l'urbanisation le secteur Gueury-la-Douve

Localisation

Le secteur Gueury-la-Douve est situé à l'est de la zone agglomérée de Gévezé. Il couvre un périmètre de plus de 16 hectares compris entre la RD 27 (Route de Rennes) au sud et la RD 27 au nord (Route de la Mézière).



Présentation de la modification

Le projet nécessite plusieurs adaptations :

- Création d'une OAP de quartier ;
- Mise en place d'un zonage opérationnel (1AUO1) ;
- Adaptation de plans thématiques des hauteurs et végétalisation.

Justification

La réflexion sur l'aménagement du secteur de Gueury-la-Douve a été initiée en 2018 et a fait l'objet d'études d'ensemble afin de poursuivre de manière cohérente l'urbanisation des quartiers à l'est de la commune. La vocation principale de la zone Gueury-la-Douve (16,5ha) sera résidentielle (environ 460 logements prévus) même si quelques activités et équipements seront possibles (accueil des ateliers communaux). L'aménagement de ce secteur sera réalisé progressivement par phases successives.

Afin de répondre aux besoins résidentiels et aux objectifs de production de logements tels que définis par le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole, il convient de faire évoluer le PLUi vers un zonage opérationnel afin de permettre à court terme les aménagements et les constructions, ainsi que par la création d'une OAP de quartier présentant le projet et sa composition urbaine.

Une présentation globale des ouvertures à l'urbanisation est disponible dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" (fiche "Ouvrir à l'urbanisation de certaines zones 2AU")

Conséquence sur le PLUi

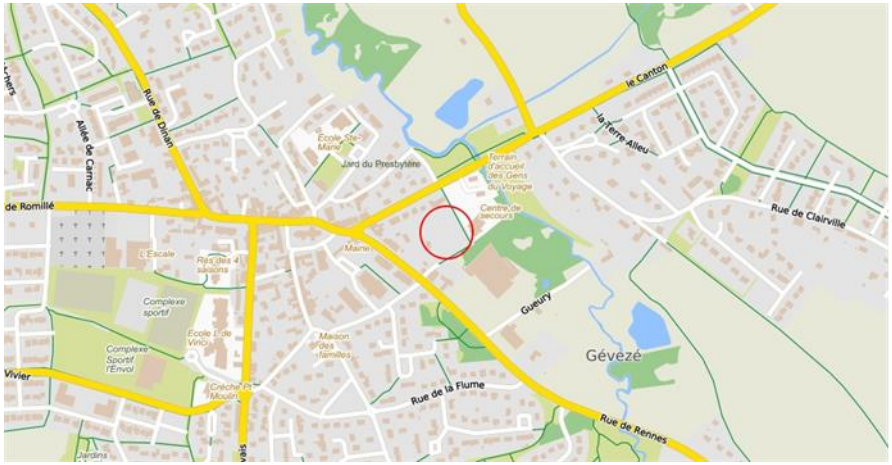
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°021
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°07, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°05
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°05
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°04

2. Permettre l'évolution urbaine du secteur de la 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

Le projet nécessite plusieurs adaptations réglementaires :

- Création d'une OAP de quartier ;
- Suppression du H2 sur le plan des hauteurs ;
- Adaptation du plans thématique coefficient de végétalisation passant de 20% à 10%.

Justification

Ce secteur situé entre les rues de Rennes et la Mézière est identifié comme un site de renouvellement urbain dont l'aménagement permettra de conforter la centralité de Gévezé ainsi que de favoriser l'intensification du centre-bourg et d'y réaliser de nouveaux logements et/ou commerces.

Forte de ses engagements en matière de renouvellement urbain, la commune de Gévezé a pour objectif de se saisir d'une opportunité de création de logements en densification sur ce secteur, à proximité immédiate de son centre bourg, et qui abrite actuellement de l'habitat individuel. Des formes urbaines et des aménagements répondant aux enjeux d'un développement durable seront promus, notamment en matière de déplacements, de gestion de l'eau, de l'énergie, des déchets et de la biodiversité afin de permettre un projet urbain de qualité.

En conséquence, des principes d'aménagement et de programmation pour encadrer l'évolution et la mise en œuvre opérationnelle sur ces secteurs sont développés dans une OAP de quartier. De plus, les hauteurs en second en rang sont supprimées ainsi que la végétalisation qui est adaptés et réduit pour permettre un projet de densification urbaine.

Une expertise écologique a été réalisée dans le cadre de la modification du PLUi, une présence de zones humides a été identifiée. L'objectif de préserver les zones humides est renforcé à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à travers la séquence Éviter/Réduire/Compenser.

Conséquence sur le PLUi

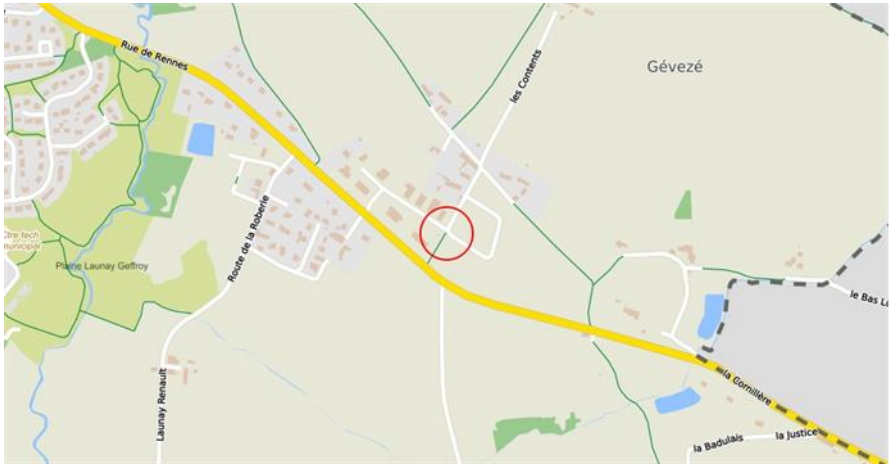
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°05
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°05
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°04

3. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de Gevactiv

Localisation

La zone de Gevactiv se situe à l'entrée ville de Gévezé rue de Rennes.



Présentation de la modification

Le projet nécessite plusieurs adaptations réglementaires :

- Changement de zonage de UI1g à UI1a et UI1b

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée majoritairement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive, et partiellement en UI1b pour permettre l'accueil des activités de service (se reporter dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°021, 025
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°07, 45

4. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments bâtis ou des sites à caractère patrimonial, identifiés dans le cadre de l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, en secteur rural : La Lande des Noës, Le Pré au Sang, lieu-dit Casnuel, lieu-dit Haut-Villée, lieu-dit la Brosse Hâlée, lieu-dit la Cornillière, lieu-dit La Gonze Biet, lieu-dit La Petite Gonzée, lieu-dit La Pécochère, lieu-dit la Ruelle Verte, lieu-dit Le Bas Limeul, Lieu-dit Le Champ Pecor, lieu-dit Le Guinehec, lieu-dit Les Contents, Lieu-dit Les Ouches, lieu-dit Les Quatre Roses



Présentation de la modification

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

- 24 Les Ouches :
    - dépendance évaluée en 1 étoile - n°63299,
    - dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63300
- 17 Champ Pécor : logis évalué en 1 étoile - n°63301
- 13 Champ Pécor : soue évaluée en 2 étoiles - n°63302
- 30 Les Contents : fournil évalué en 3 étoiles - n°63285
- 24 Le Casnuel : logis évalué en 3 étoiles - n°63286
- 20 Le Casnuel : logis évalué en 1 étoile - n°63287
- 25 La Lande des Noës :
    - logis évalué en 1 étoile - n°63288,
    - soue évaluée en 2 étoiles - n°63290
- 7 Le Pré au Sang : logis mixte évalué en 2 étoiles - n°63315
- 9 Le Pré au Sang : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63316
- 24 La Cornillère : pigeonnier évalué en 1 étoile - n°63292
- 1 La Cornillère : logis mixte évalué en 1 étoile - n°63293
- 21 Le Bas Limeul : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63298
- 4 Haut Villée :
    - dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63294,
    - dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63295,
    - logis mixte évalué en 1 étoile - n°63296
- 8 Haut Villée : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63297
- 50 La Pécochère : logis évalué en 1 étoile - n°63314

- 38 les Quatre Roses :
    - logis évalué en 1 étoile - n°63317,
    - dépendance évaluée en 1 étoile - n°63318,
    - dépendance évaluée en 1 étoile - n°63319
- 4 la Ruelle Verte : grange évalué en 1 étoile - n°25312
- 2 la Brosse Halée :
    - logis mixte évalué en 2 étoiles - n°63545,
    - écurie évaluée en 3 étoiles - n°63546,
    - dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63547
- la Gonzée Biet : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63544

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 18 Les Ouches :
    - ferme n°25513 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles,
    - ferme n°25515 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles,
    - ferme n°25517 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles
- 26 Les Ouches : ferme n°25516 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles
- 14 Les Ouches : ferme n°25518 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles
- Le Guinéhec :
    - longère n°25545 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles,
    - soue n°25546 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles,
    - grange n°25547 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles
- 44 La Petite Gonzée : logis mixte et dépendance n°25341 réévalués de 1 étoile en 3 étoiles
- 42 La Petite Gonzée : logis n°25342 réévalué de 1 étoile en 3 étoiles
- 17 Champ Pécor :
    - logis n°25447 réévalué de 1 étoile en 3 étoiles,
    - dépendance n°25449 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles,
    - fournil n°25446 réévalué de 1 étoile en 3 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entrainant l'ajustement de l'emprise des bâtiments identifiés au titre du PBIL (fusion/division/relocalisation de bâtiments) :

- 44 La Petite Gonzée : logis mixte n°25341 et dépendance n°63291

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine sur la fiche d'inventaire (adresse, photo, bâtiment, attributs) :

- Le Guinéhec : longère n°25545, soue n°25546
- 42 La Petite Gonzée : logis n°25342
- 17 Champ Pécor : logis n°25447, dépendance n°25449, fournil n°25446

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, les protections existantes au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été réévaluées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, l'emprise de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

Compte tenu des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°014, 015, 019, 021, 024, 025, 031, 036, 044
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

LA CHAPELLE-CHAUSSÉE

Localisation des modifications

1. Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du secteur Montmuran Tavernerais

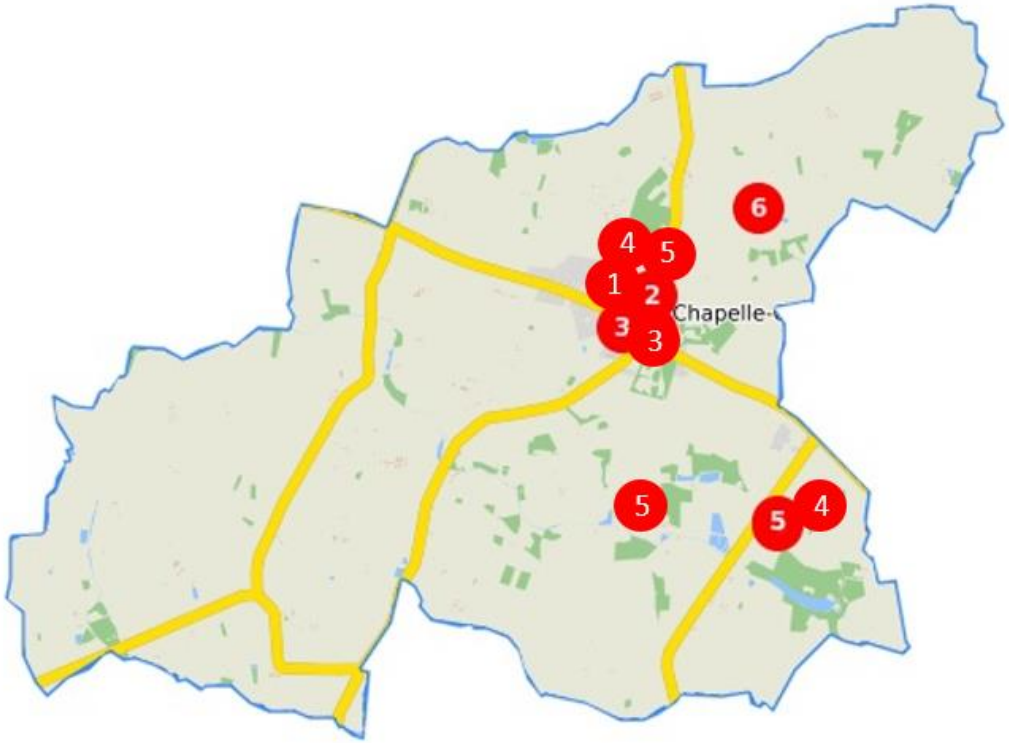
2. Renforcer le pôle socio-éducatif

3. Favoriser les mobilités en centre-bourg

4. Conforter une activité de tourisme aux lieux-dits L'Alleu et Chantelou

5. Protéger de nouveaux éléments du patrimoine paysager et naturel

6. Protéger le patrimoine bâti



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

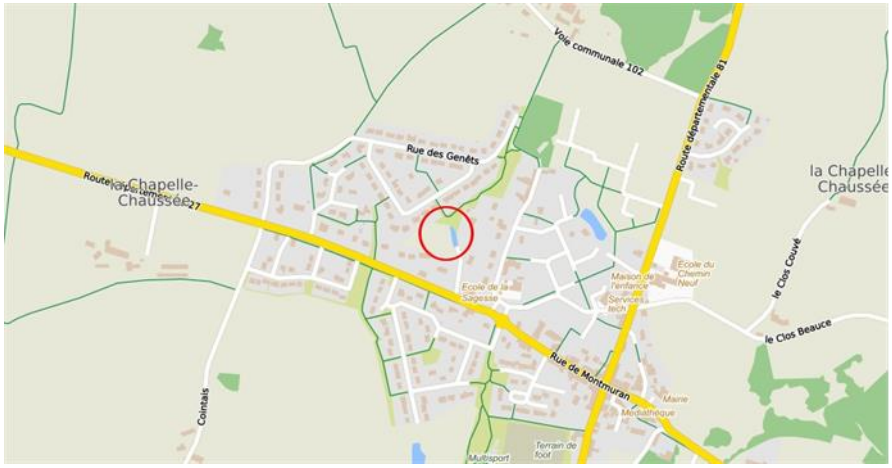
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du secteur Montmuran Tavernerais

Localisation

Il s'agit du secteur situé au nord-ouest du centre bourg entre les rues de Montmuran au sud, des Genêts au Nord et l'impasse de la Tavernerais à l'est.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le périmètre et la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Montmuran Tavernerais", au sein de l'OAP communale, ainsi que les règles graphiques au plan de zonage et au plan du coefficient de végétalisation :

- le zonage évolue en UE2b (UE3 et UE2h aujourd'hui),
- le coefficient de végétalisation évolue en V = 30%(B) (aujourd'hui V=50%(B)).

La carte "Les axes de développement de la Ville-Archipel" de l'OAP métropolitaine sera mise à jour du nouveau périmètre de l'OAP de quartier "Montmuran Tavernerais".

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 dont la pérennisation de la vocation d'activité est toujours souhaitée.

Afin de répondre aux objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la commune a engagé une réflexion en faveur du renouvellement urbain. Elle a identifié de nouvelles emprises situées en périphéries du secteur Montmuran Tavernerais, qu'il s'avère nécessaire d'intégrer à son aménagement futur afin d'en garantir la cohérence.

C'est pourquoi le périmètre de l'OAP de quartier "Montmuran Tavernerais" a été élargi à ces emprises. La partie littérale de ce document a également été complétée et ajustée, afin notamment d'intégrer des objectifs de :

- potentiel de logements et de densité conformes au Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023, soit 30 logements à l'hectare ;
- qualité architecturale, par la préservation des éléments bâtis patrimoniaux existants et le respect de leurs caractéristiques architecturales pour les nouvelles constructions envisagées dans leur enceinte, ainsi que de qualité paysagère par la protection des éléments paysagers accompagnant ces bâtis patrimoniaux ;

Il est également prévu que l'aménagement de la partie résidentielle soit réalisé dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Ces évolutions sont complétées d'adaptations des règles graphiques, dans le but de donner davantage de droits à construire afin de répondre aux objectifs de densités du PLH :

- le zonage évolue en UE2b, zone dans laquelle les règles d'implantation sont plus souples et la possibilité de nouvelles constructions à l'arrière est donnée ;
- le coefficient de végétalisation diminue à V = 30%(B).

Conséquence sur le PLUi

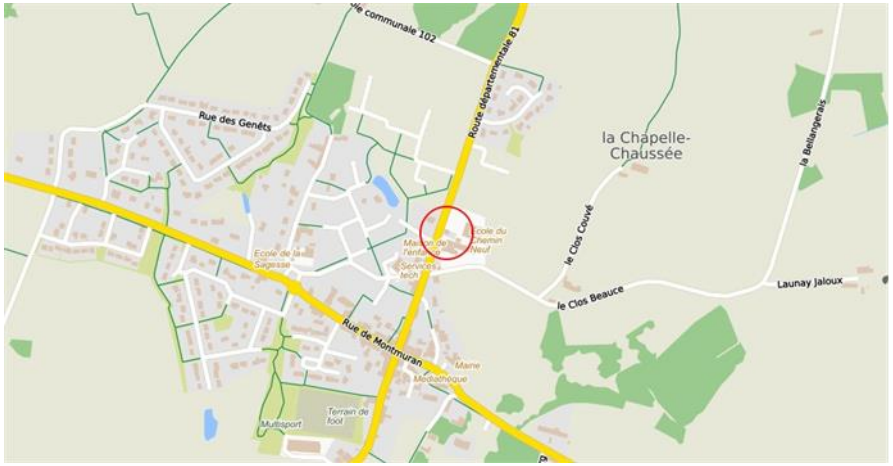
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°008
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°04, 05, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°03
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°03
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°02

2. Renforcer le pôle socio-éducatif

Localisation

Il s'agit du secteur situé 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 un emplacement réservé (n°741) au profit de la commune au plan de zonage et à la liste des autres emplacements réservés.

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'un pôle socio-éducatif, qui permettra l'extension des équipements existants (maison de l'enfance), voire l'accueil de nouveaux équipements (cantine scolaire par exemple).

Il convient de créer une enceinte cohérente à ce pôle. C'est pourquoi un nouvel emplacement réservé numéro 741 est créé au bénéfice de la commune au plan de zonage ainsi qu'à la liste des emplacements réservés, pour l'équipement socioéducatif.

Toute construction ou aménagement dont la destination diffère de celle prévue par cet emplacement réservé y est interdite.

Conséquence sur le PLUi

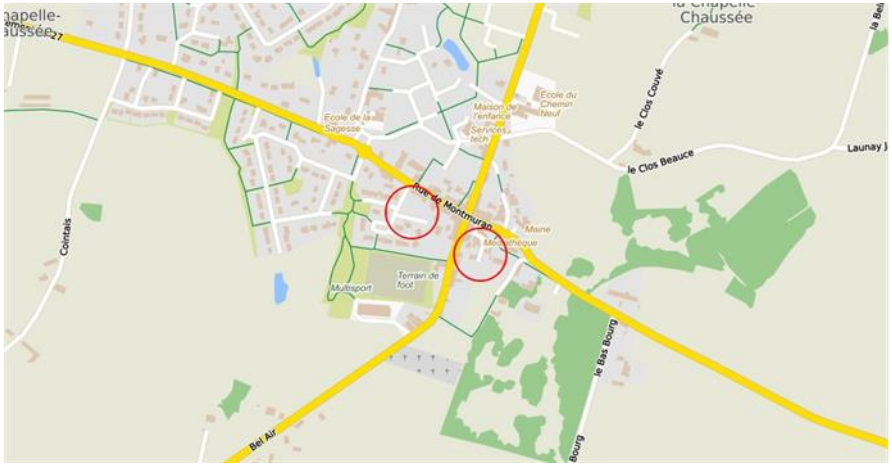
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°008
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

3. Favoriser les mobilités en centre-bourg

Localisation

Il s'agit des secteurs situés rue de Montmuran, aux abords de l'église, ainsi qu'allée des Châtaigniers.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- ajuster l'emprise de l'emplacement réservé n°232 pour création d'un cheminement doux depuis la rue de Montmuran vers le cimetière,
- ajouter un nouvel emplacement réservén°742 pour création d'un parking public allée des Châtaigniers.

Ces dispositions sont traduites au plan de zonage et à la liste des autres emplacements réservés.

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 répondant aux besoins de stationnement automobile.

C'est dans ce cadre qu'avait été imaginé un cheminement doux reliant la rue de Montmuran au cimetière. Le tronçon nord de cette liaison existe et la commune souhaite le rendre public. C'est pourquoi il avait été traduit au plan de zonage par l'emplacement réservé n°232 ; or le tracé de cette servitude avait été trop largement défini. Il convient donc de le réduire afin de l'ajuster à l'existant.

Par ailleurs, allée des Châtaigniers, est créé un emplacement réservé n° 742, au profit de Rennes Métropole, pour la création d'un parking public. Celui-ci complétera le stationnement présent rue de Montmuran et permettra de conforter les commerces et services du centre-bourg.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°008
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

4. Conforter une activité de tourisme aux lieux-dits L'Alleu et Chantelou

Localisation

Le lieu-dit L'Alleu se situe au sud d'est de la commune et le lieu-dit Chantelou au nord du bourg.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer au plan de zonage un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Loisir/Tourisme sur chacun de ces deux sites :

- L'Alleu : passage de la zone A (aujourd'hui) à la zone Al au plan de zonage, pour un potentiel de constructibilité maximal de 150 m² défini au règlement littéral ;
- Chantelou : passage de la zone N (aujourd'hui) à la zone Nl, pour un potentiel de constructibilité maximal de 40 m² défini au règlement littéral.

Justification

Le Manoir de l'Alleu accueille un ensemble d'hébergements touristiques depuis 2006, composé d'une chambre d'hôtes, de gites et de cabanes dans les arbres. Le site de Chantelou compte 2 gites, depuis 2002. L'objectif est de conforter l'activité économique existante sur les deux sites par l'accueil de nouveaux hébergements, et à l'Alleu de diverses locaux techniques (abris, sanitaires etc…).

Les zonage Al et Nl permettent une évolution raisonnée de l'activité, en autorisant un potentiel de constructibilité maximal de 150 m² à l'Alleu et de 40 m² à Chantelou.

Les zones Al et Nl correspondent à un STECAL, or ce changement de zonage doit respecter les critères définis au rapport de présentation Tome 5. Ces critères étant respectés dans leur intégralité et le zonage des deux projets de créations d'hébergement étant compris dans des secteurs limités, la création de ces deux STECAL Loisir/Tourisme (Al) est prévue.

Ces évolutions sont mentionnées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale.

Par ailleurs, elles sont complétées par des protections paysagères au plan de zonage :

- Extension de l'Espace Boisé Classé (EBC) à Chantelou en complément de la protection paysagère l'existante ;
- Création d'Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) à l'Alleu afin de protéger des haies et des boisements existants.

Une présentation globale des STECAL est disponible dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" (fiche "Encadrer le développement des constructions en campagne").

Conséquence sur le PLUi

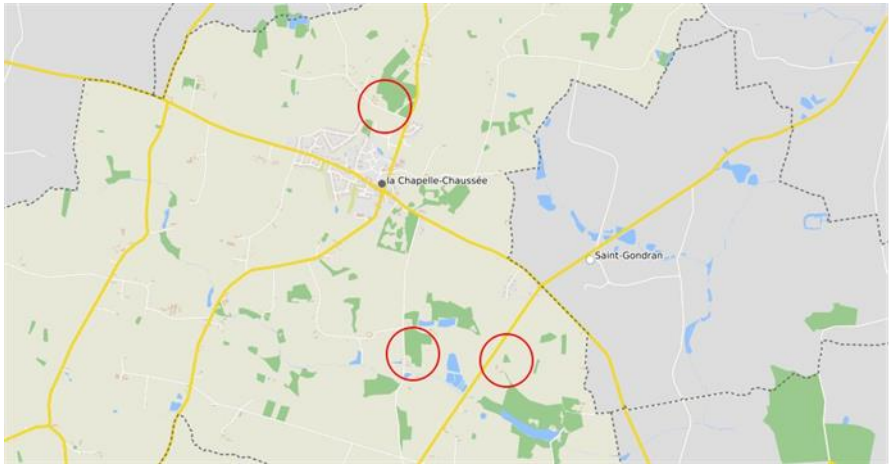
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°008, 011
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°04, 05, 06, 45.

5. Protéger de nouveaux éléments du patrimoine paysager et naturel

Localisation

Les éléments du patrimoine paysager et naturel visés se situent aux lieux-dits L'Alleu, Chantelou et Le Chatellier.



Présentation de la modification

La modification consiste à instaurer de nouveaux espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) et espaces boisés classés (EBC) au plan de zonage et à les intégrer à l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine.

Justification

Certains boisements de valeur paysagère et/ou écologique n'ont pas été protégés au PLUi en vigueur. C'est le cas :

- d'un boisement à Chantelou situé en continuité du vaste boisement existant et d'ores et déjà protégé,
- d'un boisement à Le Chatellier, prolongeant l'existant, également protégé,
- de plusieurs boisements présents au domaine de L'Alleu.

C'est pourquoi, à l'Alleu et à Le Chatellier, sont protégés au plan de zonage au titre des EIPE (repérées par des surfaciques) et à Chantelou titre des EBC (surfacique) et également reportées 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 :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°008, 011

6. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur rural : Les Fontaines.



Présentation de la modification

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

- 13 les Fontaines : logis évalué en 3 étoiles - n°63426
- 11 les Fontaines : double dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63427

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Conséquence sur le PLUi

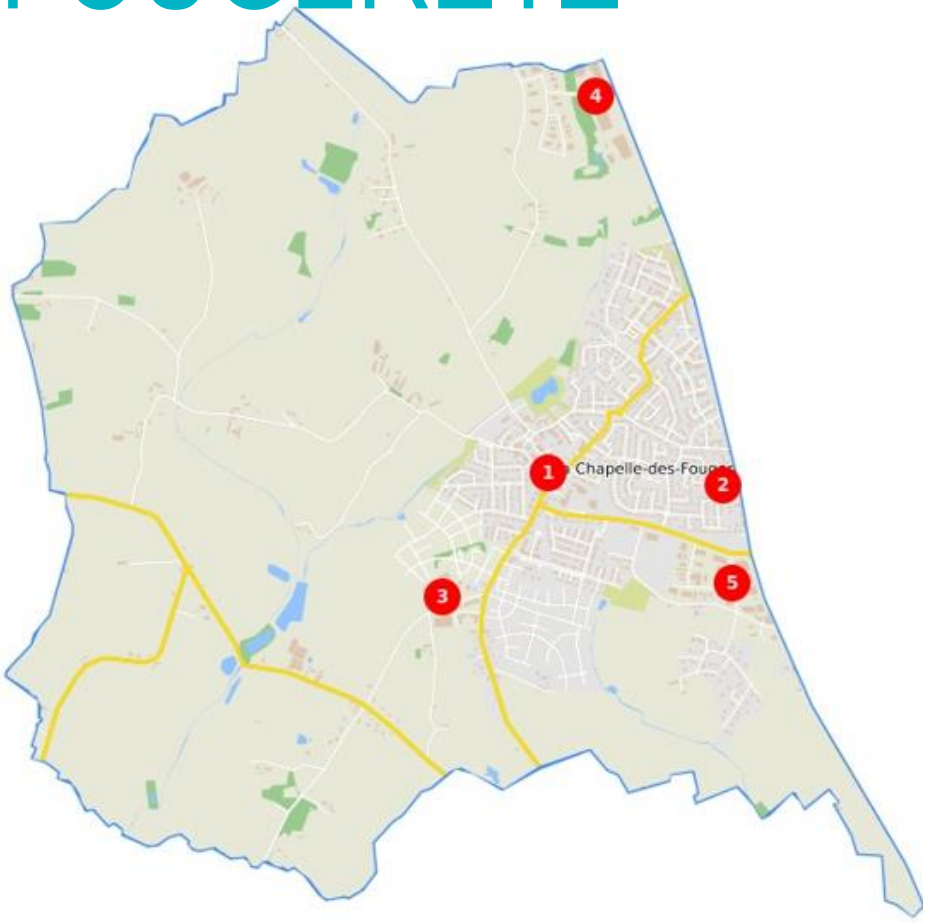
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°008
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

LA CHAPELLE-DES-FOUGERETZ

Localisation des modifications

1. Permettre un projet de renouvellement urbain sur l'îlot de la Mairie
2. Mettre à jour le zonage dans le secteur de la Brosse
3. Séquencer la mutation de la zone d'activités des Longrais
4. Permettre la diversification de l'offre dans la zone d'activités du Haut Danté dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique
5. Permettre la diversification de l'offre dans les zones d'activités de la Route du Meuble - La Brosse et Croix-Rouge



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

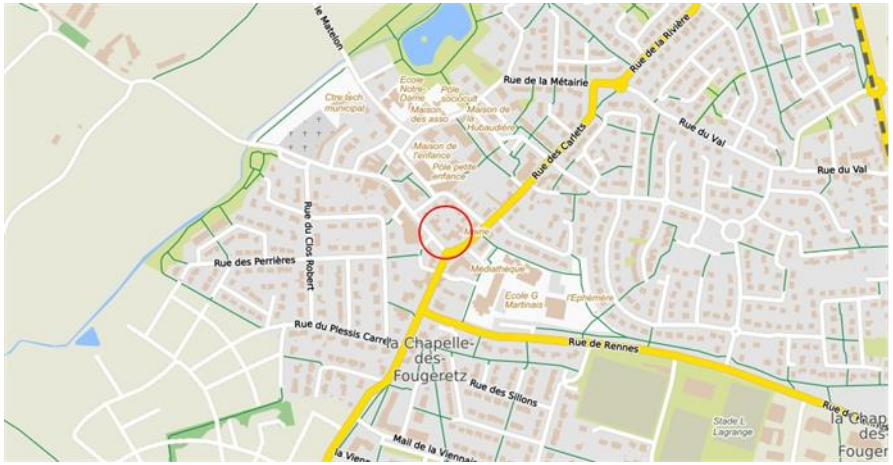
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Permettre un projet de renouvellement urbain sur l'îlot de la Mairie

Localisation

L'îlot Mairie est localisé en cœur de bourg, entre les rues Francis Gapihan et de la Mairie.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- faire évoluer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la vocation et la mixité fonctionnelle de la zone, la composition urbaine et les mobilités ;
- adapter le zonage sur le bâtiment de la paroisse qui sort du secteur opérationnel UO1 pour un zonage UE2h.
- supprimer la possibilité de réaliser un sommet sous la forme d'étage partiel.

Justification

La commune mène depuis plusieurs années une requalification de son centre-bourg à travers plusieurs opérations en renouvellement urbain, les orientations par secteur étant définies progressivement. Dans certains ilots, les réflexions se poursuivent afin d'anticiper la réponse au besoin de développement communal dans un contexte de raréfaction du foncier.

En effet, les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'août 2021, imposent aujourd'hui d'intensifier cette action afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

L'îlot de la mairie est repéré comme un gisement d'intensification urbaine. Le principal objectif pour ce secteur est de permettre une densité adaptée en cœur de ville en préservant la perméabilité avec les îlots environnants, en particulier avec le parvis de l'église, les espaces de loisirs de l'étang du Matelon, les équipements publics existants et à venir.

Afin d'adapter le projet aux réflexions en cours sur cet îlot, il convient de modifier certains éléments concernant la vocation de la zone pour permettre d'y accueillir des commerces, services, équipements en rez-de-chaussée et offrir des logements dans les étages courants.

Il s'agit également de donner de la souplesse sur les implantations et la composition urbaine autour d'un cœur d'îlot vert et maintenir des formes urbaines harmonieuses. Finalement, une attention particulière sera portée aux mobilités et l'affirmation des accès depuis les rues des Carlets et Gapihan. Il s'agit finalement de conforter le caractère patrimonial du bâtiment de la paroisse en lui conférant un zonage UE2h. La possibilité de réaliser un sommet sous la forme d'étage partiel est supprimée pour une meilleure intégration du projet avec le caractère patrimonial du site.

Conséquence sur le PLUi

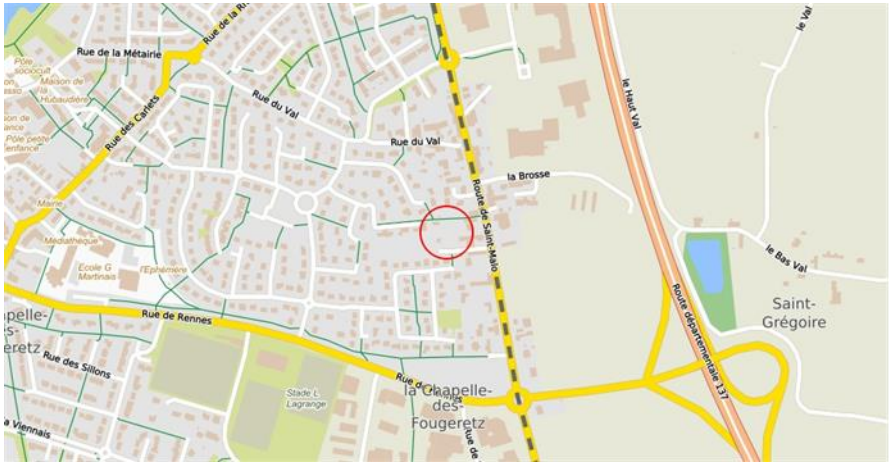
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°038, 047
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°07, 13, 14, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°09

2. Mettre à jour le zonage dans le secteur de la Brosse

Localisation

Le secteur de la Brosse est situé à l'est de la commune, en bordure de la Route du Meuble.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage UG en zonage dédié à l'habitat et la protection patrimoniale en UE2b à l'est et UE2h en rive de la Route du Meuble.

Justification

La commune mène depuis plusieurs années une réflexion sur le renouvellement urbain, les orientations par secteur étant définies progressivement. Dans certains quartiers ou certains ilots, les réflexions se poursuivent afin d'anticiper la réponse au besoin de développement communal dans un contexte de raréfaction du foncier.

Ce secteur fait l'objet de division de parcelles pour accueillir de l'habitat individuel.

L'enjeu est de maintenir l'ambiance pavillonnaire tout en préservant le caractère patrimonial des bâtiments présentant une implantation ou un caractère historique avec la mise en place d'un zonage spécifique pour une meilleure prise en compte de l'aspect patrimonial des biens en rive de la Route du Meuble.

L'évolution est donc nécessaire pour passer la zone en zonage habitat et ne pas bloquer les projets en cours et mettre en cohérence le zonage avec les évolutions récentes de ce secteur.

Conséquence sur le PLUi

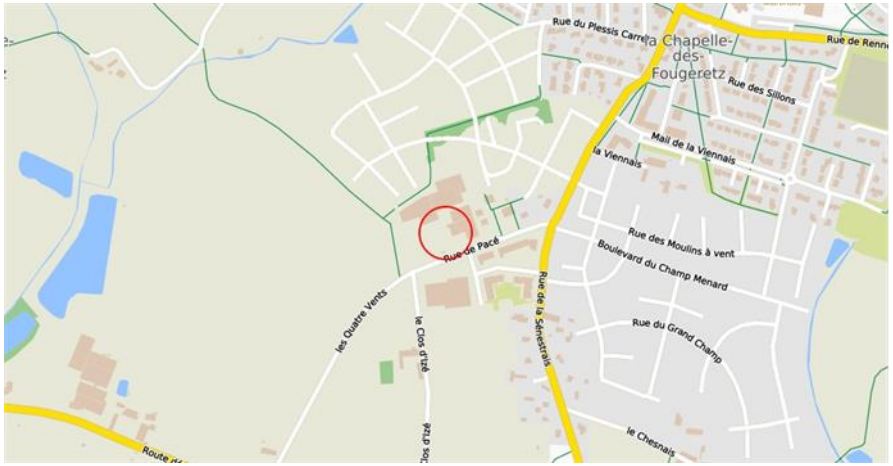
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°047
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 14, 16, 45

3. Séquencer la mutation de la zone d'activités des Longrais

Localisation

Le secteur se situe au sud-ouest de la commune, le long de la rue de Pacé dans l'ancienne zone d'activités des Longrais.



Présentation de la modification

La modification consiste à rallonger l'échéancier prévisionnel des opérations dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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, 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.

À ce titre, les opérations de requalification et de renouvellement urbain ont largement démarré dans ce secteur avec un nouveau quartier d'habitat, composé d'une première opération de logements située en lisière de la rue de Pacé et en connexion de l'opération immobilière Point Romain-Hardy.

Certaines activités vont muter prochainement et il convient de cadrer l'aménagement des emprises foncières libérées. L'évolution consiste à modifier le calendrier prévisionnel du site envisagé rue de Pacé.

Conséquence sur le PLUi

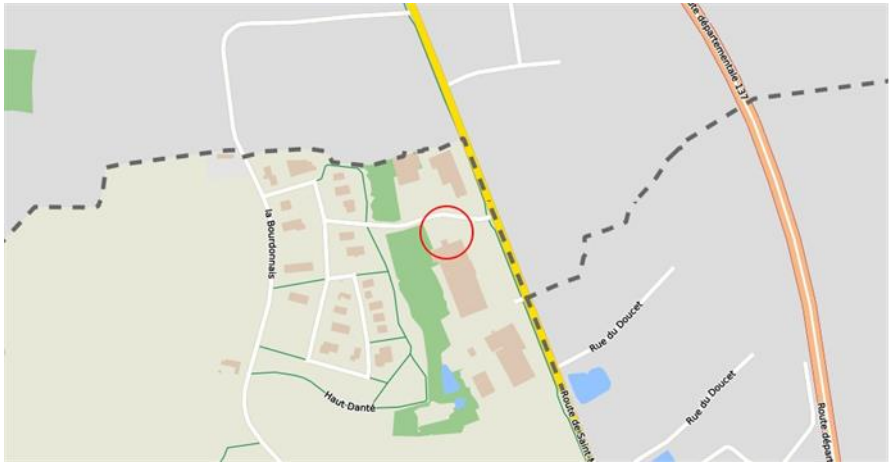
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale

4. Permettre la diversification de l'offre dans la zone d'activités du Haut Danté dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique

Localisation

Le secteur en bordure de la Route du Meuble et nord de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à passer le zonage d'UI1b en UI2 en rive est de la Route du Meuble et en UI1a pour maintenir la fonction productive en retrait de la Route du Meuble.

Justification

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

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

La partie en retrait à l'ouest est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive.

Concernant le secteur ouest de la zone du Haut Danté en bordure de la Route du Meuble, la zone est destinée à muter, dans le cadre de la révision du SCoT.

Afin de prendre en compte les évolutions du SCoT permettant l'ouverture aux commerces dans cette zone du Haut Danté, il est justifié de faire évoluer le zonage en UI2 pour permettre leur réalisation.

Il s'agit de ne pas bloquer d'éventuelles demandes d'ouvertures de surfaces commerciales.

Conséquence sur le PLUi

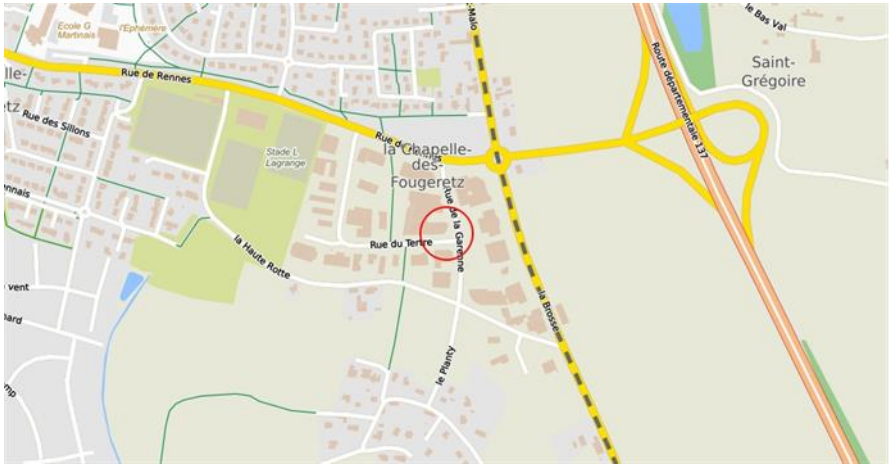
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°038
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°07, 13, 14, 16, 45

5. Permettre la diversification de l'offre dans les zones d'activités de la Route du Meuble - La Brosse et Croix-Rouge

Localisation

Le secteur se situe au sud de la commune, le long de la Route du Meuble dans les zones d'activités de La Brosse et Croix-Rouge.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage sur la zone d'activités de la Brosse et Croix Rouge avec un classement en zone UI1a en remplacement du zonage UI1b.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°047
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 14, 15, 16, 45
- C-1-2 Les secteurs d'enjeux intercommunaux, livret

LA CHAPELLE-THOUARAULT

Localisation des modifications

1. Conforter et restructurer le centre-bourg, étendre le secteur opérationnel

2. Préserver le patrimoine végétal, ZAC de la Niche aux oiseaux

3. Permettre une densification douce et structurée, tout en respectant le patrimoine bâti

4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de Bel Air

5. Actualiser le classement réglementaire des éléments et linéaires bocagers

6. Protéger le patrimoine bâti



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers").

1. Conforter et restructurer le centre-bourg, étendre le secteur opérationnel

Localisation

Les modifications se situent rues de la Noë et des Rochers en centre-bourg.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Changement des zonages UE2a et UA1b en zonage opérationnel UO1,
- Adapter les plans thématiques :
    - Augmentation de la hauteur R+1+A/C/P à R+2+A/C/P,
    - Diminution de la norme de stationnement : de 2 places à 1 place par logement autre que du logement social,
    - Coefficient de végétalisation : de V = T1 (B) en règles qualitatives littérales (RL).

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 d'habitat (logements, résidences personnes âgées…). Les réflexions en cours prévoient d'adapter et d'étendre les limites du secteur opérationnel UO (y compris les dispositions réglementaires) à ses franges, rue de la Noë et rue des Rochers pour donner à terme davantage de capacité de construction et de cohérence urbaine à ce projet.

Conséquence sur le PLUi

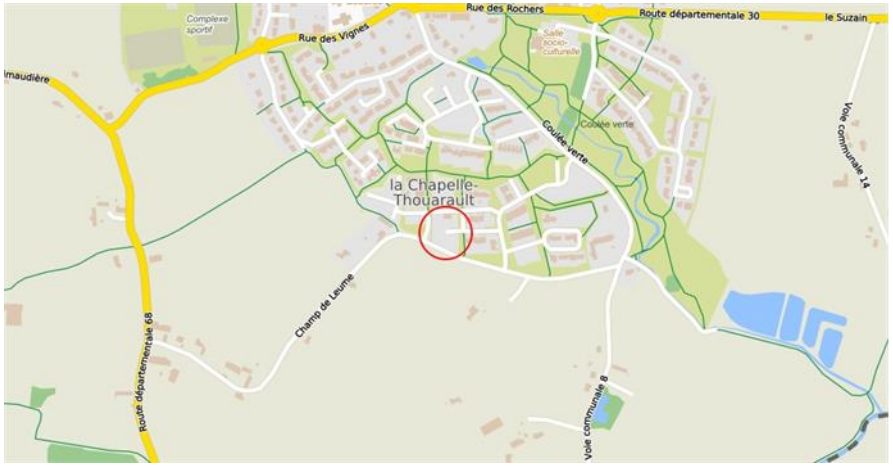
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°080
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 20, 26, 28, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°18
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°18
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°18

2. Préserver le patrimoine végétal, ZAC de la Niche aux oiseaux

Localisation

L'adaptation se situe sur la ZAC de la Niche aux Oiseaux, en partie sud, le long de la route la Ville Archer.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur la suppression partielle d'un Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) et la compensation sur la surface du projet et à proximité.

Justification

Sur la ZAC de la Niche aux Oiseaux, la dernière parcelle urbanisée pour la réalisation de logements a nécessité une suppression partielle assortie d'une compensation dans le cadre et les limites imposées par le règlement du PLUi. Les éléments et linéaires les plus intéressants ont été préservés et la compensation a permis de restaurer une continuité bocagère.

Il s'agit d'adapter graphiquement les contours de cet EIPE et d'ajouter les nouvelles surfaces à préserver.

Le projet paysager a permis en compensation la plantation de 10 arbres (aubépines, pommiers variés, alisier blanc) sur des emprises dédiées qui représentent une superficie totale de 850 m² environ.

Par ailleurs, le projet paysager d'ensemble a conforté la trame bocagère existante par environ 125 arbres et arbustes d'essences variées intégrant les différentes strates caractéristiques des haies bocagères (Erables champêtre, de Charme, d'Aubépine, d'Aronia, de Cornouailler sanguin, de Fusain d'Europe, de Troène commun, d'Eglantier ou encore de Viorne aubier).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°080.

3. Permettre une densification douce et structurée, tout en respectant le patrimoine bâti

Localisation

Les différents secteurs concernés sont situés dans le centre bourg et en ses franges.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les changements de zonage suivants :

- UE2a en UE2b (la ruisselée, rue des ajoncs),
- UA1b en UA1h (rue de bel-air),
- UE2a en UE2h (rue des Vignes),
- UE3 en UE4 (rue des Brûlis).

Justification

Quelques secteurs de la zone urbaine détiennent des capacités de densification progressive (division parcellaire, fond de terrain...) qu'il s'agit de rendre possible par une adaptation de zonage réglementaire, en particulier avec un zonage UE2b, sur la Ruisselée et rue des Ajoncs.

Toutefois en présence d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial, cette densification doit se faire dans le respect de compositions urbaine et architecturale cohérentes et harmonieuses, en UE2h (rue des Vignes) ou UA1h (rue de Bel Air).

Par ailleurs la réflexion a conduit sur un secteur au nord, rue des Brûlis, composé de grandes parcelles à ne pas autoriser de densification faute de réseaux suffisants (classement en UE4).

Conséquence sur le PLUi

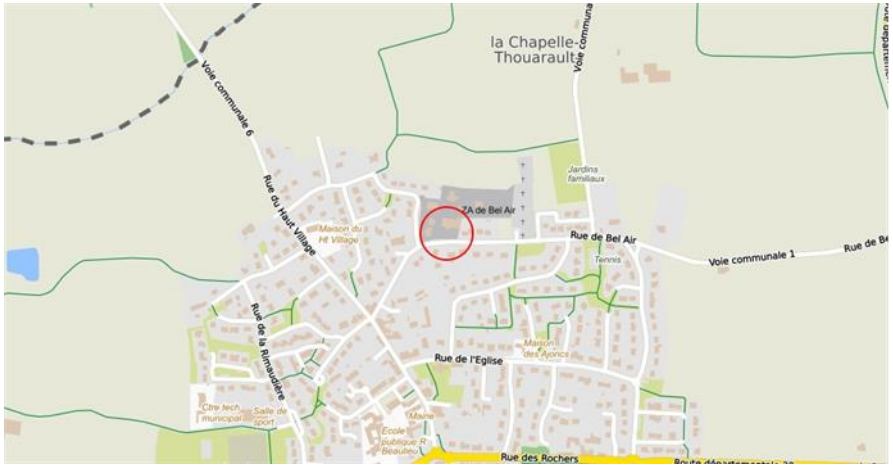
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°065, 080
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 20, 26, 28, 45.

4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de Bel Air

Localisation

La Zone d'activités (ZA) est située en partie nord de l'agglomération, le long de la rue de Bel Air.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UI1d en UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°065, 080
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 20, 26, 28, 45.

5. Actualiser le classement réglementaire des éléments et linéaires bocagers

Localisation

Les secteurs concernés se situent en campagne et dans l'agglomération.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le classement de différents espaces et linéaires d'arbre en Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) et en Espace Boisé Classé (EBC).

Justification

La commune a procédé à un nouvel inventaire du bocage à protéger sur tout son territoire, en partie rurale comme dans l'agglomération. Il est proposé de le traduire réglementairement en EIPE ou en EBC.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°065, 066, 079, 080, 081.

6. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : rue des Rochers.



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine sur la fiche d'inventaire (adresse, photo, bâtiment, attributs) :

- 17 rue des Rochers : ferme n°21321.

Justification

Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiment identifié au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches).

LAILLÉ

Localisation des modifications

1. Optimiser les Zones d'Activités de Bout de Lande nord et des 3 Prés et ouvrir à l'urbanisation l'extension de la Zone d'Activités des Trois Prés

2. Prendre en compte l'occupation du sol aux abords de la Zone d'Activités de la Croix aux Beurriers

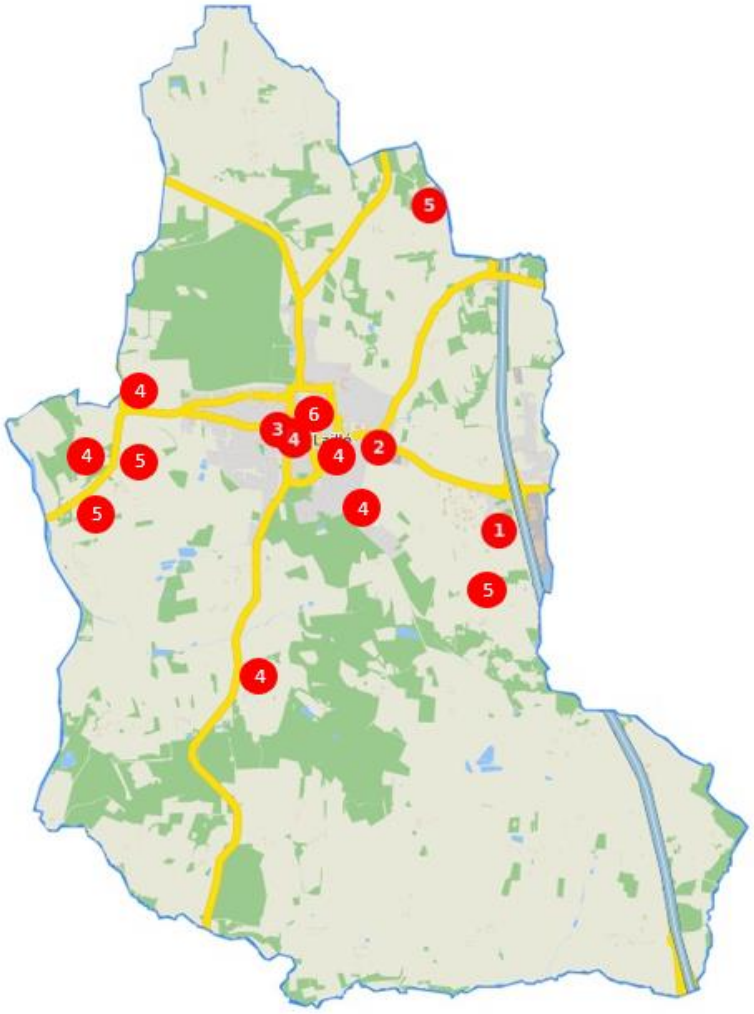
3. Faciliter le renouvellement urbain dans le bourg

4. Mieux préserver le patrimoine végétal

5. Protéger le patrimoine bâti

6. Préserver et mettre en valeur les façades du centre historique

7. Correction de zonages aux abords de la ZAC de la Touche



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

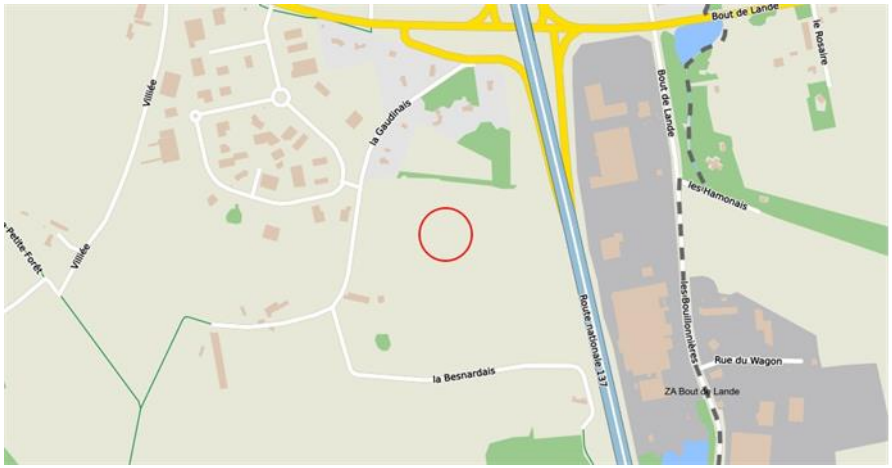
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole"
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Optimiser les Zones d'Activités de Bout de Lande nord et des 3 Prés et ouvrir à l'urbanisation l'extension de la Zone d'Activités des Trois Prés

Localisation

La zone d'activités des Trois Prés se situe en limite est de la commune, entre le parc d'activités des Trois Prés existant et la zone d'activités de l'Hermitière qui se trouve sur les communes de Laillé et d'Orgères. L'extension présentée est localisée entre la zone d'activités des Trois Prés existante (à l'ouest) et la RN 137 (à l'est). Le hameau se situant aux abords de ces zones d'activités, existantes et futures (La Gaudinais, le Rayage, la carrière de Fouillis) est également concerné.



Présentation de la modification

La modification consiste à prendre en compte les réflexions menées dans le cadre du Programme d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole et l'adaptation des fonciers à destination économique sur la Métropole.

Ainsi, les modifications suivantes sont appliquées :

- création d'une OAP de quartier pour intégrer les secteurs de ZA existantes (3 Prés et Bout de Lande nord) et le secteur d'extension, dans un souci de conception d'ensemble, en intégrant les zones humides recensées dans le cadre des études préalables à l'aménagement de ce secteur ;
- adaptation du plan de zonage (passage de 2AU en 1AUI1a) ;
- adaptation des différents plans thématiques pour intégrer l'ouverture à l'urbanisation (plans des Hauteurs et de Coefficient de Végétalisation) et augmentation des hauteurs de 12 m à 15 m.

Une expertise écologique a été réalisée dans le cadre de la modification du PLUi, une présence de ZH a été identifiée. L'objectif de préserver les zones humides est renforcé à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à travers la séquence Éviter/Réduire/Compenser.

Justification

Afin d'intégrer les objectifs du PLAE, visant à la fois l'optimisation du foncier à destination d'activités et à la proposition de foncier à destination d'activités productives, les règles applicables au sein de la ZA des Trois Prés sont adaptées (hauteurs) et le secteur d'extension est ouvert à l'urbanisation dans l'objectif d'accueillir des activités productives.

Les objectifs de ces adaptations sont les suivants :

- optimiser le foncier de la ZA des Trois Prés existantes afin de valoriser des terrains déjà desservis par les réseaux,
- étendre les possibilités d'accueil d'activités productives dans la continuité de la ZA des 3 Prés existante, dans le respect de l'emprise de la zone 2AU définie lors de l'élaboration du PLUi en cohérence avec le SCoT du Pays de Rennes.

Conséquence sur le PLUi

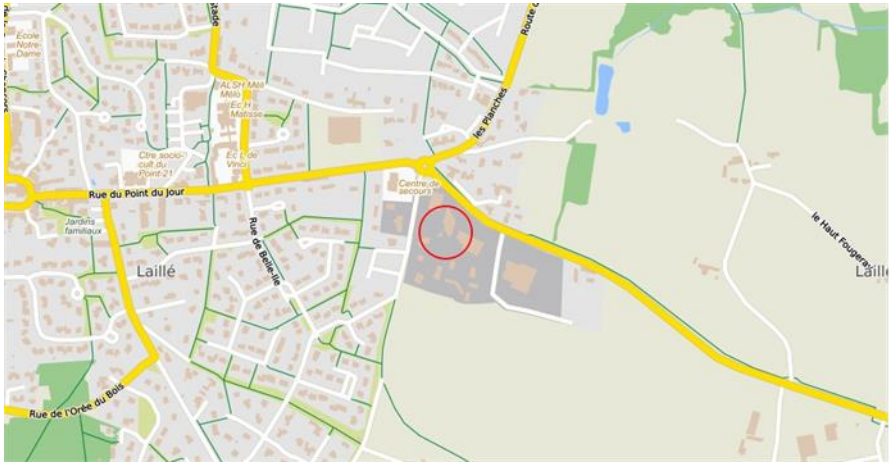
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°190, 198, 205
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 41, 42, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°38
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°38
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°21, 22, 23

2. Prendre en compte l'occupation du sol aux abords de la Zone d'Activités de la Croix aux Beurriers

Localisation

La ZA de la Croix aux Beurriers se situe en entrée de ville est du bourg de Laillé.



Présentation de la modification

La modification consiste à prendre en compte les réflexions menées dans le cadre du Programme d'Aménagement Economique (PLAE) de Rennes Métropole et l'adaptation des fonciers à destination économique sur la Métropole. Ainsi :

- les zonages son adaptés en appliquant un zonage UI1a sur les secteurs productifs et ne conservant le UI1b qu'à l'est,
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Quartier "Croix aux Beurriers" est supprimée, ainsi que le périmètre correspondant sur les plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de végétalisation".

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée majoritairement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive, et partiellement en UI1b pour permettre l'accueil des activités de service (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Ainsi, le zonage est adapté pour prendre en compte cet objectif.

En outre, l'OAP de quartier "Croix aux Beurriers" est supprimée car, le projet ayant été réalisé, elle n'a plus lieu d'exister.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

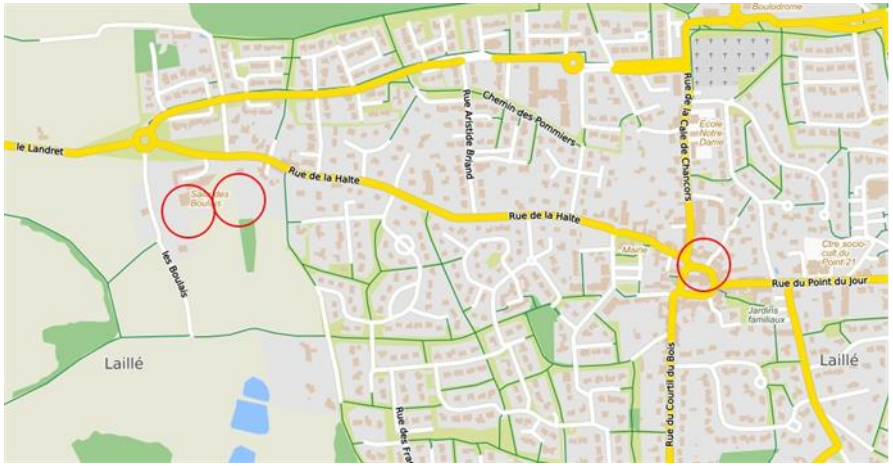
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°197
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°41, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°38
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°38
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°22, 23

3. Faciliter le renouvellement urbain dans le bourg

Localisation

Le bourg de Laillé intègre le centre-bourg comportant des tissus bâtis historiques, ainsi que des secteurs pavillonnaires plus récents. Plusieurs secteurs ont été identifiés comme présentant un potentiel d'optimisation foncière. Certains étaient préalablement repérés et inscrits dans le PLUi dans le cadre des OAP de quartier (Croix aux Beurriers, Le Rachat, Place André Récipon). De nouveaux secteurs ont été identifiés, notamment :

- Secteur des Boulais,
- Secteur des rues de la Halte et de la Cale de Chancors,
- Secteur rues de la Halte / Châtaigneraie,
- Sud de la place de la Mairie (chemin du Sabotier),
- Rive Sud de la Rue du Point du Jour,
- Grandes parcelles en entrée de ville est,
- Une parcelle lotissement des Horizons.



Présentation de la modification

Afin de s'inscrire dans les perspectives du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), les règles d'urbanisme évoluent afin de permettre une optimisation du foncier dans les secteurs bien desservis par les services urbains et permettant de mettre en œuvre le projet urbain. Ainsi, les évolutions réglementaires portent, en fonction des besoins et du projet, sur des modifications de zonage, hauteurs, coefficient de végétalisation, et visent un accompagnement des projets avec si besoin renforcement du potentiel de constructibilité :

- Secteur des Boulais : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier, modification du zonage de UG2b à UO1 et N, modification de la hauteur de "RL" à R+2+A/C/P, modification du coefficient de végétalisation de RL à 30% (B),
- Secteur des rues de la Halte et de la Cale de Chancors : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier, modification du zonage de UC1 et UD2b à UO1, modification de la hauteur de R+2+A/C à R+3+A/C/P,
- Secteur rues de la Halte / Châtaigneraie création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier, modification du zonage de UE2b à UD2b, modification de la hauteur de R+1+A/C à R+2+A/C/P,
- Sud de la place de la Mairie (chemin du Sabotier) : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier, modification du zonage de UC1 à UO1, modification de la hauteur de R+1+A/C à R+1+A/C/P,
- Rive Sud de la Rue du Point du Jour : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier, modification de la hauteur de R+2+A/C à R+2+A/C/P,
- Grandes parcelles en entrée de ville Est : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier, modification de la hauteur de R+1+A/C à R+2+A/C/P, modification du coefficient de végétalisation de T1 (B) à 30% (B),
- Une parcelle lotissement des Horizons : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier.

Justification

Depuis plusieurs décennies la métropole rennaise mène une politique de maitrise de l'urbanisation afin de concilier "réponse aux besoins des habitants" en logements et emplois et "préservation des espaces agricoles et naturels".

Les différents documents de planification de la métropole rennaise ont permis, dès les années 80, d'encadrer les extensions urbaines et de les contenir dans des secteurs prédéterminés permettant de maintenir l'essence de la "ville-archipel".

Les évolutions législatives ont, depuis 20 ans, renforcé les objectifs de sobriété foncière qui sont encore plus précisés dans la loi climat et résilience d'août 2021 qui met en place le Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050 : chaque nouvelle surface artificialisée devra être compensée par une surface équivalente de renaturation. Pour atteindre cet objectif à 2050, la loi impose un premier objectif de division par deux de la consommation foncière sur la période 2021-2031.

La présente modification n°2 du PLUi n'intègre donc pas encore complétement la trajectoire ZAN car la territorialisation issue du SCoT n'est pas encore déterminée, mais elle doit toutefois veiller à ne pas obérer cette future trajectoire et à poursuivre les efforts de réduction de la consommation foncière.

C'est pourquoi l'enjeu de sobriété foncière est un des 4 défis de cette procédure de modification n°2 du PLUi et se traduit au sein des différentes communes.

Conséquence sur le PLUi

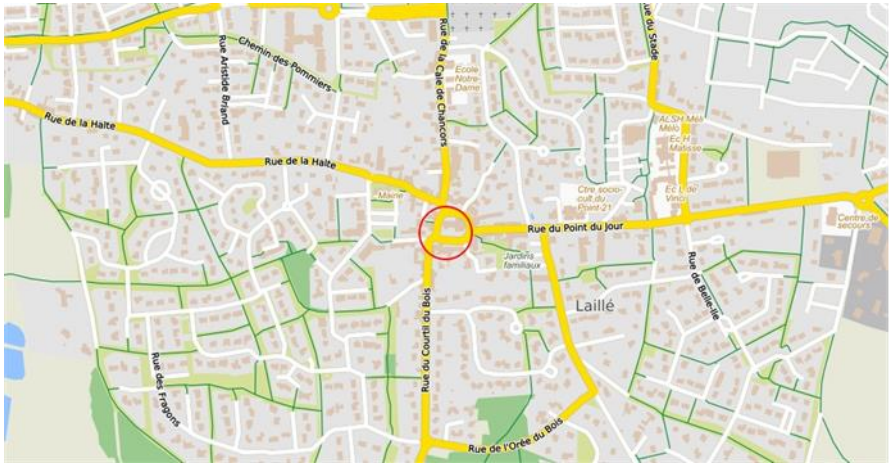
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°197
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 41, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°38
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°38
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°38
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°21, 22, 23

4. Mieux préserver le patrimoine végétal

Localisation

La zone agglomérée de Laillé intègre une trame verte qui a été conçue et préservée lors de l'aménagement des différents quartiers. Cette trame verte s'étend hors des secteurs agglomérés de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à compléter le recensement du patrimoine végétal sur les plans de zonage afin d'y intégrer des mesures de recensement et protection (EIPE, EBC, plantations à réaliser).

Justification

Afin de garantir la préservation du cadre de vie de la zone agglomérée de Laillé et de ses espaces agro-naturels, il est proposé de mieux préserver la trame verte, tant celle intégrée au tissu bâti existant que celle située dans les secteurs non agglomérés de la commune.

Ainsi, des nouvelles protections sont proposées à différents secteurs :

- lotissement des Horizons,

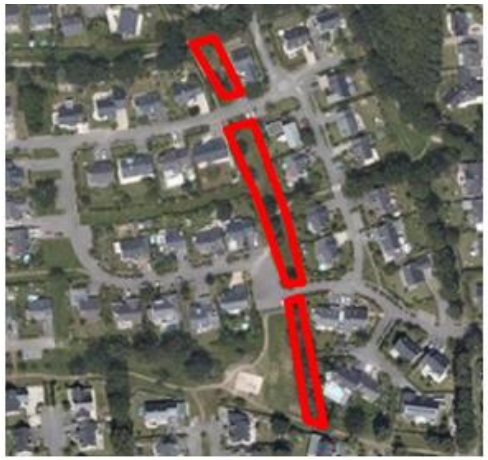


- lotissement de la Petite Forêt et rue des Chênes,





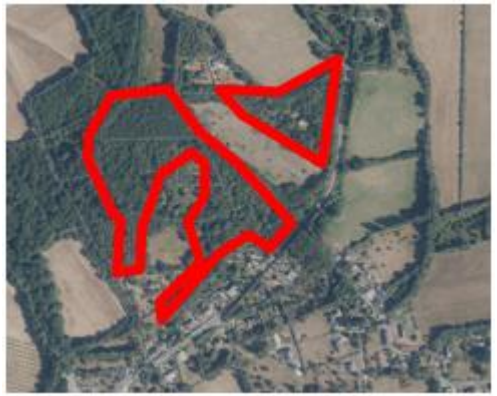
- rue des Violettes



- le sud de la Feutelais,



- Le Breil,



- La Fresnais



Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°196, 197, 204

5. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : place Andrée Récipon, rue du Point du Jour et/ou en secteur rural : lieu-dit Caran, lieu-dit La Gaudinais, lieu-dit La Haute Rouesnais, lieu-dit La Rouesnais, lieu-dit Launay, lieu-dit Le Huaume, lieu-dit Les Vallées.



Présentation de la modification

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

- 8 La Gaudinais :
    - grange évaluée en 1 étoile - n°62900
    - dépendance évaluée en 1 étoile - n°62901
    - alignement de logis évalué en 1 étoile - n°63428
- 6 La Gaudinais : mur évalué en 1 étoile - n°62903
- Launay :
    - ancien logis évalué en 3 étoiles - n°63429
    - grange évaluée en 3 étoiles - n°63430
- 8 La Rouesnais : logis évalué en 2 étoiles - n°9537
- 10 La Rouesnais :
    - logis évalué en 2 étoiles - n°63434
    - dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63435
    - dépendance évaluée en 2 étoiles - n°9536
    - mur évalué en 2 étoiles – n°63436
- 1 et 3 La Haute Rouesnais :
    - logis évalué en 1 étoile - n°9468
    - four évalué en 3 étoiles - n°63432
- 12 La Rouesnais :
    - logis évalué en 2 étoiles - n°9527
    - dépendance évaluée en 2 étoiles - n°9526
- 13 et 15 La Rouesnais : alignement de logis évalué en 2 étoiles - n°9529
- 17 La Rouesnais : logis évalué en 2 étoiles - n°9530
- 9 La Rouesnais : logis évalué en 2 étoiles - n°9523
- 11 La Rouesnais :
    - logis mixte évalué en 1 étoile - n°9524
    - dépendance évaluée en 3 étoiles - n°9525
- 14 La Rouesnais : logis mixte évalué en 3 étoiles - n°9533
- 16 La Rouesnais :
    - ancienne écurie évaluée en 3 étoiles - n°9531
    - étable/remise évaluée en 3 étoiles - n°9532
- 2 La Haute Rouesnais : logis mixte évalué en 1 étoile - n°63431
- 24 et 26 Les Vallées : logis évalué en 2 étoiles - n°63439

- 22 Les Vallées : logis évalué en 1 étoile - n°63440
- 21 Les Vallées : logis évalué en 1 étoile - n°9540
- 5 Le Huaume : logis évalué en 1 étoile - n°9470
- 7 et 9 Le Huaume : alignement de logis évalué en 1 étoile - n°9472
- 9 Le Huaume : logis évalué en 2 étoiles - n°9475
- 32 Le Huaume : logis évalué en 2 étoiles - n°9469
- 10 Caran :
    - logis évalué en 1 étoile - n°63444
    - dépendance évaluée en 1 étoile - n°63445
- 14 Caran : logis évalué en 1 étoile - n°63446
- 1 place Andrée Récipon : maison à boutique évaluée en 2 étoiles - n°9261
- 11 place Andrée Récipon : maison évaluée en 1 étoile - n°9263
- 36 place Andrée Récipon : maison à boutique évaluée en 3 étoiles - n°9280
- 32 et 34 place Andrée Récipon : maison évaluée en 1 étoile - n°9279
- 4 place Andrée Récipon : maison à boutique évaluée en 2 étoiles - n°63447
- 18 rue du Point du Jour : maison évaluée en 1 étoile - n°63448
- 14 et 14 bis rue du Point du Jour : maison évaluée en 1 étoile - n°63449
- 12 rue du Point du Jour : maison évaluée en 1 étoile - n°63450
- 10 bis rue du Point du Jour : dépendance évaluée en 1 étoile - n°63451
- 4 rue du Point du Jour : maison évaluée en 1 étoile - n°63452
- 2 rue du Point du Jour : maison évaluée en 1 étoile - n°9505.

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre des ensembles urbains :

- Place Andrée Récipon 2 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°2s-Laillé
- Place Andrée Récipon 3 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°3s-Laillé
- Rue du Point du Jour 1 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°5s-Laillé
- Place Andrée Récipon - Rue du Courtil du Bois identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°4s-Laillé
- Place Andrée Récipon 1 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°1s-Laillé
- Rue du Point du Jour 2 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°6s-Laillé
- Rue du Point du Jour 3 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°7s-Laillé
- Rue du Point du Jour 4 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°8s-Laillé.

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 6 rue du Point du Jour : maison à boutique n°28573 réévaluée de 1 étoile en 2 étoiles.

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entrainant l'ajustement de l'emprise des bâtiments identifiés au titre du PBIL (fusion/division/relocalisation de bâtiments) :

- 22 et 24 place Andrée Récipon : maison n°28567
- 8 et 10 rue du Point du Jour : maison n°28707.

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu de l'intérêt patrimonial de secteurs listés précédemment, à l'échelle de l'ensemble bâti et/ou de la composition paysagère du site, de nouvelles protections au titre des ensembles urbains (ou "ruraux") de type "composition urbaine ou architecturale" ou de type "séquence urbaine" 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.

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, 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.

Compte tenu du ou des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, l'emprise de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

Conséquence sur le PLUi

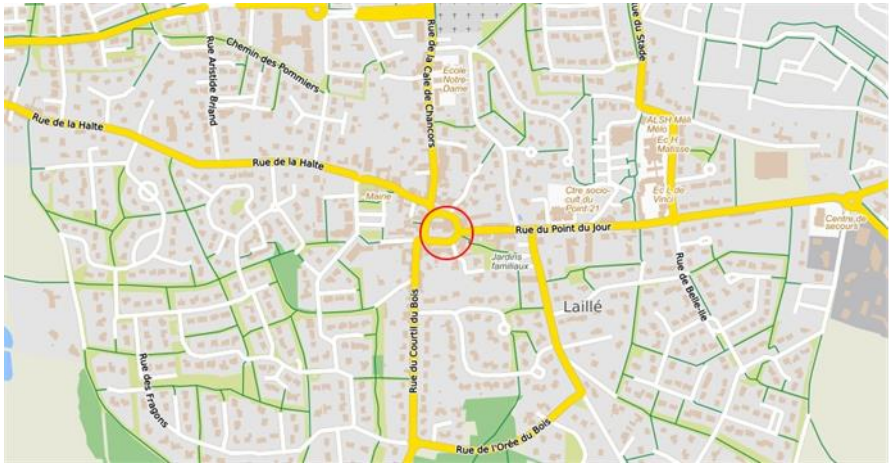
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plans de zonage n°190, 196, 197, 198, 204, 205
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches).

6. Préserver et mettre en valeur les façades du centre historique

Localisation

Les façades concernées se situent autour du noyau historique de Laillé autour de l'église et notamment de la place Andrée Récipon, et le long de la rue du Point du Jour.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Intégrer au règlement graphique le plan de détail "Charte architecturale du centre-bourg" et délimiter au plan de zonage la zone UA1h(d) sur laquelle il complète les règles littérales du PLUi ;
- Intégrer au règlement littéral le guide de recommandations "Charte architecturale du centre-bourg" et délimiter son périmètre au plan de zonage ;
- Intégrer de nouvelles protections au titre du PBIL et des ensembles urbains (se reporter à la fiche n°5).

Justification

La commune de Laillé, consciente de la qualité patrimoniale de son centre-bourg, a engagé l'élaboration d'une charte "façades" dans l'objectif de préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti de son cœur historique. Cette charte architecturale constitue un outil de sensibilisation et d'accompagnement des projets, afin d'orienter des réhabilitations et modifications de façades respectueuses du caractère patrimonial du bâti ancien.

Afin de mettre en œuvre cette charte, un plan de détail et un guide de recommandations "charte architecturale du centre-bourg" ont été intégrés au sein du PLUi, et s'appliquent aux façades donnant sur rue des bâtiments identifiés autour de la place Andrée Récipon et le long de la rue du Point du Jour. Le plan de détail définit des dispositions littérales en complément de celles du règlement littéral du PLUi, qui constituent des prescriptions générales relatives à l'aspect architectural des façades, alors que le guide définit des recommandations particulières, propres à chaque façade de bâtiment concerné. La justification du nouveau plan de détail est également indiquée dans le Tome 5 du rapport de présentation du PLUi.

En complément de ces dispositions, les bâtiments concernés encore non intégrés au sein de l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local sont protégés à ce titre, et les séquences urbaines constituées de ces bâtiments sont protégées au titre des ensembles urbains.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- D-1-2 Guides de recommandations
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°197, 197bis
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 41, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°38
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°38
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°139-01.

7. Correction de zonages aux abords de la ZAC de la Touche

Localisation

La commune de Laillé, située au sud de Rennes, accueille la ZAC de la Touche au nord-est de son centre-bourg.



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger les limites de zonage au sud de la ZAC de la Touche. En effet, des fonds de parcelles pavillonnaires bordant la ZAC au sud ont été intégrées par erreur dans le zonage de la ZAC.

Il convient donc de corriger cette erreur. Cela implique de revoir le plan de zonage UE2d, le plan thématique des hauteurs (h=R+1+A/C), le plan thématique du coefficient de végétalisation (V=T1(B)), le plan de périmètre des OAP ainsi que le périmètre du plan de détail.

Justification

Initiée en 2017 et mise en œuvre à partir de 2019, elle a permis la réalisation de sa partie sud. Cela a permis de mettre en évidence que certains fonds de parcelles pavillonnaires et non intégrées à la ZAC ont été intégrées par erreur dans le périmètre de la ZAC.

Il convient donc d'exclure ces fonds de parcelles des règles applicables au sein de la ZAC, qui ne correspondent pas à l'usage ni au projet développé sur ces parcelles.

Ainsi, les règles définies sont les suivantes :

- Zonage "UE2d" (en remplacement du zonage "1AUO1"),
- Coefficient de végétalisation "V=T1(B)" en remplacement de "RL",
- Hauteurs "H=R+1+A/C/P" en remplacement de " H=R+3+A/C/P ",
- Exclusion de ses fonds de parcelles des périmètres de l'OAP de quartier et du plan de détail.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°197,
- D-2-2-1 Plans thématique des hauteurs n°38,
- D-2-2-2 Plan thématique Coefficient de végétalisation n°38.
- D-2-3-1 Plans de détail,
- C-2 OAP quartier La Touche.

LANGAN

Localisation des modifications

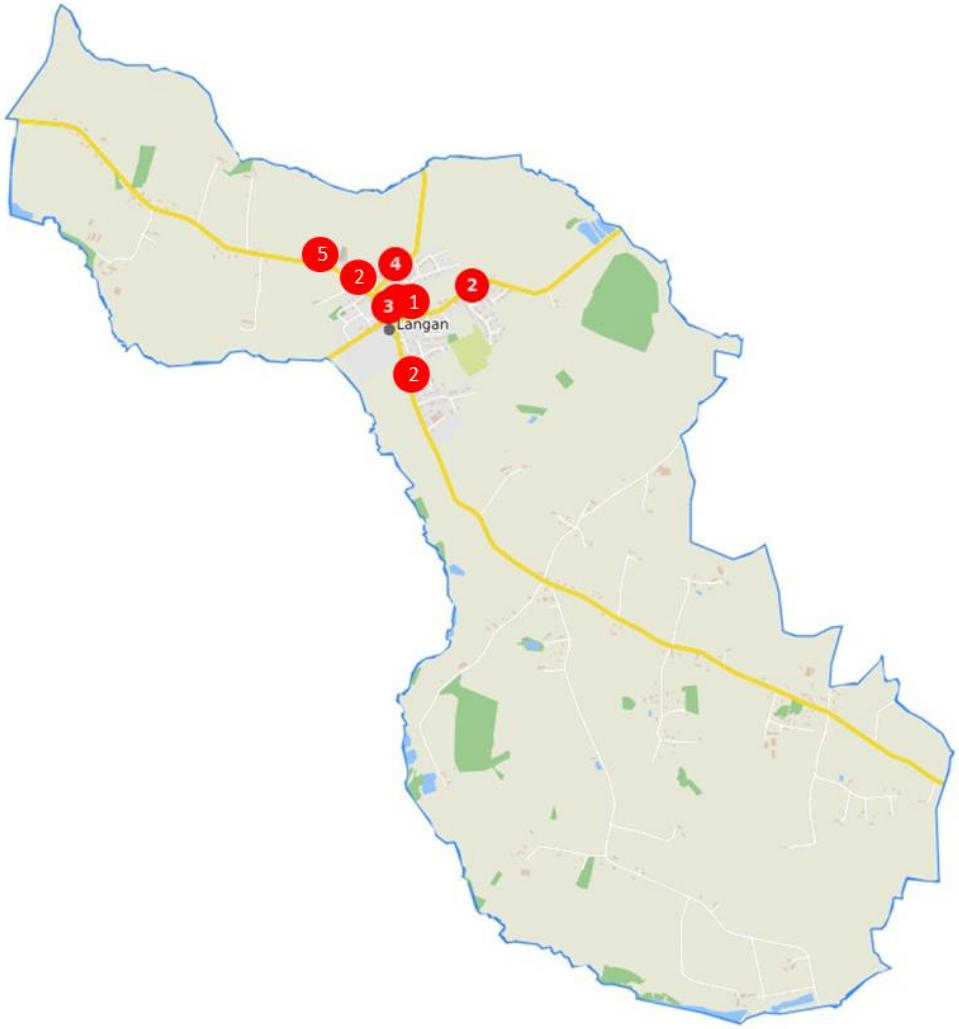
1. Encadrer le projet de renouvellement urbain en cœur de bourg

2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain le long des principaux axes du centre-bourg

3. Intégrer les évolutions des projets d'espace public et de nouvelle mairie

4. Protéger la qualité architecturale et paysagère du Courtil de la Fontaine

5. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur le secteur de la Marianlais



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Encadrer le projet de renouvellement urbain en cœur de bourg

Localisation

Il s'agit de la partie du centre historique de Langan, au sud de l'église. Ce secteur comprend un bâti patrimonial, sis 2 rue de Langouet, et une vaste dent creuse délimitée par la rue de Gévezé à l'ouest et la rue de Langouet au nord.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Centre-bourg", au sein de l'OAP communale.

La carte "Les axes de développement de la Ville-Archipel" de l'OAP métropolitaine sera mise à jour du nouveau périmètre de l'OAP de quartier.

Justification

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, imposent désormais d'intensifier les actions de renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements dans Rennes métropole.

De nouveaux sites au sein des espaces déjà urbanisés des communes ont été identifiés pour construire de nouveaux logements à court, moyen et long terme.

Le présent site a été identifié comme gisement foncier de renouvellement urbain de court à moyen terme. Il accueillera à l'horizon 2030/2040 une ou deux opérations de renouvellement urbain. En complément des protections du bâti existant au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL), la commune souhaite que les opérations d'aménagement à venir en centre-bourg en respectent la morphologie historique.

L'aménagement de ce site est donc encadré par la nouvelle OAP de quartier "Centre-bourg", dont la partie littérale intègre les objectifs généraux suivants :

- Organiser 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 ;
- Protéger le patrimoine bâti et garantir la qualité architecturale des constructions futures, dans le respect du caractère patrimonial du centre-bourg ;
- Conforter le rôle du centre bourg en recentrant l'urbanisation.

Ainsi que les objectifs suivants :

- Un potentiel de logements et de densité conformes au Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur, soit 30 logements à l'hectare en renouvellement urbain ;
- La qualité architecturale et de formes urbaines, par la reprise des constructions nouvelles de la morphologie, de l'implantation, du gabarit et des couleurs du tissu bâti patrimonial caractéristique du centre-bourg.

Il est également prévu que l'aménagement de ce site soit réalisé dans le cadre de deux opérations d'ensemble.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°03
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°03
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°02, 03, 04

2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain le long des principaux axes du centre-bourg

Localisation

Il s'agit de quatre secteurs le long des principaux axes de circulation du centre-bourg :

- Le premier est situé au nord du bourg, à l'angle de la rue d'Irodouer et du lieu-dit Saint-Lubin ;
- Le second est situé au sud, en rive est de la rue de Gévezé ;
- 2 sont situés à l'est, en rive sud de la rue de Langouet.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un secteur UE4 (aujourd'hui UE3) au plan de zonage.

Il est également fait mention de ces sites de renouvellement urbain au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale.

Justification

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, imposent désormais d'intensifier les actions de renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements dans Rennes métropole.

De nouveaux sites au sein des espaces déjà urbanisés de la commune ont été identifiés pour construire de nouveaux logements à court, moyen et long terme.

Les quatre présents secteurs ont une vocation d'habitation, majoritairement individuelle à restructurer. Ils sont partiellement bâtis, peu structurés mais insérés dans des tissus urbains constitués. Les objectifs principaux sont d'y maintenir les affectations actuelles et éviter ainsi, au regard de ces caractéristiques actuelles, un renforcement de l'urbanisation. À l'horizon 2040/2050, des opérations de renouvellement urbain y seront définies.

Cela se traduit par l'ajustement des règles graphiques : le zonage évolue vers du UE4. Cette zone est inconstructible sauf pour des locaux et bureaux accueillant du public, des administrations et des annexes. Pour le reste, seules les extensions des constructions sont possibles.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°013
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°04, 05, 06, 07, 45

3. Intégrer les évolutions des projets d'espace public et de nouvelle mairie

Localisation

Il s'agit d'un secteur du centre historique, situé en rive est de la rue de La Chapelle-Chaussée, aux abords de l'Église.



Présentation de la modification

La modification consiste à retirer deux emplacements réservés (n°265 et 712) du plan de zonage et à la liste des autres emplacements réservés.

Justification

L'emplacement réservé est une servitude qui permet de maitriser la destination d'une emprise en faveur d'un projet d'utilité générale : toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue par l'emplacement réservé y est interdite.

Deux emplacements réservés avaient été définis en rive est de la rue de La Chapelle-Chaussée :

- Le n° 265 visait l'aménagement d'un espace public ; or depuis la commune et Rennes Métropole ont souhaité réduire l'emprise de ce projet aux parcelles de maitrise publique sur lesquelles cette servitude n'a pas d'utilité, la collectivité se portant garante de sa réalisation ;
- Le n°712, visait l'installation de la nouvelle mairie ; cette intension avait été définie en 2019, or depuis les nouveaux locaux de la mairie ont pris place impasse Bernard Moitessier.

Ces servitudes n'ayant plus d'objet, il convient de les retirer du plan de zonage et de la liste des autres emplacements réservés.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°013
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

4. Protéger la qualité architecturale et paysagère du Courtil de la Fontaine

Localisation

Il s'agit d'un ensemble architectural et paysager situé au nord du bourg, au lieu-dit le Courtil de la Fontaine.



Présentation de la modification

La modification consiste à ajuster le plan de zonage par la création d'une zone UE2h (UE3 aujourd'hui) et d'un nouvel Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE).

Justification

Le Courtil de la Fontaine constitue un ensemble architectural et paysager de grande qualité.

Les éléments bâtis le composant sont aujourd'hui protégés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) 3 étoiles ; il s'agit de la protection la plus forte au titre du PBIL. Il convient de la compléter par la définition d'une zone UE2h au sein de laquelle, l'implantation et la hauteur des constructions nouvelles se font dans le respect et la cohérente avec la composition historique ou d'origine.

Par ailleurs, les deux haies délimitant cette enceinte, à l'est et à l'ouest, sont à ce jour protégées au titre des EIPE. Ce qui n'est pas le cas du boisement qui pourtant contribue grandement à la qualité du site. Il convient donc de le protéger au titre des EIPE. Les terrains couverts par un EIPE sont inconstructibles sauf dans certains cas limités définis au règlement littéral du PLUi. En outre, toute destruction partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°013

5. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur le secteur de la Marianlais

Localisation

La zone d'activités économiques de la Marianlais se situe au nord-ouest du bourg.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le plan de zonage en faisant évoluer :

- la zone UI1d vers du UI1a,
- la zone 1AUI1d vers du 1AUI1a.

Justification

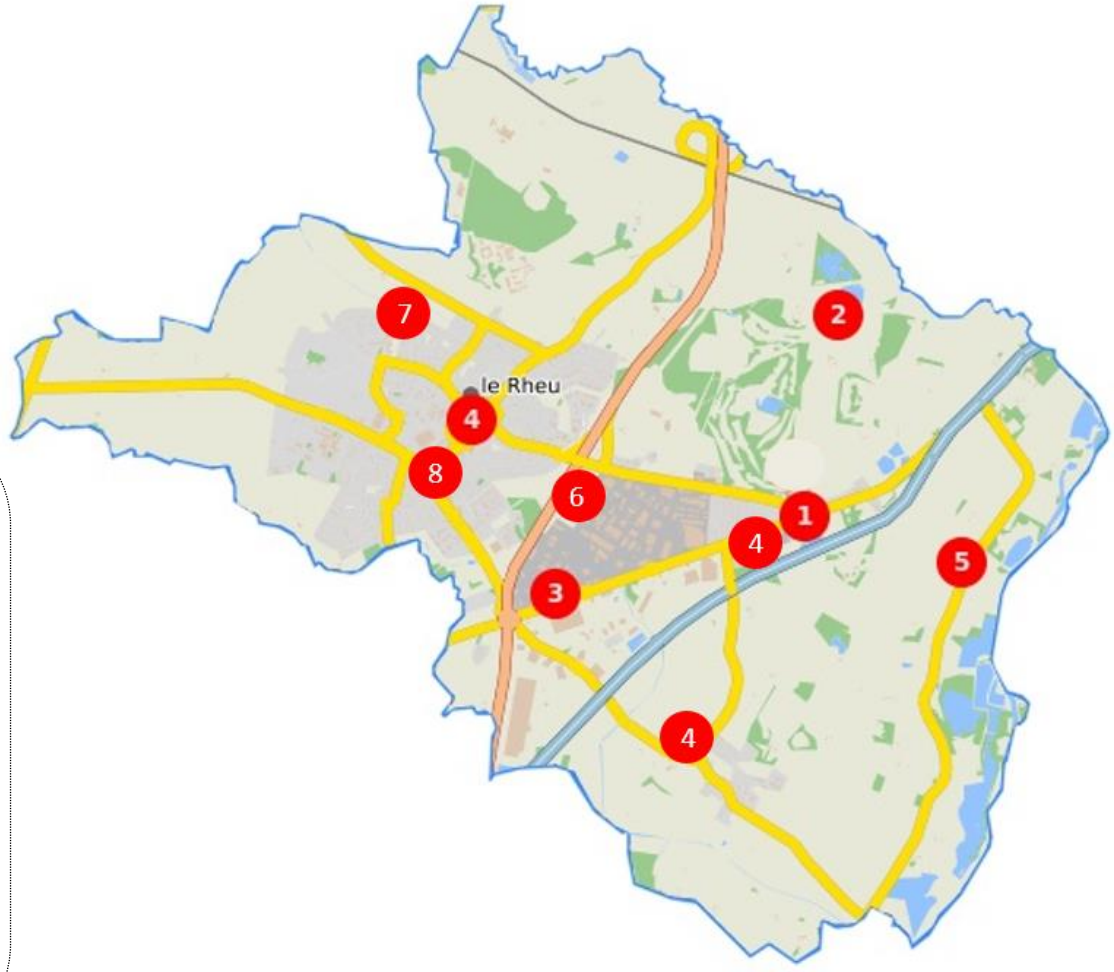
Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, la zone d'activités de la Marianlais est classée en UI1a et 1AUI1a afin d'en préserver la vocation productive (se reporter dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°011, 013
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°04, 05, 06, 45

LE RHEU



Localisation des modifications

1. Actualiser le projet urbain : secteur Landes d'Apigné
2. Adapter les possibilités de diversification de l'activité du "Golf de la Freslonnière"
3. Intégrer le Programme Local d'Aménagement Économique : modification zonage de la Zone d'Activités du Chêne Vert
4. Adapter le plan de détail "Clôtures"
5. Protéger le patrimoine bâti
6. Adapter la marge de recul aux abords de la RD 288
7. Actualisation réglementaire au sein de la ZAC de la Trémelière
8. Centre-ville : Identification d'un Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE)

Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture"
- Adapter les dispositions liées au retrait-gonflement des sols argileux (se référer à la fiche "Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Actualiser le projet urbain : secteur Landes d'Apigné

Localisation

Localisation

Le secteur des Landes d'Apigné se situe en entrée de ville est, 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 intégrer les réflexions menées sur le secteur des Landes d'Apigné. Les modifications apportées visent à :

- optimiser le foncier aux abords de la rue Nationale et étendre le secteur de développement urbain : évolution de la zone UI1b au nord de la rue Nationale en zone UB2a,
- revoir quelques dispositions de l'OAP de quartier (schéma et texte, notamment concernant les implantations de bâti et l'emprise de la centralité de quartier en projet),
- adapter / compléter les outils réglementaires afin de favoriser des formes urbaines correspondant au projet urbain validé sur ce secteur :
    - adaptation / diminution de la règle de hauteurs sur deux secteurs (anciennement d'activité, "Magasins Bleus" et "Procopi") pour passer de "H = 15 m" (règle adaptée aux zones économiques) à "H = R+3+A/C/P" telle que celle autorisée sur le secteur de la rue Nationale dans son ensemble,
    - adaptation / augmentation des règles de coefficient de végétalisation sur les deux secteurs anciennement d'activité pour passer de "15% (B)" (règle adaptée aux zones économiques) à "30% (B)" telle que celle autorisée sur le secteur de la rue Nationale dans son ensemble,
    - intégration de nouvelles règles de composition urbaine sur certaines parties du linéaire des rues Nationale et de Rennes : dispositif de failles et création de deux dispositifs de règles architecturales particulières (l'un concernant les implantations, l'autre permettant la diversification des rez-de-chaussée vers le commerce en remplacement des linéaires commerciaux qui sont supprimés).
- créer des outils permettant l'aménagement de voie et cheminements : création d'une servitude de localisation sur l'ancien secteur économique au nord de la rue Nationale et création de 4 emplacements réservés à l'est de la future salle multifonction.
- identifier un Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) en accompagnement du renouvellement urbain afin de valoriser l'interface entre secteur de renouvellement et habitat pavillonnaire existant (60 rue Nationale).

Ainsi, l'OAP de quartier est adaptée et des ajustements sont appliqués aux plans de zonage, ainsi que sur les plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de végétalisation".

Justification

La commune mène depuis plusieurs années une réflexion sur le devenir du secteur des Landes d'Apigné, devenu au fil des années 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 RN24).

Le renouvellement urbain sur cette entrée de ville vise à organiser le développement de ce secteur, tant en ce qui concerne l'offre en logements que les services urbains d'accompagnement. En outre, une salle multifonction est prévue à proximité de ce secteur, à l'angle des rues de Rennes et de la Haie de Terre.

Le PLUi a intégré, dès la modification n°1, le projet envisagé sur ce secteur.

Depuis, les réflexions se sont poursuivies et il est proposé d'adapter le PLUi pour affirmer pleinement le projet urbain. Ainsi, de nouveaux espaces sont intégrés aux secteurs de développement urbain mixte (au nord et au sud du carrefour entre la rue de Rennes et la rue Nationale, ainsi que les abords de la future salle multifonction à l'angle des rues de Rennes et de la Haie de Terre).

Les modifications proposées sont les suivantes :

- l'OAP de quartier est adaptée pour intégrer les objectifs actualisés ;
- le plan de zonage est adapté, faisant évoluer les zonages, les règles de composition urbaine (règle architecturale et dispositif de failles) et propose l'intégration d'emplacements réservés (abords de la future salle multifonction et sud de la rue Nationale - parc) et servitude de localisation (au nord du carrefour rue de Rennes / rue Nationale), ainsi que la réduction du linéaire commercial afin de l'adapter aux besoins locaux ;
- les plans thématiques sont également adaptés pour intégrer ces évolutions (plans des Hauteurs et de Coefficient de Végétalisation).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°098, 123, 124
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 28, 29, 30, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°23
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°23
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°240-01, 240-02, 240-03
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation

2. Adapter les possibilités de diversification de l'activité du "Golf de la Freslonnière"

Localisation

Le golf de la Freslonnière est situé en entrée de ville est de la commune de Le Rheu, aux abords du quartier des Landes d'Apigné.



Présentation de la modification

Le golf de la Freslonnière s'étend sur une soixantaine d'hectares et prend place dans le parc du château de la Freslonnière. Il comprend, au sein d'un environnement riche composé de boisements et d'étangs, un équipement sportif, un restaurant et des hébergements.

Afin de valoriser les atouts du site, il est nécessaire de diversifier les activités sur le site, imposant une adaptation du PLUi encadrant les évolutions possibles, de manière à garantir la préservation de l'environnement.

La présente modification repositionne le périmètre d'emprise du STECAL situé au nord, afin de l'adapter aux besoins du projet.

Justification

Le SCoT autorise l'implantation d'activités liées aux loisirs/tourisme particulièrement (mais pas exclusivement) pour conforter l'offre de loisirs/tourisme dans les "principaux sites naturels et touristiques du Pays de Rennes" ainsi que l'offre d'hébergement. En dehors des "principaux sites naturels et touristiques du Pays de Rennes", le développement d'une nouvelle offre d'hébergements légers de plein air n'est possible que si elle vient conforter une activité existante à vocation loisirs, tourisme, restauration… et qu'elle respecte les objectifs de modération de la consommation foncière.

Les projets d'activités liées aux loisirs/tourisme sont souvent atypiques du fait de :

- la variété des types de projets,
- leur localisation souvent dans des sites sensibles (MNIE, TVB…),
- des projets pouvant être porteur d'une préservation/valorisation d'un patrimoine bâti ou naturel nécessitant des interventions et financements conséquents.

De ce fait, ils nécessitent des approches qualitatives au cas par cas selon les projets notamment pour leur localisation au sein de milieux naturels sensibles (MNIE, trame verte et bleue).

Le développement de l'activité agricole étant un enjeu majeur, les projets de loisirs/tourisme doivent respecter une distance minimale de 100 m par rapport aux bâtiments d'activités agricole générant un périmètre sanitaire.

Pour chacun d'entre eux, une analyse relative à la viabilité économique et leur cohérence avec le schéma de développement de l'hébergement touristique a été réalisée.

Sur la base de ces critères, seulement 18 STECAL loisirs/tourisme ont été identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019.

Ainsi, lors de l'élaboration du PLUi, approuvé en décembre 2019, un STECAL "Loisirs" avait été défini sur le site du golf de la Freslonnière

Ce STECAL prévoyait la création d'hébergement hôtelier et touristique ainsi qu'un espace de bien-être sur 2 sites distincts en vue de pérenniser l'activité du Golf de la Freslonnière. L'extension d'emprise au sol autorisée pour ce STECAL était limitée à 500 m² au total, à répartir entre les 2 périmètres distincts.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°098, 099
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 29, 45

3. Intégrer le Programme Local d'Aménagement Économique : modification zonage de la Zone d'Activités du Chêne Vert

Localisation

La commune de Le Rheu accueille plusieurs zones d'activités d'importance, dont la zone d'activités du Chêne Vert. La zone d'activités du Chêne Vert se situe en partie est de la commune, au sud de la rue de Rennes. Le secteur concerné par la modification se trouve au nord-ouest de la rue Nationale.



Présentation de la modification

La modification consiste à prendre en compte les réflexions menées dans le cadre du Programme d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole et l'adaptation des fonciers à destination économique sur la Métropole. Ainsi, les zonages sont adaptés afin de prioriser la pérennisation de foncier pour l'accueil d'activités productives : zonage UI1a ponctuellement complété par du UI1b permettant une diversification de l'occupation de la zone sur des secteurs accueillant déjà des activités autres que productives.

Ce nouveau secteur UI1b est défini à l'ouest de la rue Nationale, rive nord, aux abords de l'avenue de la Croix Verte.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, la zone d'activités du Chêne Vert est classée majoritairement UI1a afin d'en préserver la vocation productive.

Son occupation révèle des usages diversifiés sur certains secteurs, notamment dans des secteurs "vitrines". Ainsi la situation particulière de la rive nord-ouest de la rue Nationale est prise en compte en y appliquant un zonage UI1b autorisant une diversification de l'usage des sols en restreignant tout de même cette diversification à un usage économique (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Cette évolution va également dans le sens de l'accompagnement du projet de salle multifonction puisque la détermination d'un secteur UI1b à sa proximité affirme un tissu de transition entre fonction d'activité artisanale et fonction de services, plus adaptés à un contexte urbain.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°098, 122, 123
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 29, 45

4. Adapter le plan de détail "Clôtures"

Localisation

Le plan de détail relatif aux dispositions sur les clôtures concerne plusieurs secteurs pavillonnaires de la commune (centre-ville, Landes d'Apigné, Moigné).



Présentation de la modification

La précédente adaptation du PLUi (modification n°1) a proposé et validé une réécriture des règles concernant les clôtures.

À l'application des nouvelles règles issues de la modification n°1 du PLUi, il s'avère que le plan de détail doit être adapté pour être cohérent avec cette nouvelle écriture. De plus, il est souhaité simplifier les règles applicables aux clôtures et d'éviter la complexité des règles.

Ainsi, ce plan de détail (plan) est adapté en réduisant le périmètre de son application. Les typologies de clôtures sont également adaptées pour simplifier l'application du plan de détail, dans le respect des objectifs de cohérence et de valorisation paysagère.

Justification

La commune prête une attention particulière au respect de l'identité communale, notamment par le biais de l'harmonie des clôtures, à l'interface entre espace public et espace privé.

L'élaboration du PLUi avait conduit à identifier un plan de détail pour accompagner l'évolution des clôtures sur différents quartiers : centre-ville, Landes d'Apigné, Moigné.

Afin de simplifier l'application des règles d'urbanisme d'une part, mais également :

- pour Moigné : de prendre en compte l'existence du périmètre de Monument Historique,
- pour les Landes d'Apigné : ce secteur de renouvellement urbain est voué à accueillir des projets urbains d'ensemble et il est donc nécessaire de considérer le secteur de renouvellement urbain dans son ensemble sans multiplier les règles applicables au sein de la UB2a(d).

Ainsi, le périmètre des secteurs d'application du plan de détail D-2-3-1.240 - "Clôtures" est adapté, ainsi que la typologie des clôtures définie dans le livret.

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

Conséquence sur le PLUi

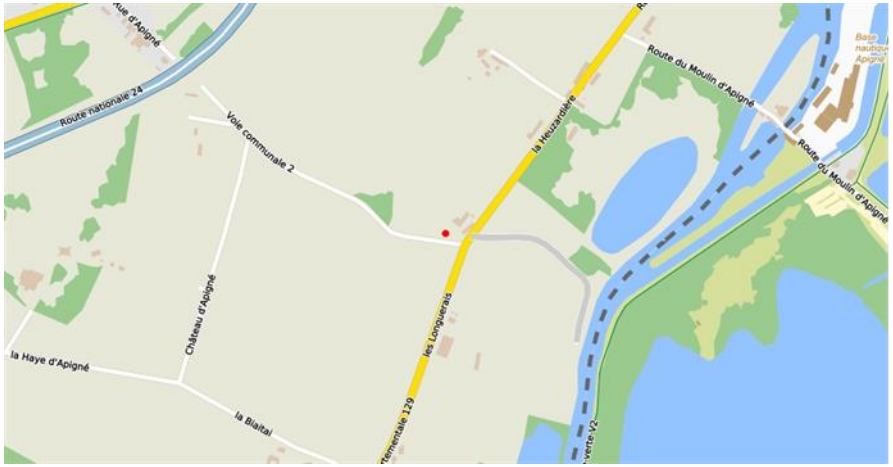
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°098, 123, 124, 132
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 28, 29, 30, 32, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°23
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°23
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°240-01, 240-03, 240-04

5. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur rural : lieu-dit Les Hauts Ruisseaux.



Présentation de la modification

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entrainant la suppression de certains éléments identifiés au titre du PBIL :

- Les Hauts Ruisseaux : hangar n°6026 2 étoiles

Justification

Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, un bâtiment identifié au titre du PBIL a été supprimé car il ne présentait en réalité aucune valeur patrimoniale.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°124
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

6. Adapter la marge de recul aux abords de la RD 288

Localisation

La RD 288 traverse la commune de Le Rheu du nord au sud, séparant le centre-ville du quartier des Landes d'Apigné et des zones d'activités (Chêne Vert et Cormiers).



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter la marge de recul bordant la RD 288, dans sa rive est (sur l'emprise de la ZA du Chêne Vert).

Justification

Il a été relevé une incohérence entre 2 pièces du PLUi concernant une marge de recul Loi Barnier :

- d'une part, le règlement graphique du PLUi figure une marge de recul Loi Barnier de 75 m résultant de l'article L.111.6 ;
- d'autre part, l'annexe du PLUi "Etudes architecturales, urbaines et paysagères" réalisée lors de l'élaboration du PLUi de 2019 indique que ce secteur est déjà urbanisé et que l'article L.111.6 ne s'y applique plus.

Rappel des textes L111-8 : "Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages."

Dès lors qu'une étude a permis l'urbanisation d'un secteur en s'affranchissant des règles de recul, celles-ci ne s'appliquent plus. Dans le cas de la ZA des Cormiers, le secteur est dit "urbanisé". La marge de recul initiale définie au titre de la loi Barnier ne s'applique plus.

Sa matérialisation sur le plan de zonage est donc une erreur matérielle qu'il convient de corriger.

En revanche, compte-tenu du trafic constaté sur la RD 288, il est nécessaire de maintenir un recul. Ainsi une marge de recul de 50 m par rapport à l'axe de la RD 288 est définie sur le plan de zonage, en remplacement de la marge de recul loi Barnier reportée par erreur.

Conséquence sur le PLUi

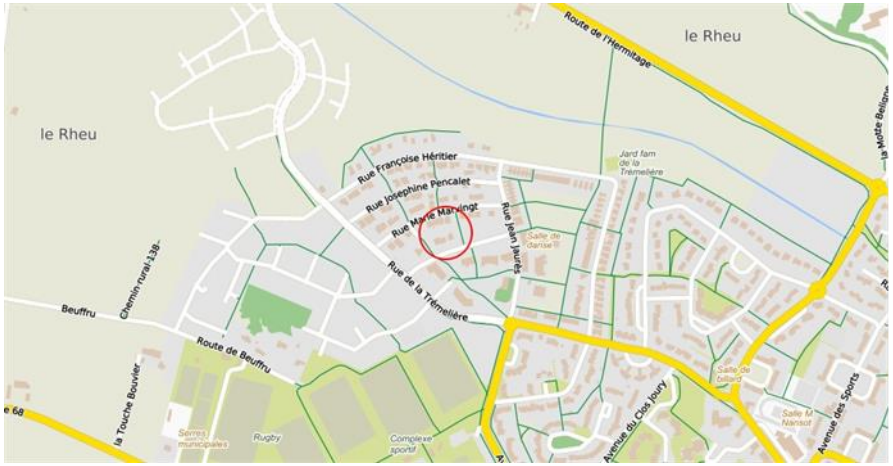
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°124

7.Actualisation réglementaire au sein de la ZAC de la Trémelière

Localisation

La commune de Le Rheu, située à l'ouest de Rennes, accueille la ZAC de la Trémelière au nord-ouest de son centre-ville.



Présentation de la modification

La modification consiste à actualiser les règles d'urbanisme applicable sur la partie de la ZAC déjà réalisée. L'îlot-jardin 1 est déjà intégré dans un zonage "de droit commun" (UE2d). Afin de prendre en compte l'avancement de la réalisation de la ZAC, l'îlot-jardin 2 en l'intégrant également aux règles applicables aux quartiers existants (UE2b, coefficient de végétalisation V=T1(B) et hauteurs H=R+3+A/C/P).

Justification

Initiée en 2007 et mise en œuvre à partir de 2012, elle a, à ce jour, donné naissance à deux îlots-jardin sur les cinq initialement prévus.

Le premier îlot-jardin est déjà intégré en zonage "classique" des quartiers existants.

L'îlot-jardin n°2, récemment réalisé, se trouve encore en zonage "opérationnel". Etant existant, il convient de l'intégrer dans les règles de droits commun.

Ainsi, au regard de sa morphologie urbaine, les règles définies sont les suivantes :

- Zonage "UE2b" (en remplacement du zonage "1AUO1"),
- Coefficient de végétalisation "V=T1(B)" en remplacement de "RL",
- Hauteurs "H=R+3+A/C/P" en remplacement de "RL".

Conséquence sur le PLUi

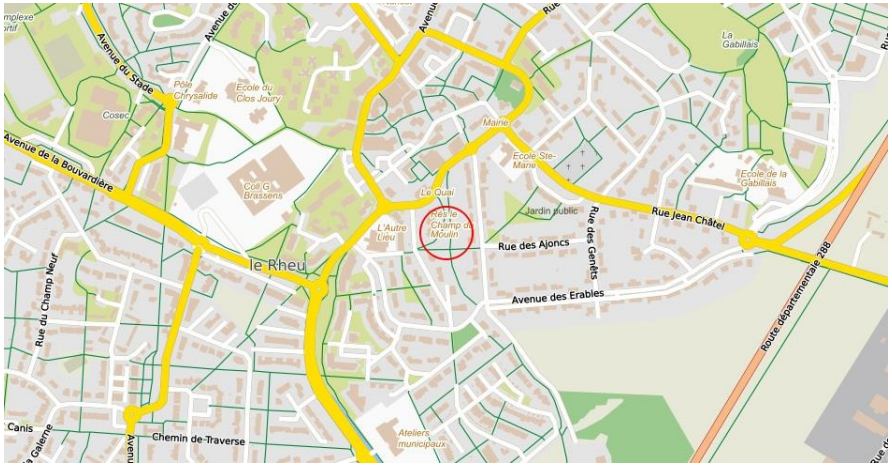
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°97
- D-2-2-1 Plans thématique des hauteurs n°23,
- D-2-2-2 Plan thématique Coefficient de végétalisation n°23.

8. Centre-ville : Identification d'un Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE)

Localisation

La commune de Le Rheu, située à l'ouest de Rennes, comporte un centre-ville mixte, accueillant secteurs renouvelés, quartiers de ZAC et secteurs pavillonnaires.



Présentation de la modification

La modification consiste favoriser l'articulation entre projets de renouvellement urbain et bâti existant en identifiant un Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) sur le plan de zonage au niveau du 2 rue Jean Moulin (résidence Les Bruyères).

Justification

Le centre-ville de Le Rheu s'est développé selon un urbanisme de cité-jardin. Tout d'abord au gré des développements pavillonnaires conçus par G. Bardet, puis ensuite par un urbanisme de ZAC, faisant perdurer l'ambiance de cité-jardin.

La commune souhaite maintenir cette ambiance urbaine et a souhaité définir un Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE), permettant d'assurer la transition entre renouvellement urbain et quartiers constitués et de pérenniser la trame verte caractéristique de la commune.

Ainsi, un Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) est identifié au plan de zonage au niveau du 2 rue Jean Moulin (résidence Les Bruyères).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°122.

LE VERGER

Localisation des modifications

1. Actualiser le classement réglementaire des arbres et haies bocagères

2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique : ZA Les Grands Chaputs



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

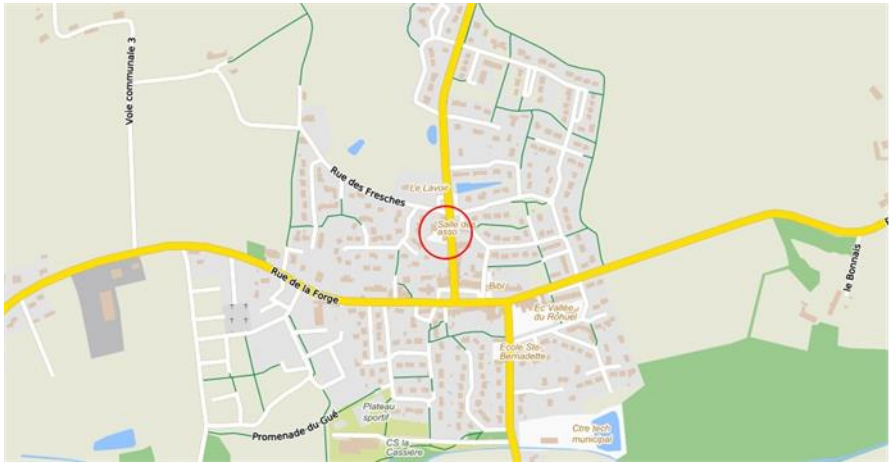
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole"
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers").

1. Actualiser le classement réglementaire des arbres et haies bocagères

Localisation

L'actualisation concerne la campagne et la zone agglomérée.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le classement en Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) et en Espace Boisé Classé (EBC) d'espaces ou de linéaires bocagers.

Justification

Un inventaire des haies bocagères, associant en particulier les agriculteurs, a montré la nécessité d'actualiser les dispositions réglementaires (EIPE et plus ponctuellement des EBC), notamment en ajoutant de nouvelles plantations créées en campagne.

Un recensement a également eu lieu en partie aggloméré confortant ainsi la protection du patrimoine vert de la commune.

Conséquence sur le PLUi

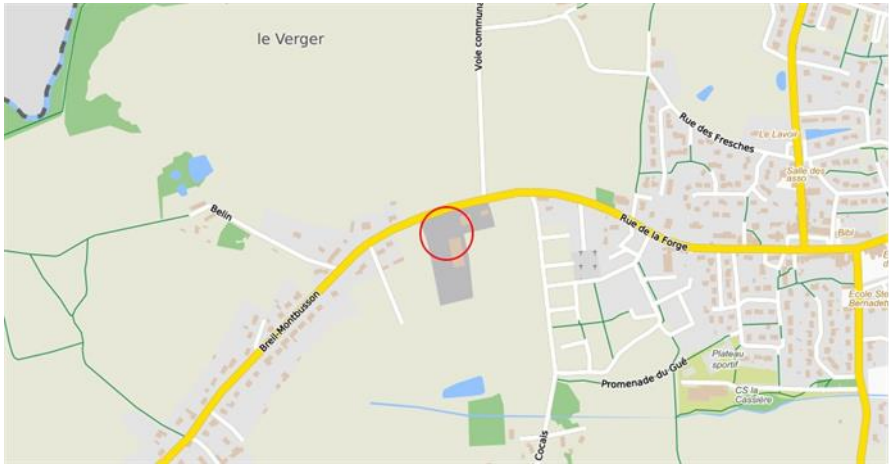
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°112, 113, 114.

2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique : ZA Les Grands Chaputs

Localisation

Zone d'activités Les Grands Chaputs, route du Breil-Montbusson



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage 1AUI1d en 1AUI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°112
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°27, 45.

L'HERMITAGE

Localisation des modifications

1. Recomposer le projet de renouvellement urbain de la Rossignolière

2. Rendre possible la densification douce de secteurs pavillonnaires

3. Accompagner les évolutions du projet de la ZAC Centre-Mares Noires

4. Préserver les capacités de gisement foncier : ilot Jules Verne

5. Conforter des équipements publics communaux

6. Autoriser la diversification des activités sur la ZAE Margat

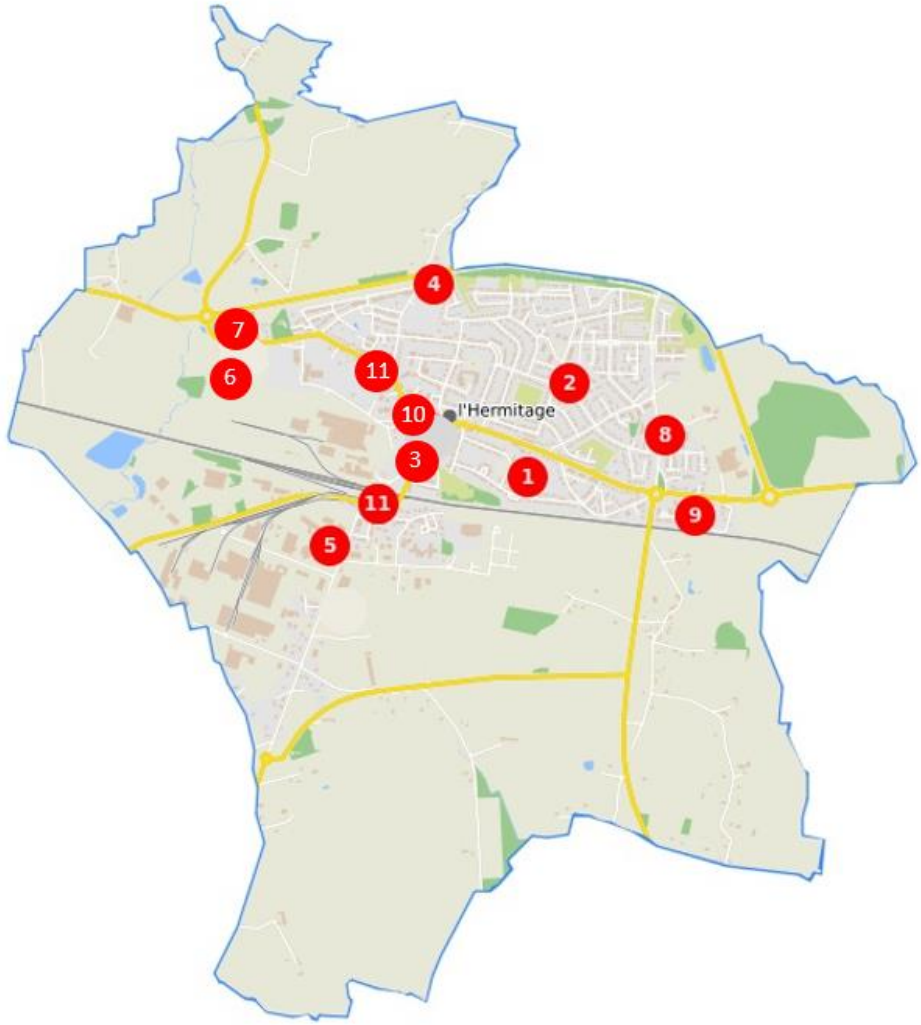
7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique de la ZA de l'Epinette

8. Préserver la vocation de service du cabinet médical, rue Pacé

9. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique de la ZA rue de Rennes

10. Protéger et mettre en valeur les abords du calvaire du bourg lié au nouveau Périmètre délimité des Abords (PDA)

11. Protéger le patrimoine bâti



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

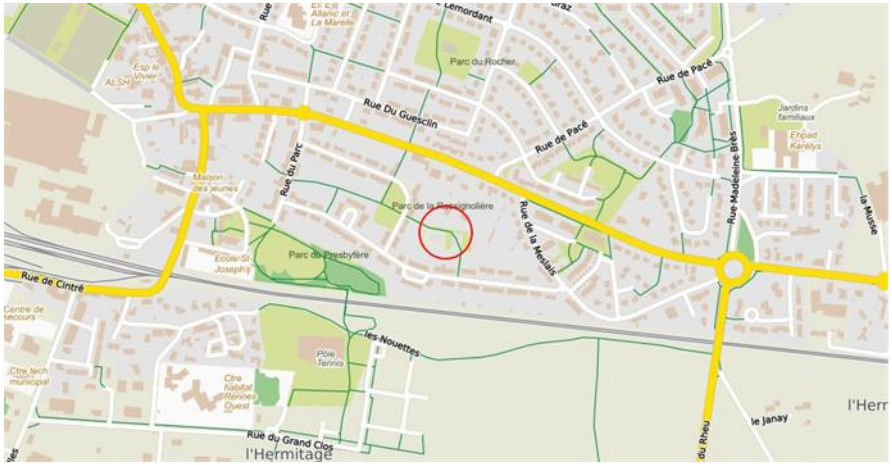
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers").

1. Recomposer le projet de renouvellement urbain de la Rossignolière

Localisation

Rue de Rennes.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Réduction du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au regard du nouveau projet
- Évolution du zonage UO1 pour partie en UE2a ou UE1h
- Adaptation des plans thématiques :
    - Diminution de la hauteur de R+3 à R+2
    - Changement pour partie du coefficient de végétalisation, de règles littérales (RL) en V=T1 (B) ou V=30% (B)

Justification

Le projet a évolué sur un périmètre plus restreint engendrant un certain nombre d'adaptation tant de l'organisation urbaine que de la programmation immobilière.

Deux secteurs distincts participeront à la mutation de cet ilot.

Conséquence sur le PLUi

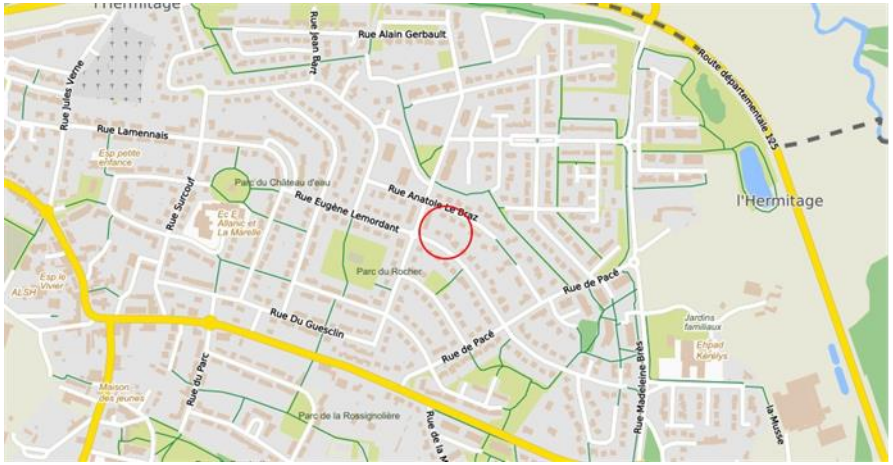
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°083
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 21, 28, 29, 45
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°13
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°06, 07, 10, 15

2. Rendre possible la densification douce de secteurs pavillonnaires

Localisation

L'évolution concerne plusieurs secteurs pavillonnaires de l'agglomération.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Transformation du zonage UE2a en UE2b sur l'ensemble du secteur pavillonnaire,
- Adaptation du zonage UA1a en UA1b sur la partie est du centre-ville.

Justification

Outre des opérations d'aménagement de restructuration urbaine, il est proposé de rendre possible la densification plus ponctuelle et progressive des tissus pavillonnaires en autorisant le découpage parcellaire (division, fond de parcelles...).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°067, 082, 083
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 20, 21, 28, 29, 45.

3. Accompagner les évolutions du projet de la ZAC Centre-Mares Noires

Localisation

L'évolution concerne l'ilot rue de la Poste / rue de Rennes.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur la création de servitudes de localisation de cheminements pour piétons (C 75).

Justification

Sur cet ilot compris dans le périmètre de la ZAC Centre-Mares Noires, il est prévu des constructions dont une résidence pour séniors et l'aménagement d'un espace vert de Bourg. Pour permettre l'accès à ce nouveau parc, il est prévu de réaliser des cheminements traversants. Des servitudes de localisation de cheminement sont ainsi positionnés.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°082, 083
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation

4. Préserver les capacités de gisement foncier : ilot Jules Verne

Localisation

Le secteur est situé au nord de l'agglomération, rue Jules Verne.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le zonage UE2b qui est modifié en UE4.

Justification

Il s'agit de limiter la constructibilité de cette grande parcelle peu bâtie et insuffisamment équipée en réseaux pour supporter davantage de densification. Une réflexion pour étudier ses éventuelles capacités constructives dans la cohérence d'un aménagement d'ensemble, est envisagée à terme.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°067, 082, 083
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 21, 28, 45

5. Conforter des équipements publics communaux

Localisation

ZA de la Hautière, rue de Mordelles.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Changement de zonage UI1b en UI1a et en UG2b
- Adaptation des plans thématiques :
    - Changement de la hauteur maxi 18 mètres en règles littérales (RL)
    - Changement du coefficient de végétalisation de V=30% (B) en règles littérales (RL)

Justification

Il s'agit d'appliquer le zonage correspondant aux équipements publics communaux (ateliers municipaux et cuisine centrale) pour conforter leur positionnement et d'adapter le zonage en lien avec le PLAE.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°082, 083
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 20, 21, 28, 29, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°13
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°13

6. Autoriser la diversification des activités sur la Zone artisanale économique (ZAE) Margat

Localisation

Zone artisanale (ZA) Margat, rue de Monfort



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage qui est actuellement un zonage 1AUI1a en un zonage UO4 (opérationnel).

Justification

La ZAE Margat a pour vocation principale d'accueillir des activités artisanales et industrielles conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, qui vise à renforcer les vocations productives des ZA (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE"). Toutefois l'installation ponctuelle d'activités de service peut présenter un intérêt pour diversifier les fonctions de ce nouveau secteur d'activités sur la commune.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°082
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 20, 21, 28, 45

7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique de la ZA de l'Epinette

Localisation

Zone artisanale (ZA) de l'Epinette



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UI1c en UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°067, 082
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 20, 21, 28, 45

8. Préserver la vocation de service du cabinet médical, rue Pacé

Localisation

Rue Madeleine Brès.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UI1c en UI1b.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, et compte-tenu de l'activité déjà existante (cabinet médical), cette parcelle est classée en UI1b afin de poursuivre son activité de service (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

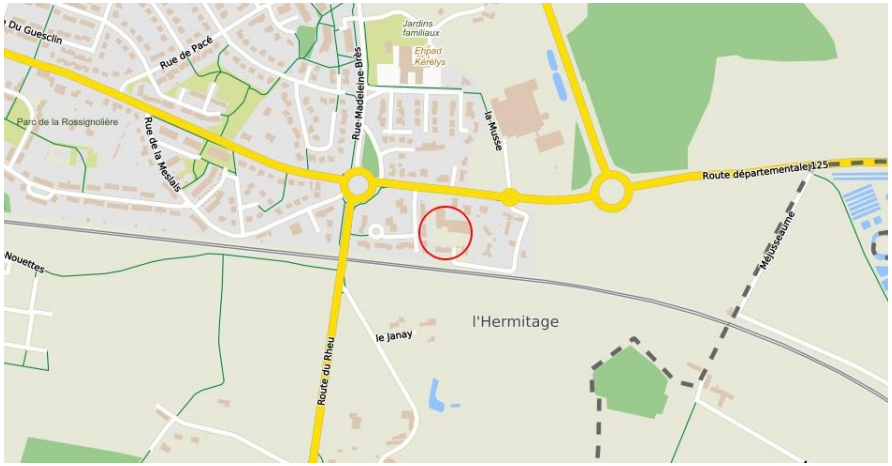
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°083
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 21, 28, 29, 45

9. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique de la ZA rue de Rennes

Localisation

Rue de Rennes.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UI1c en UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

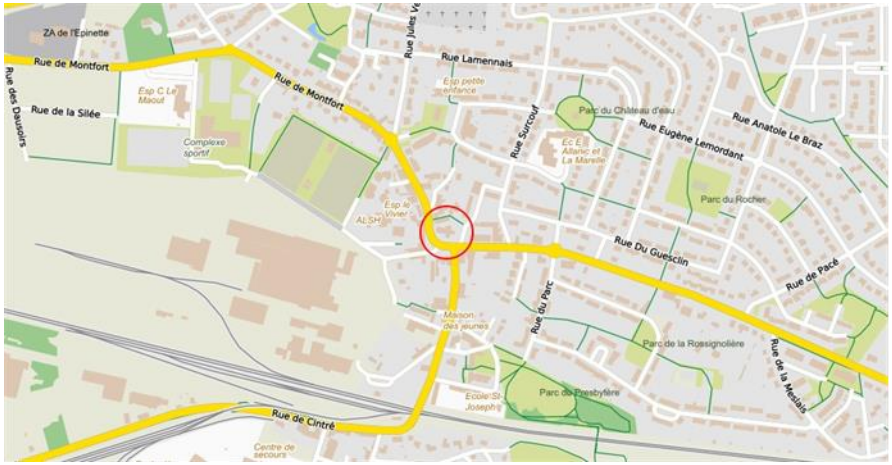
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°083
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 21, 28, 29, 45

10. Protéger et mettre en valeur les abords du calvaire du bourg lié au nouveau Périmètre délimité des Abords (PDA)

Localisation

Les évolutions portent sur plusieurs secteurs du centre-bourg.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Changement de zonage UA1a en UA1h,
- Création de séquences urbaines rue de Montfort, rue de Rennes et rue de Cintré,
- Classement en Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) de plusieurs biens rue de Montfort,
- Classement en Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) d'arbres remarquables.

Justification

Le calvaire du bourg est un édifice protégé au titre des monuments historiques, dont les abords sont également protégés par un Périmètre Délimité des Abords (PDA). Ce PDA avait été initialement créé pour remplacer le rayon de 500 mètres, dans l'objectif de définir un périmètre de protection cohérent prenant en compte les enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains autour du monument historique protégé.

Une étude préalable à la modification du PDA existant a été engagée afin de recentrer le périmètre autour des enjeux patrimoniaux, au regard des dernières évolutions urbaines au sein des abords du monument.

Des dispositions réglementaires complémentaires (zonage et espace paysager) à la modification de ce périmètre sont réalisées pour traduire les objectifs et principes de préservation et de valorisation de ce secteur patrimonial, identifiés au sein de l'étude.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°082, 083
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 20, 21, 28, 29, 45
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°13

11. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : Rue de Cintré, Rue de Montfort, Rues de Montfort, de Rennes et de la Poste.



Présentation de la modification

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

- 19 rue de Montfort : maison à boutique évaluée en 1 étoile - n°63313
- 21 rue de Montfort : maison à boutique évaluée en 1 étoile - n°63312
- 1 rue de Montfort : maison évaluée en 2 étoiles - n°63420
- 3 et 7 rue de Montfort : maison évaluée en 3 étoiles - n°63421

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre des ensembles urbains :

- Rue de Montfort identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°6s-l'Hermitage
- Rue de Montfort identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°3s-l'Hermitage
- Rue de Montfort identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°5s-l'Hermitage
- Rue de Montfort identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°7s-l'Hermitage
- Rue de Rennes identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°2s-l'Hermitage
- Rue de la Poste identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°4s-l'Hermitage
- Rue de Cintré identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°1s-l'Hermitage

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu de l'intérêt patrimonial de secteurs listés précédemment, à l'échelle de l'ensemble bâti et/ou de la composition paysagère du site, de nouvelles protections au titre des ensembles urbains (ou "ruraux") de type "composition urbaine ou architecturale" ou de type "séquence urbaine" 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.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°082, 083
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

MINIAC-SOUS-BÉCHEREL

Localisation des modifications

1. Prendre en compte le nouvel inventaire des zones humides

2. Permettre l'intensification de l'ilot rue de Rennes / Impasse de Lerquenoux

3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain rue de Romillé et rue de Rennes



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

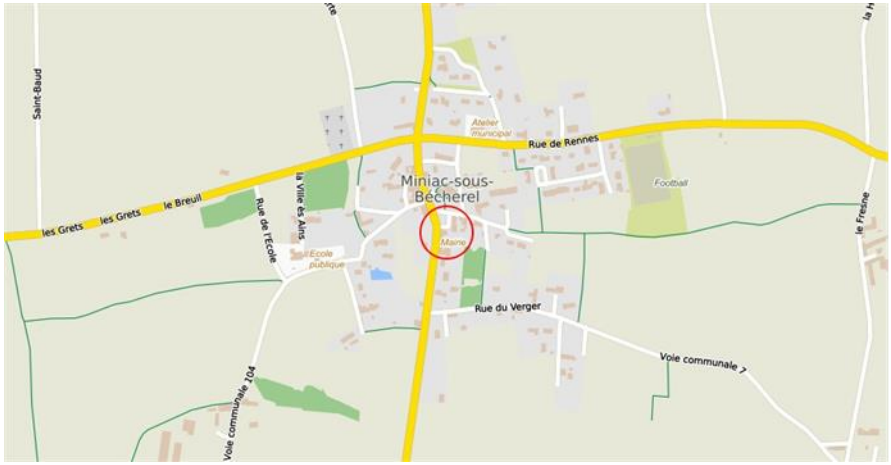
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Prendre en compte le nouvel inventaire des zones humides

Localisation

Des zones humides sont présentes sur l'ensemble du territoire communal.



Présentation de la modification

La modification consiste à mettre à jour le plan de zonage, la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et Programmation communale (OAP), l'annexe E-8 Inventaire des zones humides et des cours d'eau, ainsi que le plan Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine.

Justification

La commune de Miniac-sous-Bécherel est riche de 90 hectares de zones humides représentant 6% de son territoire. Leur inventaire a fait l'objet d'une actualisation en 2023 dans le cadre d'une démarche participative. Il convient de protéger ces milieux sensibles.

C'est pourquoi le nouvel inventaire est intégré au plan de zonage ; les zones humides y sont représentées par le figuré "zones humides du SAGE Rance Frémur".

Le règlement littéral indique que les zones humides doivent prioritairement être protégées. Sauf exception, seuls y sont donc autorisés les constructions, ouvrages et travaux ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. Il liste également les exceptions autorisées.

L'annexe 8 Inventaire des zones humides et des cours d'eau est également mise à jour. Elle présente chaque zone humide (superficie, typologie d'habitat).

Enfin la trame "zone humide" sera également ajoutée sur la commune de Miniac-sous-Bécherel au plan Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue de l'OAP métropolitaine.

Conséquence sur le PLUi

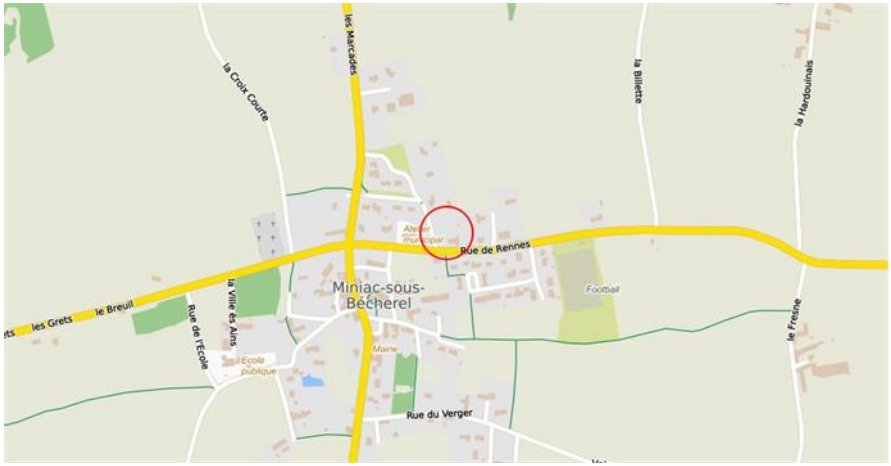
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage

2. Permettre l'intensification de l'ilot rue de Rennes / Impasse de Lerquenoux

Localisation

Il s'agit d'un secteur situé en rive nord de la rue de Rennes, intégrant l'impasse de Lerquenoux.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les règles au plan de zonage, en créant un secteur UE2b (aujourd'hui UE3) et mettre à jour le plan de l'Orientation d'aménagement et programmation communale (OAP).

Justification

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, imposent désormais d'intensifier les actions de renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements dans Rennes métropole.

De nouveaux sites au sein des espaces déjà urbanisés de la commune ont été identifiés pour construire de nouveaux logements à moyen et long terme.

L'ilot rue de Rennes/ impasse de Lerquenoux a été identifié comme gisement foncier de renouvellement urbain de moyen terme. Il s'agit d'un site déjà bâti, où la superficie des parcelles bâties laisse la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions en fond de parcelle notamment.

Le zonage UE3 n'est pas propice à ce type de densification, du fait des règles d'implantation des constructions qui s'y imposent (retrait minimal de 5 m par rapport aux voies, de 2 m des limites séparatives). C'est pourquoi, cet ilot évolue vers le UE2b, zonage où de nouvelles constructions peuvent être implantées à l'arrière et où les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont plus souples.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

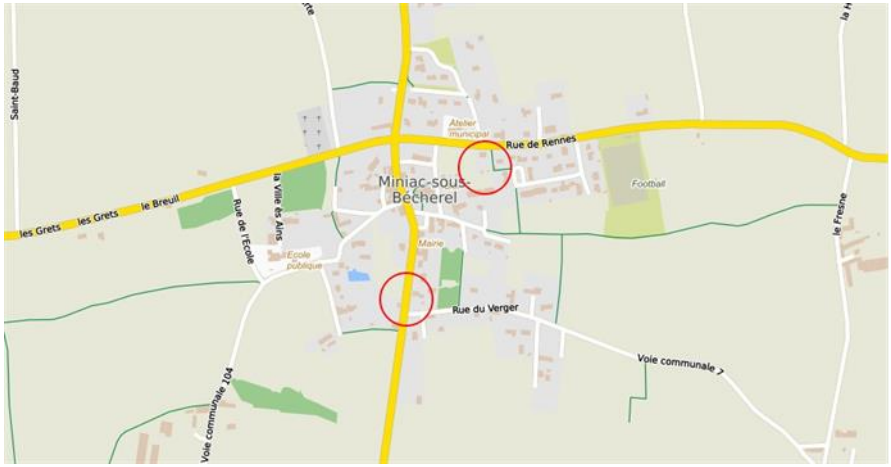
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°005
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°03, 45

3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain rue de Romillé et rue de Rennes

Localisation

Il s'agit de trois secteurs de centre-bourg :

- Un est situé en rive sud de la rue de Rennes ;
- 2 sont situés de part et d'autre de la rue de Romillé.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les règles graphiques au plan de zonage et au plan du coefficient de végétalisation :

- Rue de Rennes, le coefficient de végétalisation évolue à V=80% (B) (aujourd'hui V=40%(B)) ;
- Rive est de la rue de Romillé, le coefficient de végétalisation évolue à V=80% (B) (aujourd'hui V=10%(B) et V=T1 (B)) ;
- Rive ouest de la rue de Romillé, le zonage évolue en UE4 (UE2h et UE3 aujourd'hui).

Il est également fait mention de ces sites de renouvellement urbain au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale.

Justification

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, imposent désormais d'intensifier les actions de renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements dans Rennes métropole.

De nouveaux sites au sein des espaces déjà urbanisés de la commune ont été identifiés pour construire de nouveaux logements à moyen et long terme.

Les deux ilots situés en rive sud de la rue de Rennes et en rive est de la rue de Romillé ont été identifiés comme gisements fonciers de renouvellement urbain de moyen et long terme. Ils accueilleront à l'horizon 2040/2050 des opérations de renouvellement urbain. Dans l'attente de la définition de leur programmation, il convient de les protéger en y limitant les droits à construire. Cela se traduit par l'ajustement du coefficient de végétalisation, qui est augmenté V=80% (B).

La rive ouest de la rue de Romillé est un secteur d'habitat majoritairement individuel à restructurer. Il est partiellement bâti, peu structuré mais inséré dans des tissus urbains constitués. Les objectifs principaux sont de maintenir les affectations actuelles de ce secteur et éviter ainsi, au regard de ces caractéristiques actuelles, un renforcement de l'urbanisation. À l'horizon 2050, une opération de renouvellement urbain sera définie. Cela se traduit par l'ajustement des règles graphiques : le zonage évolue vers du UE4 (d). Il s'agit d'une zone inconstructible sauf pour des locaux et bureaux accueillant du public des administrations et des annexes. Pour le reste, seules les extensions des constructions sont possibles.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°005
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°03, 45
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°02

MONTGERMONT

Localisation des modifications

1 Favoriser le renouvellement urbain rue de Pacé

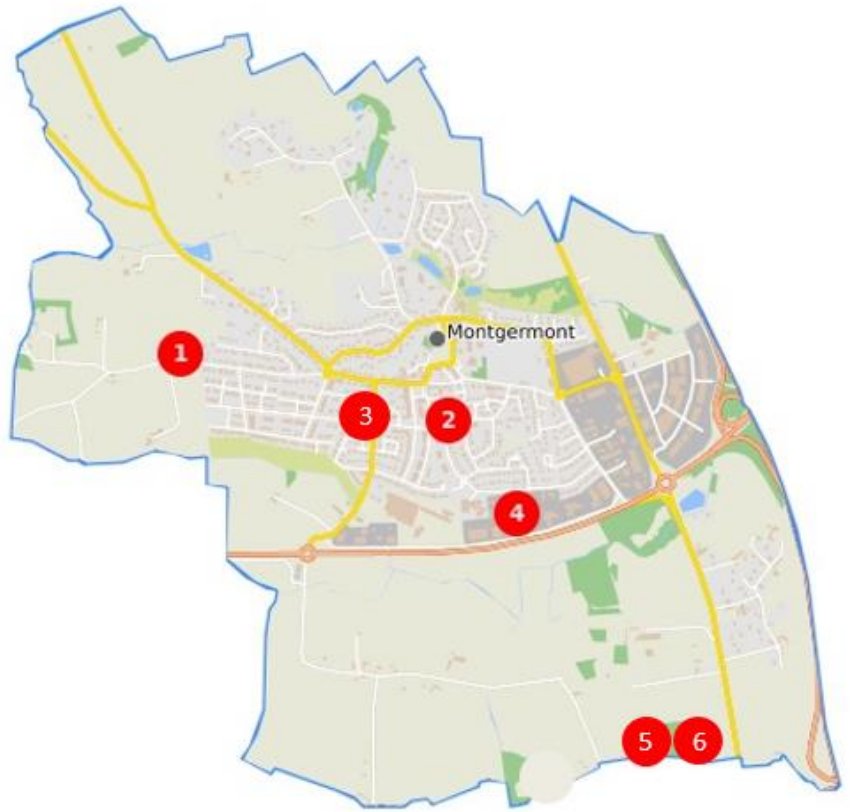
2. Permettre l'évolution des hauteurs des tissus pavillonnaires

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

4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de la Marébaudière

5. Prendre en compte les évolutions du STECAL Loisir/Tourisme de La Châtaigneraie

6. Protéger le bocage à la Chataigneraie



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

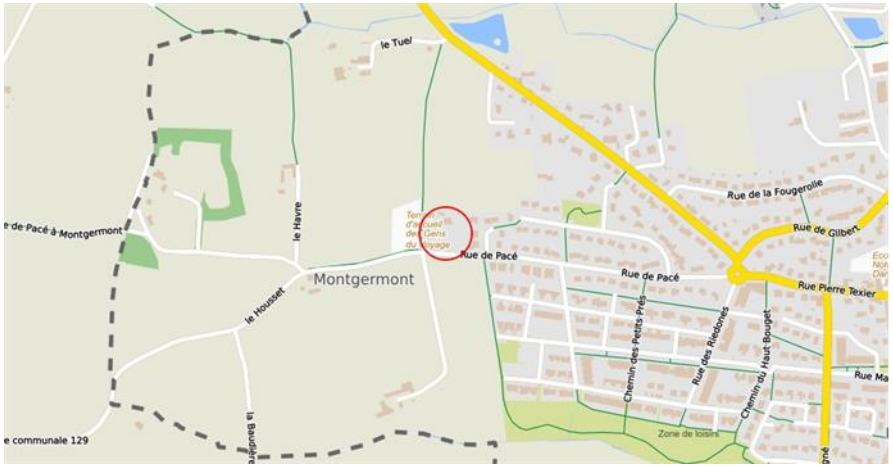
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Favoriser le renouvellement urbain rue de Pacé

Localisation

Le secteur rue de Pacé se situe en entrée de ville au nord-ouest de la commune.



Présentation de la modification

Le projet nécessite plusieurs adaptations réglementaires :

- Modification de l'OAP communal pour indiquer qu'il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain à enjeux
- Modification du zonage passant du UE3 à UO1,
- Augmentation des hauteurs passant de R+1 à R+3+A/C/P
- Diminution du le plan thématique coefficient de végétalisation passant de T1 à 20%

Justification

Le secteur de la rue de Pacé est un secteur en entrée de ville qui présente aujourd'hui des enjeux de renouvellement et de redynamisation, notamment en lien avec la future zone d'urbanisation de la Fougerolles.

Forte de ses engagements en matière de renouvellement urbain, la commune de Montgermont a pour objectif de saisir une opportunité de création de logements en densification sur ce secteur, à proximité immédiate de son centre-bourg, qui abrite actuellement de l'habitat individuel. Des formes urbaines et des aménagements répondant aux enjeux d'un développement durable sont promus, notamment en matière de déplacements, de gestion de l'eau, de l'énergie, des déchets et de la biodiversité, afin de permettre un projet urbain de qualité.

Pour encadrer l'évolution et la mise en œuvre opérationnelle sur ce secteur, il est engagé un changement de zonage au profit d'un zonage opérationnel (UO1), une modification du coefficient de végétalisation ainsi qu'une augmentation des hauteurs qui répondent aux objectifs de densité fixés par le PLH.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°057
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 14, 15, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°09
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°09

2. Permettre l'évolution des hauteurs des tissus pavillonnaires

Localisation

Le secteur concerne toute la zone urbaine de la commune.



Présentation de la modification

Le projet nécessite l'adaptation réglementaire suivante : passage de R+1 à R+1+A/C sur tout le tissu pavillonnaire de la commune.

Justification

La zone agglomérée de Montgermont se compose de plusieurs quartiers pavillonnaires dont les possibilités d'évolution des constructions existantes sont assez limitées en matière de hauteurs. Afin de permettre l'aménagement de combles au sein de ces tissus urbains, il est intégré une légère augmentation des hauteurs passant les hauteurs de R+1 à R+1+A/C.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°09

3. 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 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).

Justification

La commune disposait 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 sont donc soumises aux dispositions du règlement littéral.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°057, 058
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 14, 15, 16, 23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°09, 14
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°09, 14
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°189-01, 189-02

4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de la Marébaudière

Localisation

La zone d'activité de la Marébaudière se situe au sud de la zone agglomérée de la commune le long de la route de Pacé.



Présentation de la modification

Le projet nécessite plusieurs adaptations réglementaires avec le changement de zonage de UI1d à UI1a et UI1b.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée majoritairement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive, et partiellement en UI1b pour permettre l'accueil des activités de service (se reporter dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

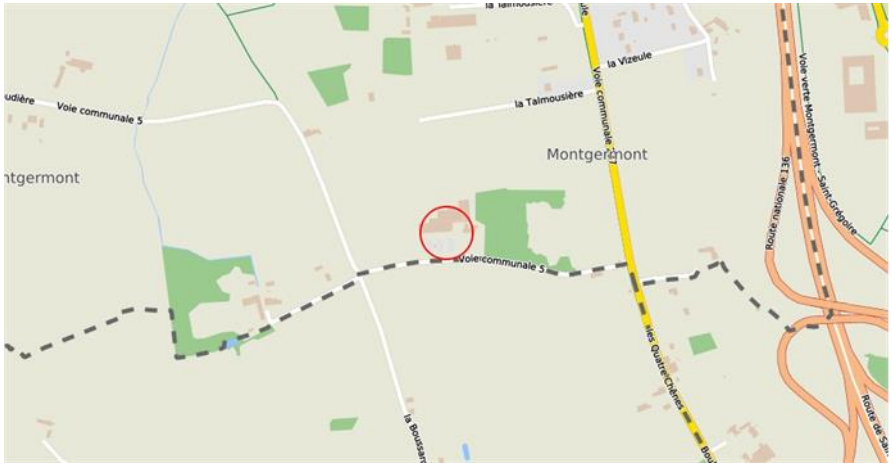
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°057, 058, 070, 071
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 15, 16, 23, 45

5. Prendre en compte les évolutions du STECAL Loisir/Tourisme de La Châtaigneraie

Localisation

La Chataigneraie est située au sud de la commune de Montgermont à proximité immédiate du boulevard de la Robiquette.



Présentation de la modification

La modification a pour but d'augmenter la constructibilité sur le STECAL loisir/tourisme de La Châtaigneraie liée à un changement de projet.

Justification

Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité de La Chataigneraie est existant depuis l'élaboration du PLUi en 2019. Il se situe sur un site totalement artificialisé et avait pour but de donner de la constructibilité afin de couvrir 3 terrains de tennis sur l'activité d'un tennis club.

Ce projet de couverture a été abandonné, et un nouveau projet d'un complexe de Padel est en cours. Pour engager ce projet sur l'emprise existante du tennis club et il convient de modifier le rapport de présentation présentant le STECAL et d'augmenter la constructibilité permise au STECAL, passant de 1000m² à 4500m².

Le futur projet se fera sur une emprise déjà imperméabilisé et n'impactera aucune terre agricole.

Une présentation globale des STECAL est disponible dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" (fiche "Encadrer le développement des constructions en campagne")

Conséquence sur le PLUi

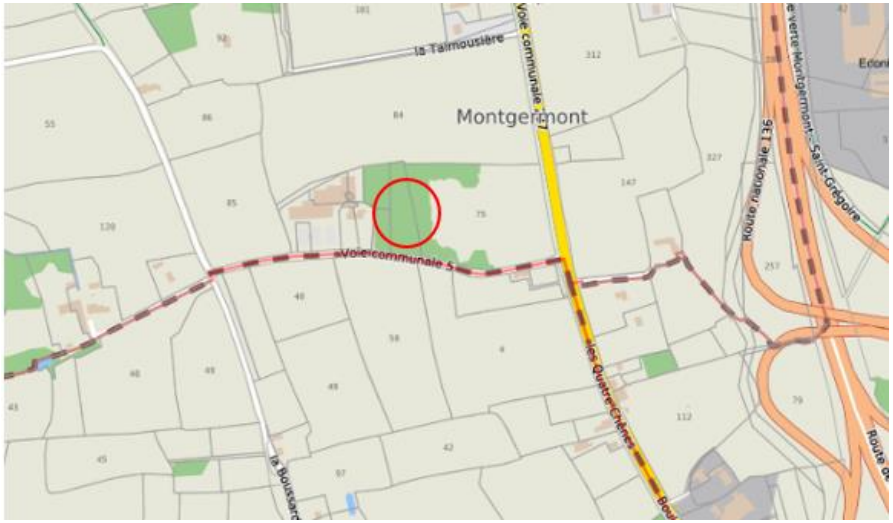
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- D-1-1 Règlement littéral

6. Protéger le bocage à la Chataigneraie

Localisation

La Chataigneraie est située au sud de la commune de Montgermont à proximité immédiate du boulevard de la Robiquette.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer au plan de zonage un boisement en Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) surfacique.

Ces éléments sont également intégrés à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine.

Justification

Le bocage constitue un élément essentiel de la trame verte du territoire. Écosystème reconnu, les haies jouent à la fois le rôle de corridors de biodiversité entre différents habitats et de réservoirs pour de nombreuses espèces. Elles contribuent également au fonctionnement hydraulique et économique du territoire, ainsi qu'à son identité paysagère. Leur protection représente donc un enjeu majeur.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan de zonage

MORDELLES

Localisation des modifications

1. Accompagner la mise en œuvre opérationnelle du site du Gretay

2. Permettre la relocalisation de la déchèterie, secteur des Fontenelles

3. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZI Fontenelles 1

4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZI Les Perrières

5. Rectifier le tracé d'un emplacement réservé pour cheminement piéton, le long du Meu, lieu-dit La Guichardais

6. Modifier le positionnement d'emplacements réservés pour cheminement piéton, Moulin de Chouan

7. Adapter le positionnement d'un cheminement piéton, lieu-dit Hatillé

8. Prévoir les conditions de mise en œuvre d'un cheminement piéton, le long du Meu, lieu-dit Les Ponciaux

9. Adapter un zonage sur les limites parcellaires, Le Clos Bouchaud

10. Supprimer un emplacement réservé : rue de Plaisance

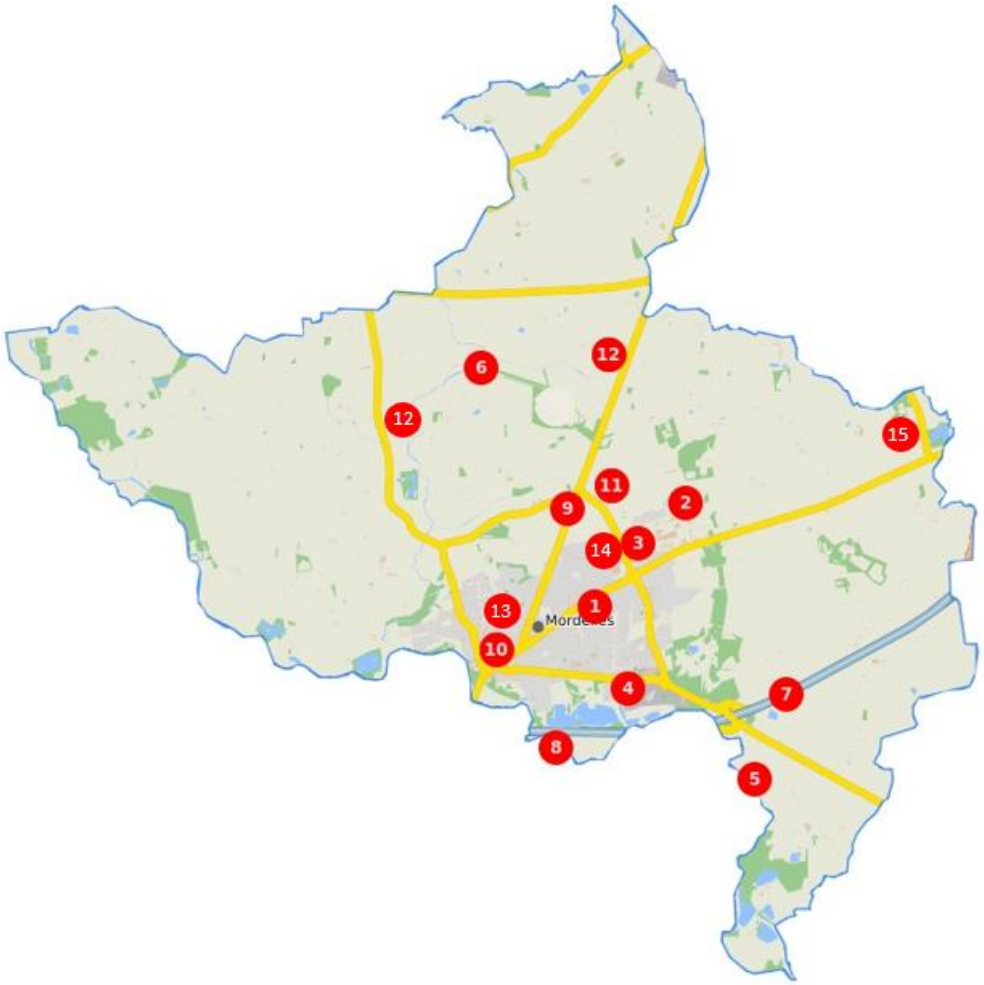
11. Protéger et créer un linéaire paysager, Fontenelles 2

12. Protéger le patrimoine bâti

13. Rectifier une limite de zonage, secteur Place Saint-Pierre

14. Permettre les conditions d'une densification douce et progressive, secteur rue de la Bellais

15. Créer un emplacement réservé pour cheminement piéton-vélo, lieu-dit le Corbelais



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

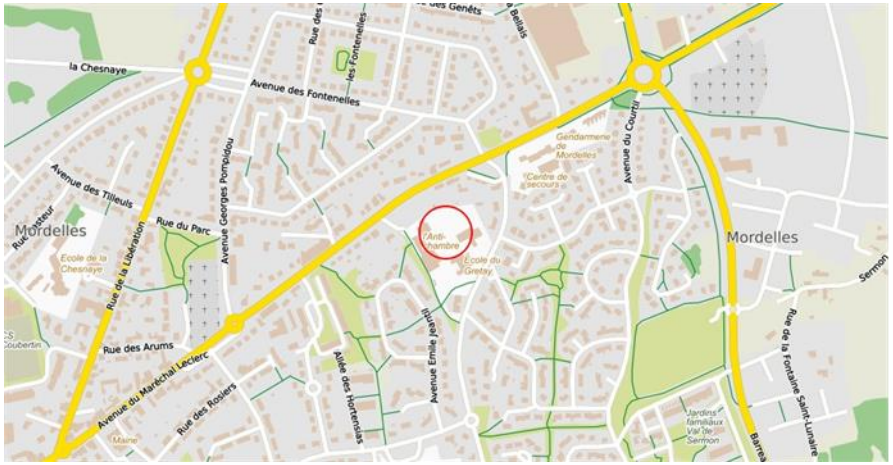
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Sites Naturels de Compensation (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Accompagner la mise en œuvre opérationnelle du site du Gretay

Localisation

Le projet se situe avenue du Maréchal Leclerc.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Le Gretay"
- Changement de zonages UG2b et UE2c en zonage opérationnel (UO1)
- Adaptation de plans thématiques
    - Augmentation de la hauteur en partie est de R+1+A/C à R+3+A/C/P et sur l'autre partie de règles littérales (RL) à R+3+A/C/P
    - Transformation en partie est du coefficient de végétalisation V=T1 (B) en règles littérales (RL)

Justification

Le site, d'environ 2,5 hectares, de l'ancienne école du Gretay, de la médiathèque et de l'espace culturel va muter progressivement. La programmation prévoit la réalisation d'un équipement culturel et citoyen et la construction de logements. Cet ensemble constituera une polarité communale importante entre le cœur historique du centre-ville à l'ouest et le centralité commerciale à l'est.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°120
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 29, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°24
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°24
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°10, 15, 16

2. Permettre la relocalisation de la déchèterie, secteur des Fontenelles

Localisation

Le projet se situe dans la continuité des Fontenelles 2 au nord-est de Mordelles.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "nouvelle déchèterie"
- Changement de zonage 2AU en 1AUO4
- Adaptation des plans thématiques
    - Information du périmètre d'OAP sur le plan de coefficient de végétalisation.
    - Suppression de la hauteur maximum à R+1+A/C pour une règle littérale (RL)
- Suppression de l'emplacement réservé n°295

Justification

La déchèterie actuelle de Mordelles ne répond plus suffisamment aux besoins nouveaux de fonctionnement. Ceux-ci exigent notamment une amélioration de la qualité et de la quantité de déchets triés en vue de leur réemploi et de leur recyclage.

Sur la base des réflexions menées à l'échelle métropolitaine et du secteur ouest sur l'évolution du réseau des déchèteries et plateformes végétaux, il est prévu de relocaliser la déchèterie sur le secteur des Fontenelles 2.

Ce projet intégrera entre autres des contrôles d'accès et de nouvelles filières sur une surface de 2 à 3 ha., les études de faisabilité sont en cours.

L'emplacement réservé n°295 qui était destiné à permettre l'extension au nord de la déchèterie actuelle, est de ce fait supprimé.

Une présentation globale des ouvertures à l'urbanisation est disponible dans le document "Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain" (fiche "Ouvrir à l'urbanisation de certaines zones 2AU").

Le projet prendra en compte l'ensemble des dispositions règlementaires et exigences administratives (permis d'aménager, dossier loi sur l'eau…) et respectera toutes les obligations et normes de construction d'une déchèterie en tant qu'installation classée (ICPE) en vue notamment de réduire les nuisances environnementales et les risques de pollutions associées.

Par ailleurs des dispositions seront étudiées pour limiter l'imperméabilisation, privilégier l'infiltration et favoriser le piégeage des eaux pluviale sur l'ensemble du site.

La zone humide sera préservée, voire renforcée ; des merlons végétalisés agrémenteront l'aspect paysager du site.

Conséquence sur le PLUi

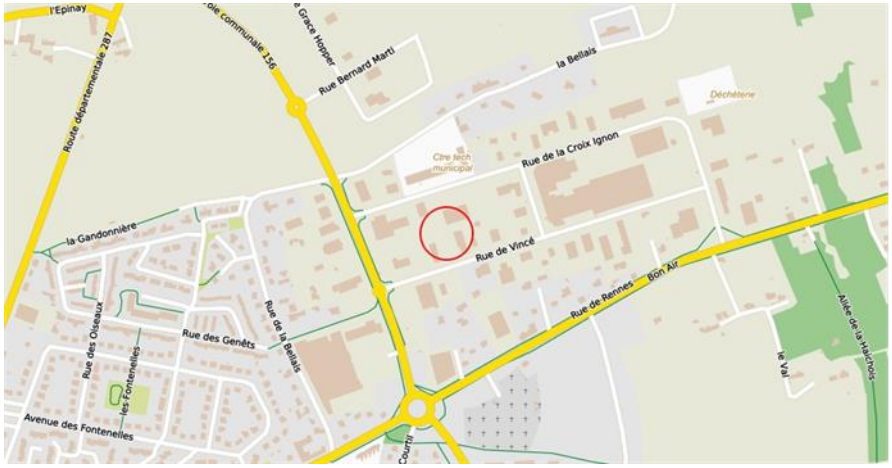
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°118
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 29, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°24
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°24
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°10, 15, 16
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

3. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZI Fontenelles 1

Localisation

ZI Fontenelles 1.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UI1d en UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE".

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°118
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 29, 45

4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZI Les Perrières

Localisation

ZI les Perrières.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UI1d en UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

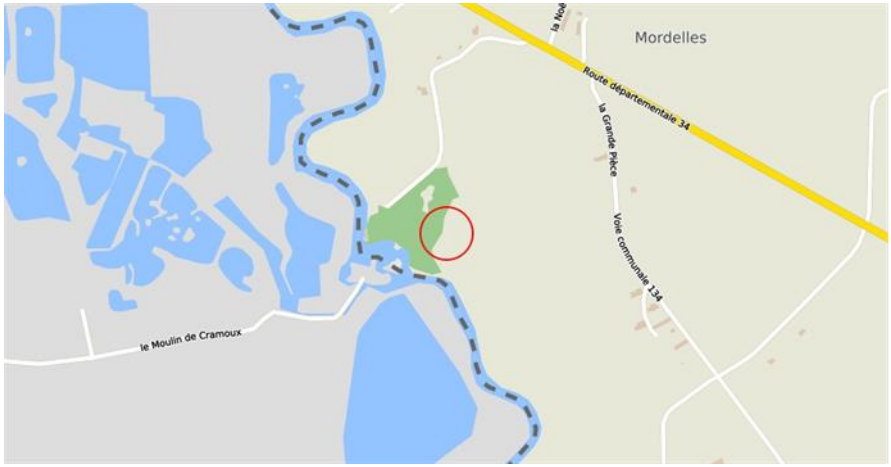
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°118, 120, 140
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 29, 45

5. Rectifier le tracé d'un emplacement réservé pour cheminement piéton, le long du Meu, lieu-dit La Guichardais

Localisation

Lieu-dit La Guichardais



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur l'adaptation du tracé de l'emplacement réservé n°316.

Justification

Le tracé de l'emplacement réservé n°316 franchit une propriété de manière inadaptée. Il est proposé de le rectifier en longeant un boisement et de regagner ainsi un chemin préexistant plus au nord.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°140
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

6. Modifier le positionnement d'emplacements réservés pour cheminement piéton, Moulin de Chouan

Localisation

Lieu-dit Moulin de Chouan, le long du cours d'eau La Vaunoise.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur la suppression partielle de l'emplacement réservé n°307 et prolongement de l'emplacement réservé n°313.

Justification

L'emplacement réservé n°307 a été positionné par inadvertance sur une maison d'habitation existante au lieu-dit du Moulin de Chouan. Il s'agira de rectifier cette erreur par sa suppression partielle et de prolonger légèrement l'emplacement réservé n°313 pour assurer la liaison.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°096, 117
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

7. Adapter le positionnement d'un cheminement piéton, lieu-dit Hatillé

Localisation

Lieu-dit Hatillé



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le recalage de l'emplacement réservé n°305.

Justification

Le tracé de l'emplacement réservé n°305 qui prévoit d'assurer une jonction piétonne en passant au-dessus de la RN24 est mal positionné. Il s'agit de le recaler à certains endroits pour le faire mieux correspondre à la réalité du positionnement de haies ou de sentiers préexistants.

Conséquence sur le PLUi

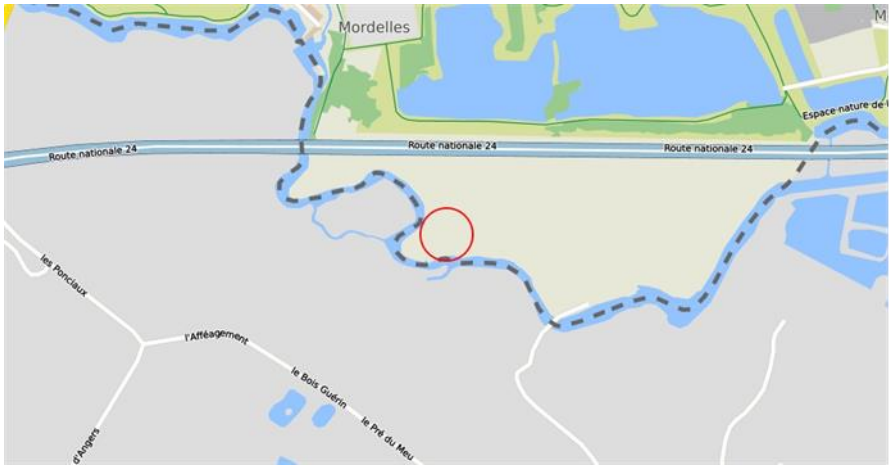
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°121, 140
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

8. Prévoir les conditions de mise en œuvre d'un cheminement piéton, le long du Meu, lieu-dit Les Ponciaux

Localisation

Lieu-dit les Ponciaux, situé au sud de la commune en limite de Bréal-sous-Montfort et de Chavagne.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le recalage de l'emplacement réservé n°303.

Justification

Il s'agit de recaler légèrement le tracé de cet emplacement réservé le long du Meu entre le pont situé sur la RN 24 et la passerelle existante plus au sud pour assurer une continuité piétonne.

Conséquence sur le PLUi

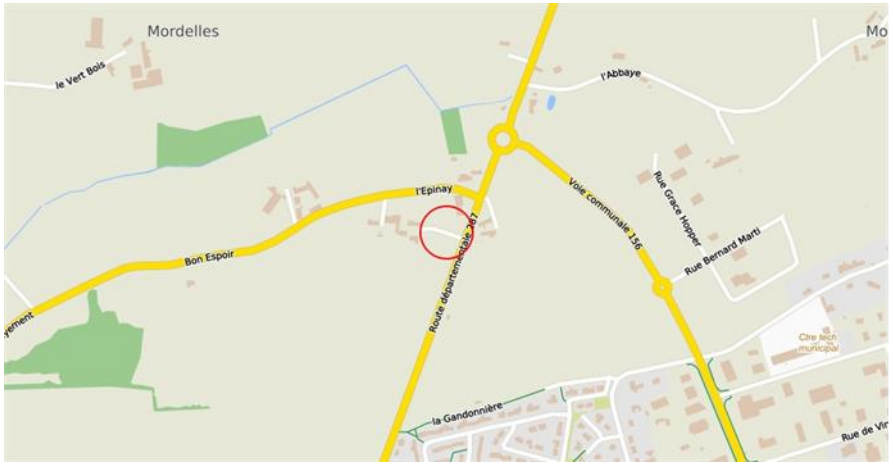
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°120
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

9. Adapter un zonage sur les limites parcellaires, Le Clos Bouchaud

Localisation

Lieu-dit Le Clos Bouchaud.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Réduction du zonage 2AU sur les limites parcellaires au profit de la zone A,
- Adaptation en conséquence du plan thématique des hauteurs pour recaler les limites de zone.

Justification

À la suite de l'enquête publique de déclassement de la voie, il est procédé à une mise en cohérence du zonage sur les limites parcellaires.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°118
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 29, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°24

10. Supprimer un emplacement réservé rue de Plaisance

Localisation

Rue de Plaisance dans le centre-ville.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur la suppression de l'emplacement réservé n°300.

Justification

Le projet initial de création d'un espace public étant abandonné, l'emplacement réservé est supprimé.

Conséquence sur le PLUi

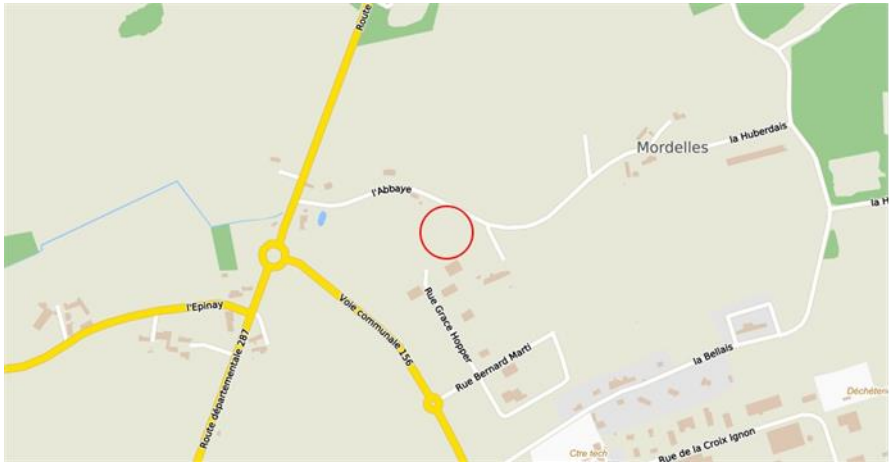
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°119, 120
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

11. Protéger et créer un linéaire paysager, Fontenelles 2

Localisation

ZAC des Fontenelles 2.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Ajout de plantations à réaliser en limite nord de la zone à l'est et à l'ouest du linéaire existant.
- Classement complémentaire en Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) d'un linéaire bocager.

Justification

En vue d'accompagner la mise en place du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du monument historique du château de la Villedubois, il est proposé de compléter par un EIPE un linéaire bocager existant et d'indiquer des plantations à réaliser en limite nord de la ZAC des Fontenelles 2.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°118

12. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments bâtis ou des sites à caractère patrimonial, identifiés dans le cadre de l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, en secteur rural : lieu-dit Chancé, lieu-dit La Seronnière



Présentation de la modification

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

- La Séronnière :
    - logis évalué en 1 étoile - n°63364,
    - dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63365.
- 19 Chancé, Mordelles :
    - dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63557,
    - dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63558,
    - dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63559.

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine sur la fiche d'inventaire (adresse, photo, bâtiment, attributs) :

- 19 Chancé : n°26107, n°22299, n°22300

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu de des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°096, 117
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

13. Rectifier une limite de zonage, secteur Place Saint-Pierre

Localisation

Secteur Centre-Ville, place Saint-Pierre.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Modification du plan de zonage UD2b en UA1a,
- Adaptation du plan thématique "coefficient de végétalisation" : V=30%(B) en V=10%(B).

Justification

Constat a été fait d'une erreur de limite de zonage sur la parcelle AH616 sur une emprise de 7 m². L'adaptation est faite pour que le zonage corresponde bien à l'emprise parcellaire du projet développé Place Saint-Pierre.

Conséquence sur le PLUi

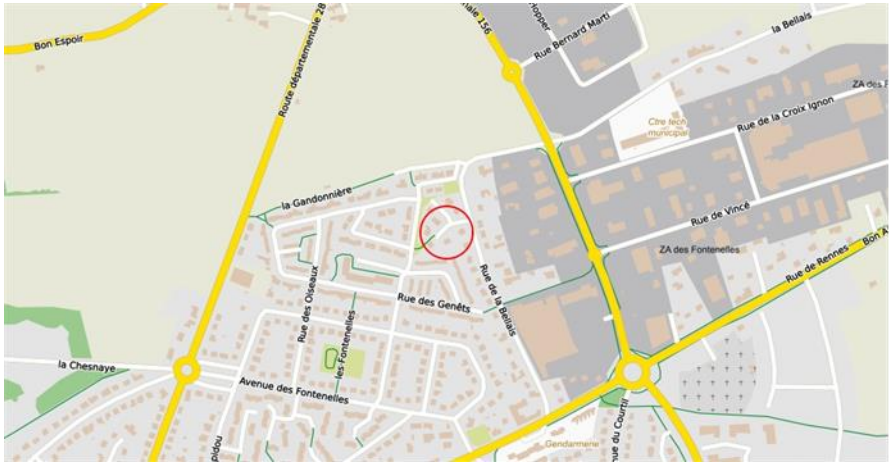
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°119 et 120
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 29, 45
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°24

14. Permettre les conditions d'une densification douce et progressive, secteur rue de la Bellais

Localisation

Secteur rue de la Bellais.



Présentation de la modification

L'évolution porte sur les éléments suivants :

- Modification du zonage UE2c en UE2d.

Justification

Il s'agit d'une adaptation de zonage qui vise la densification douce et progressive de ce tissu pavillonnaire situé aux abords de la rue de la Bellais.

Conséquence sur le PLUi

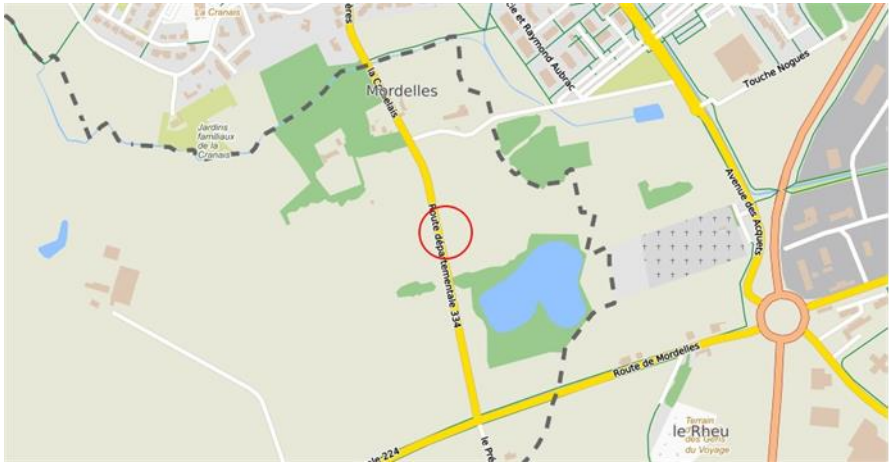
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°120
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 29, 45

15. Créer un emplacement réservé pour cheminement piéton-vélo, lieu-dit le Corbelais

Localisation

Lieu-dit le Corbelais.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Création d'un emplacement réservé n°763, porté au plan de zonage,
- Ajout de l'emplacement réservé à la liste générale.

Justification

Il s'agit de positionner un emplacement réservé de 3 mètres de largeur pour réaliser un cheminement sécurisé pour modes actifs, entre Mordelles et Le Rheu au niveau du lieu-dit le Corbelais.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°121
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

NOUVOITOU

Localisation des modifications

1. Mettre en œuvre le projet d'un nouveau quartier d'habitat sur la Grande Prée

2. Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg

3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune

4. Implanter de nouveaux équipements dans la ZAC de la Lande

5. Permettre le développement d'un nouveau projet touristique au château de l'Éclosel

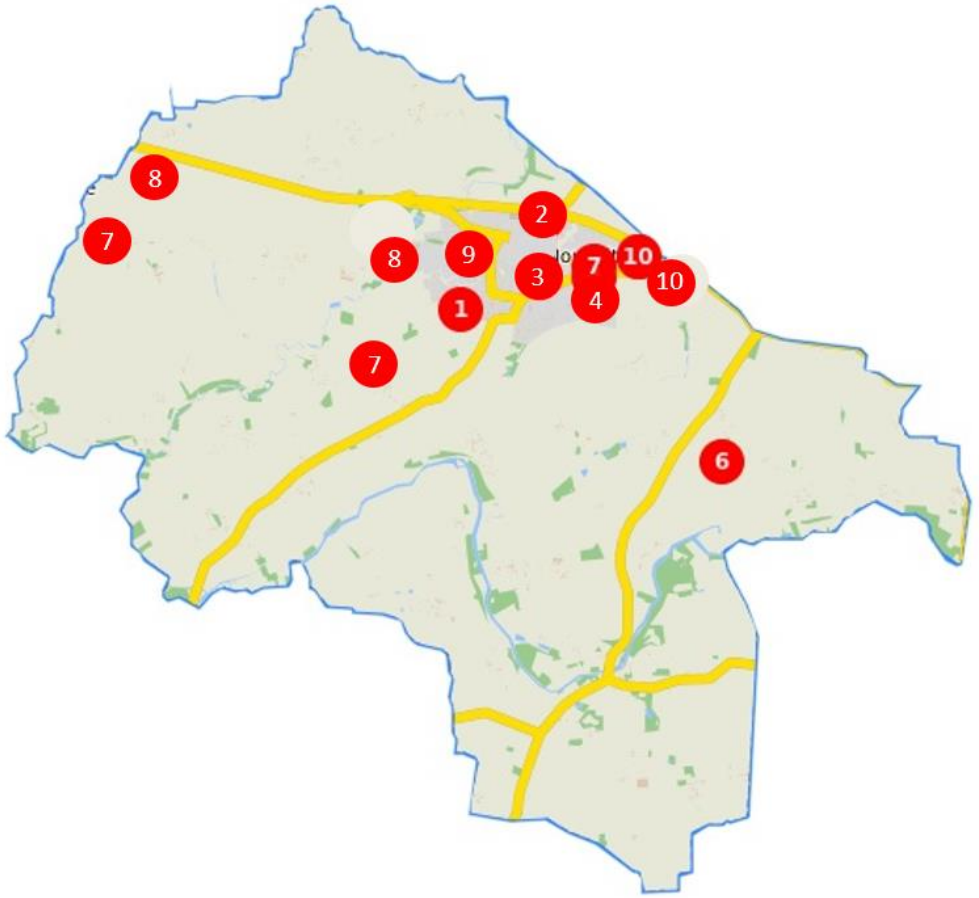
6. Prendre en compte l'évolution du projet du site du Pavillon

7. Protéger le patrimoine végétal

8. Protéger le patrimoine bâti

9. Permettre le développement de cheminements doux sur le territoire communal

10. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la Lande et de l'Ecotay



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

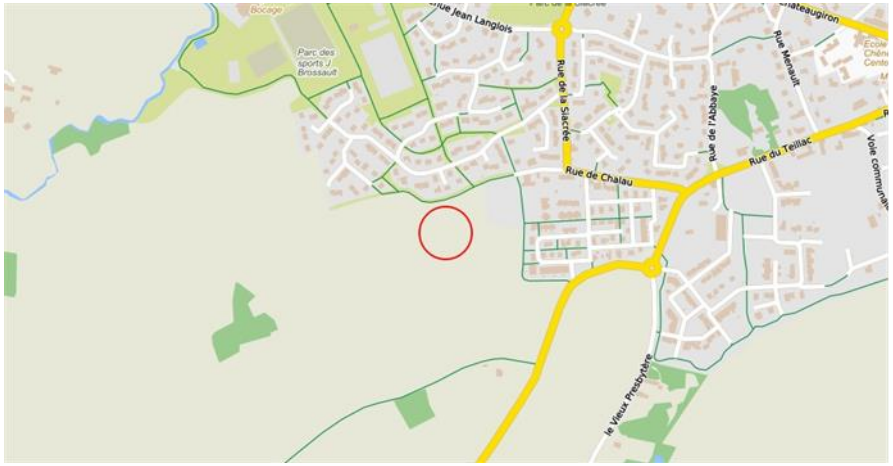
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Mettre en œuvre le projet d'un nouveau quartier d'habitat sur 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 ZAC de la Lande.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU sur la partie ouest de la Grande Prée, en classant le secteur concerné en zone 1AUO1, et adapter la norme de hauteurs applicable de H=RL (non réglementé) à H=R+3 ;
- Inscrire une protection paysagère de type Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) sur une haie bocagère située au sein du secteur ;
- Adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier de la Grande Prée et mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

Justification

Le développement urbain de la commune de Nouvoitou s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine au sud du bourg dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Lande. Au regard de l'avancement opérationnel de la ZAC, dont l'achèvement est projeté au-delà de 2030, la commune doit identifier d'autres secteurs de projet pour poursuivre l'accueil d'une nouvelle offre d'habitat répondant aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat (PLH). Afin de répondre à cet objectif, une opération d'une centaine de logements est projetée sur l'ensemble du secteur de la Grande Prée nécessitant l'ouverture à l'urbanisation de sa partie ouest. L'aménagement de ce secteur permettra de poursuivre le développement de la commune dans la continuité de la ZAC de la Lande mais devra faire l'objet d'une attention particulière au regard de sa situation en frange de l'espace rural, et plus particulièrement en interface ville-campagne.

Afin de mettre en œuvre ce projet et d'en définir les conditions, il convient d'adapter les dispositions réglementaires applicables à ce secteur ainsi que le projet urbain communal :

- Le zonage 1AUO1 et la norme de hauteurs de H=R+3 sont définis en cohérence avec les dispositions applicables à la partie est du secteur. Le zonage 1AUO1 est notamment adapté à l'aménagement des secteurs opérationnels dont les implantations des formes urbaines sont à définir au sein d'une composition d'ensemble, et la norme de hauteurs de H=R+3 permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur et de proposer des formes urbaines diversifiées ;

- L'OAP de quartier de la Grande Prée est également adaptée afin d'intégrer la partie ouest du secteur ouverte à l'urbanisation, et de préciser les grands principes à respecter dans sa composition urbaine, en particulier les conditions nécessaires à l'intégration du projet au sein de son environnement et du fonctionnement urbain. La préservation et la mise en valeur des aménités paysagères et environnementales du site constitue l'un des axes majeurs du projet, qui devra être défini en appui sur le maillage bocager qu'il s'agira de compléter notamment sur les franges du site. En cohérence avec ce principe, une haie bocagère fait l'objet d'une protection au titre des Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE), en complément des protections déjà inscrites sur l'ensemble de la trame bocagère existante. Les principes d'aménagement de l'OAP définissent également les conditions de desserte de l'opération, et notamment le bouclage entre deux accès créés respectivement au nord et au sud de l'opération, qui assurera le maillage viaire du quartier, ainsi que la connexion aux cheminements existants. Plusieurs principes ne sont finalement pas retenus au regard de l'évolution du projet (éclairage public, poches de stationnement en entrée d'opération, offre innovante de logements) et ceux relatifs au confort d'hiver et d'été des bâtiments sont complétés. Des principes de programmation encadrent également la densité et la mixité sociale, au regard des objectifs de production de logements définis par le PLH, et les conditions de réalisation du projet, qui devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble pour garantir la cohérence d'aménagement de ce nouveau quartier.
- L'OAP communale est mise à jour dans sa partie littérale afin de prendre en compte l'évolution programmatique de ce projet, dont l'aménagement est prévu à court terme.

Une présentation globale des ouvertures à l'urbanisation est disponible dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" (fiche "Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU").

Conséquence sur le PLUi

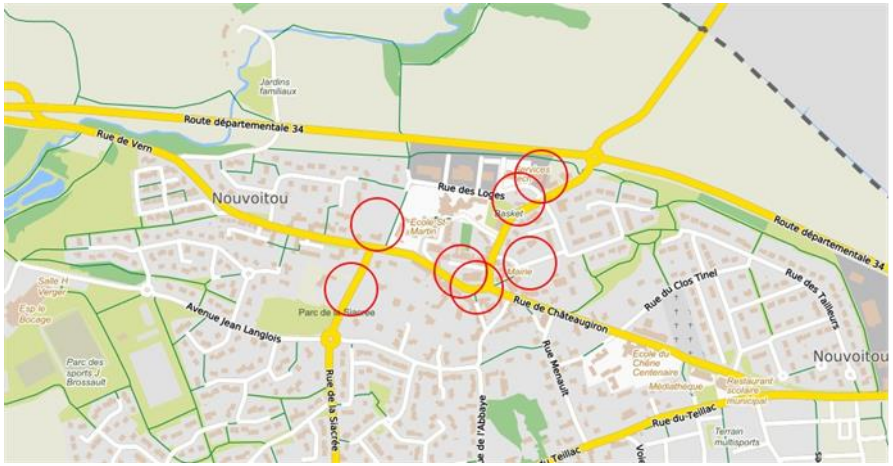
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°34
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19, 20

2. Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg

Localisation

Le projet concerne le centre-bourg de Nouvoitou et ses abords, qui s'étendent sur un périmètre élargi comprenant les ilots autour du cœur historique, le long des rues de Vern, de la Siacrée, de Châteaugiron, de Domloup et de l'avenue Jean Langlois.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables aux secteurs suivants :

- Ilot à l'arrière de la mairie : passage d'une zone UE2b à une zone UD2b, d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C/P à H=R+2+C, et d'un coefficient de végétalisation de V=T1(B) à V=30%(B) ;
- Ilot de la rotule à l'angle de la rue des Loges et la rue de Domloup : passage d'une zone UO1 à une zone UD2b, d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C/P à H=R+2+C, et d'un coefficient de végétalisation de V=RL à V=30%(B) ;
- Ilots de part et d'autre de la rue de Vern, rue de la Siacrée et avenue Jean Langlois : passage d'une norme de hauteurs de H1=R+1+A/C/P et H2=R+A/C/P à H=R+1+A/C/P ;
- Partie la plus à l'est de l'ilot de la Siacrée : passage d'une zone UE2b à une zone UD2b et d'un coefficient de végétalisation de V=T1(B) à V=30%(B) ;
- Ilot rue des Loges : passage d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C/P à H=R+2+A/C/P ;

La modification consiste également à :

- Inscrire des linéaires commerciaux simples sur l'axe de la centralité commerciale ;
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier multi-secteurs sur les ilots de la mairie, de la rue de Domloup, de la rue de Vern, et de part et d'autre de la rue de la Siacrée et avenue Jean Langlois ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

Justification

Le développement urbain de la commune de Nouvoitou s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine au sud du bourg et sur quelques ilots du centre-bourg en renouvellement urbain. L'objectif pour la commune est aujourd'hui de renforcer l'attractivité de son centre-bourg en confortant les commerces et les services, en accueillant une mixité urbaine et notamment une nouvelle offre de logements et d'équipements, et en organisant les mobilités pour relier ses différents quartiers. Afin de répondre à cet objectif, la commune a engagé une étude de revitalisation de son centre-bourg pour définir son développement urbain sur le long terme et identifier les futurs sites de renouvellement urbain. La traduction de cette étude nécessite d'adapter le projet urbain communal, et les dispositions réglementaires applicables aux futurs secteurs de projet.

Les grands enjeux de l'étude de revitalisation du centre-bourg sont complétés au sein de l'OAP communale, en ce qui concerne notamment la centralité commerciale et le renouvellement urbain, et les intentions relatives à des projets déjà engagés sont mises à jour au regard de leur avancement opérationnel : mutation de la ZA des Loges, de l'ancienne maison des sœurs et de l'ancienne école privée vers des opérations de logements, programmation d'une maison de santé rue des Loges, d'une crèche au sein du bâtiment des Tilleuls et de logements séniors en centre-bourg.

Des intentions se déclinent plus précisément à l'échelle des ilots au potentiel de renouvellement urbain identifiés au sein du centre-bourg et à ses abords : ilots à l'arrière de la mairie, de la rotule à l'angle de la rue des Loges et la rue de Domloup, de part et d'autre de la rue de Vern, rue de la Siacrée et avenue Jean Langlois. L'objectif est de permettre la mise en œuvre de projets sur ces secteurs mais d'encadrer les règles de constructibilité et les conditions d'aménagement pour s'assurer d'une intégration urbaine de qualité au sein de tissus urbains déjà constitués, et d'une programmation urbaine mixte participant à la production de logements sur la commune et confortant la centralité du centre-bourg. Afin de garantir une cohérence d'ensemble, les cinq sites concernés font l'objet d'une OAP de quartier multi-secteurs et d'adaptations réglementaires :

- Les dispositions réglementaires applicables sur ces sites sont harmonisées (zone UD2b, H=R+1+A/C/P à H=R+2+C, V=30%(B)) afin de permettre une recomposition d'ensemble à l'échelle de chaque ilot, avec une constructibilité en front de rue et en cœur d'ilot. La gradation des hauteurs en fonction des ilots permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ces secteurs de renouvellement urbain tout en proposant des formes urbaines diversifiées dont les gabarits s'intégreront en cohérence avec leur contexte urbain : les hauteurs les plus élevées (H=R+2+C) sont attendues sur les ilots à l'arrière de la mairie et de la rotule à l'angle de la rue des Loges et la rue de Domloup en cohérence avec le tissu historique dense du cœur de bourg au sein duquel ils s'intègrent, et des hauteurs moins élevées (H=R+1+A/C/P) sont définies sur les ilots de part et d'autre de la rue de Vern, rue de la Siacrée et avenue Jean Langlois en cohérence avec le tissu hétérogène de leurs franges composé de formes collectives et pavillonnaires, et avec leur topographie.
- La création d'une OAP de quartier multi-secteurs permet de définir les grands principes à respecter dans la composition urbaine et la programmation de chaque ilot : elle définit notamment les conditions nécessaires à la cohérence d'ensemble des projets dans leur environnement mais aussi au sein du fonctionnement urbain, et au regard des objectifs de mixité urbaine attendus sur la centralité du centre-bourg (commerces, services et équipements) et de production de logements définis par le PLH.
- En cohérence avec ces intentions, la centralité commerciale identifiée autour de la place de l'église est confortée par l'inscription de linéaires commerciaux simples en complément de ceux déjà inscrits le long des cellules commerciales qu'il s'agit de pérenniser. L'objectif de cette disposition est de maintenir la vocation d'activité des rez-de-chaussée commerciaux, en interdisant le changement de destination vers de l'habitat, et de cibler les implantations préférentielles d'éventuels futurs commerces et services sur l'axe de la centralité.
- Par ailleurs, l'avancement du projet de la mutation de la ZA des Loges nécessite l'adaptation de la norme de hauteurs à H=R+2+A/C/P sur l'un de ces ilots afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle d'un programme de logements.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°34
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19, 20

3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune

Localisation

Plusieurs secteurs sont concernés : il s'agit d'ilots en cœur et en continuité du bourg situés place de l'église, au nord de la rue de l'abbaye et rue de la Métairie, et de grandes parcelles situées le long des rues de l'Abbaye, du Clos Tinel, de Chalau et du Teillac.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables aux secteurs suivants :

- Ilot rue de l'Abbaye / RD39 : passage d'une zone UE2b à une zone UO1 et d'un coefficient de végétalisation de V=T1(B) à V=30%(B), et création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier sur cet ilot ;
- Secteur rue du Clos Tinel : passage d'une zone UD2b à une zone UD2a et d'une norme de hauteurs de H1=R+1+A/C/P et H2=R+A/C/P à H=R+A/C/P ;
- Place de l'église, nord de la rue de l'Abbaye : passage d'une zone UA1c à une zone UA1a et d'une norme de hauteurs de H1=R+1+A/C/P et H2=R+A/C/P à H=R+1+A/C/P ;
- Rue de la Métairie : passage d'une zone UA1c à une zone UD2h et d'un coefficient de végétalisation de V=10%(B) à V=30%(B) ;
- Rue de Chalau, rue de l'Abbaye et rue du Teillac : passage de zones UE2b et UE3 à une zone UE2h ;

La modification consiste également à mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

Justification

Dans un contexte de réduction de la consommation et de l'artificialisation des sols, renforcé par les dispositions de la Loi Climat et Résilience d'août 2021, il apparait nécessaire d'anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein des tissus existants, afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements, tout en encadrant les conditions de densification.

Plusieurs secteurs constitués d'ilots et de grandes parcelles, dont les emprises foncières présentent un potentiel de densification, ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine de la commune. Afin d'éviter une densification au fil de l'eau sur ces secteurs, qui compromettrait un aménagement d'ensemble à mener sur le moyen long terme ou qui impacterait l'ambiance urbaine actuelle, plusieurs adaptations réglementaires sont nécessaires. Elles se déclinent en fonction du contexte urbain et du potentiel de densification de chaque secteur.

Sur l'ilot rue de l'Abbaye / RD39, il s'agit de permettre la mise en œuvre d'un projet mais d'encadrer les règles de constructibilité et les conditions d'aménagement pour s'assurer d'une intégration urbaine de qualité au sein de tissus urbains déjà constitués et d'une densification nécessaire à la production de logements sur la commune. Le zonage UO1 et le coefficient de végétalisation de V=30%(B) sont notamment adaptés à l'aménagement des secteurs opérationnels dont les implantations des formes urbaines sont à définir au sein d'une composition d'ensemble, et la norme de hauteurs de H=R+1+A/C/P déjà applicable permet de répondre aux objectifs de densification et de diversification des formes urbaines à atteindre sur cette opération, en cohérence avec celles situées sur ses franges au sein de la ZAC de la Lande. La création d'une OAP de quartier sur ce secteur permet de définir les grands principes à respecter dans la composition urbaine et la programmation de cet ilot : elle définit notamment les conditions nécessaires à la cohérence d'ensemble du projet dans son environnement mais aussi au sein du fonctionnement urbain, et à la poursuite des objectifs de production de logements définis par le PLH. L'OAP communale est mise à jour dans ses parties littérale et graphique afin d'intégrer les intentions de densification sur ce secteur.

Sur les autres secteurs, il s'agit de préserver les ambiances urbaines actuelles tout en laissant des possibilités d'évolutions du bâti existant :

- Sur le secteur rue du Clos Tinel, il s'agit de préserver l'ambiance pavillonnaire composée de maisons implantées en milieu de parcelles et entourées de grands jardins végétalisés et boisés. Le zonage UD2a permet ainsi de maintenir cette composition en limitant la constructibilité uniquement en 1er rang le long de la voie et la norme de hauteurs de H=R+A/C/P de maintenir les gabarits des formes urbaines pavillonnaires actuelles. Cette adaptation n'obère pas, par ailleurs, une mobilisation à long terme des éventuels potentiels de mutations foncières sur ce secteur.
- Sur les ilots du centre-bourg, situés place de l'église et au nord de la rue de l'Abbaye, il s'agit de préserver l'ambiance historique caractérisée par des maisons de bourg mitoyennes implantées sur des parcelles en lanières. Le zonage UA1a limite la constructibilité à des implantations en front de rue et préserve les fonds de jardins, et les normes de hauteurs à H=R+1+A/C/P préservent les gabarits traditionnels. Ces dispositions permettent ainsi de maintenir les caractéristiques de ce tissu bâti ancien protégé par ailleurs au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) ;
- Sur les secteurs situés rues de la Métairie, de Chalau, de l'Abbaye et du Teillac, il s'agit de préserver l'ambiance historique caractérisée par d'anciennes fermes et manoir implantés aux abords du centre-bourg. Les zonages UD2h et UE2h sont définis sur ces tissus bâtis afin de préserver les compositions d'origine des implantations et des gabarits traditionnels du bâti ancien protégé au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL).

Conséquence sur le PLUi

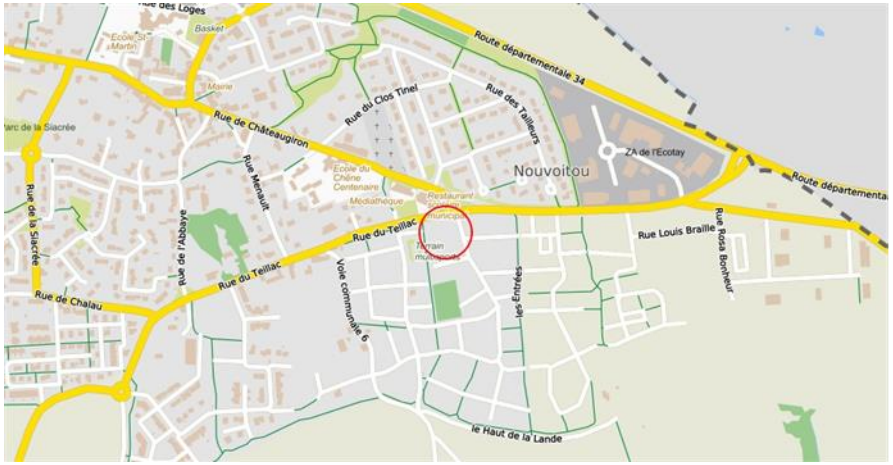
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169, 170
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°34
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19, 20

4. Implanter de nouveaux équipements dans la ZAC de la Lande

Localisation

La ZAC de la Lande se situe dans le prolongement sud-est du bourg.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Adapter la norme de hauteurs d'un ilot situé dans le secteur des Entrées passant de H=R+1+A/C/P à H=R+3 ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier de la ZAC de la Lande et l''Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

Justification

L'aménagement 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'implantation de nouveaux équipements dans le secteur des Entrées et notamment sur l'ilot situé au croisement de la rue du Teillac et de l'avenue Louise Michel. Il s'agira notamment de la construction d'une nouvelle structure pour l'école privée suite à sa délocalisation du centre-bourg, et de celle d'une structure destinée à l'accueil d'un public spécifique (personnes âgées et/ou handicapées) dont la programmation sera à définir (hébergement, services...). Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de ces projets, la norme de hauteurs est rehaussée à H=R+3 sur l'ilot concerné.

Afin de prendre en compte l'évolution opérationnelle de la ZAC de la Lande, en matière de programmation de logements et d'équipements, les OAP communale et de quartier sont mises à jour dans leurs parties littérales : augmentation à 730 logements au total et 400 logements déjà réalisés, formes urbaines comprenant des collectifs allant de R+1 à R+3, réalisation de l'ALSH, de la médiathèque et du terrain multisports, implantation à venir de l'école privée, d'une structure destinée à un public spécifique, d'une maison d'assistantes maternelles et des ateliers techniques, optimisation et évolution de la desserte de transports en communs à engager. Cette programmation d'équipements au sein de la ZAC est ainsi mise à jour, en complément de l'offre existante et à venir sur le centre-bourg (cf : fiche n°2) et à l'ouest au sein du pôle sportif communal où la rénovation de la salle de sport et la création de nouveaux équipements sont à l'étude. Par ailleurs, le périmètre de l'OAP de quartier est ajusté afin d'éviter une superposition avec celui de l'ilot de l'abbaye (voir fiche n°3).

Conséquence sur le PLUi

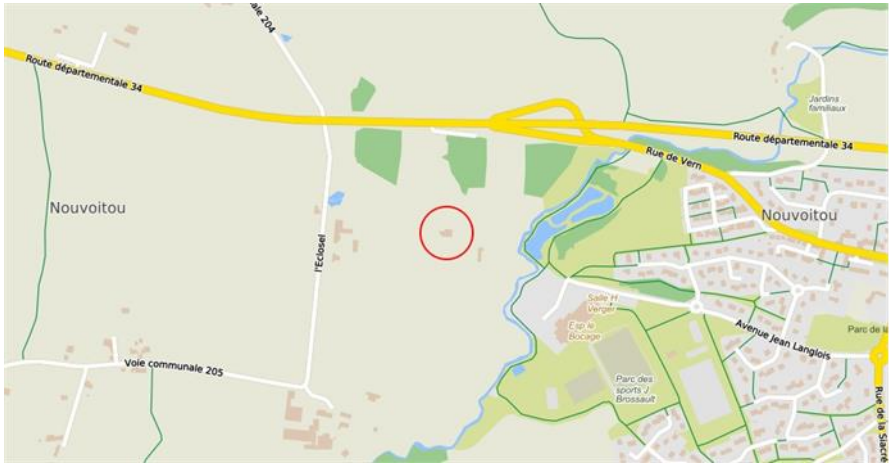
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34

5. Permettre le développement d'un nouveau projet touristique au château de l'Éclosel

Localisation

Le château de l'Éclosel se situe à l'ouest du bourg de Nouvoitou, au sud de la RD34, et au sein de la trame verte et bleue communale.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) à vocation de loisirs tourisme sur le château de l'Éclosel : passage d'une zone Np à une zone Nl, et à mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de cette évolution.

Justification

Le château de l'Éclosel est un édifice moderne datant du 19e siècle, identifié en 3* au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL), implanté sur un ancien site manorial. Le bâtiment s'intègre au sein d'un grand parc arboré, dont l'ensemble forme un élément identitaire et structurant à l'échelle du grand paysage. Le bâtiment est situé sur un versant en pente douce dirigée vers la rive nord de la rivière de l'Yaigne. Ce site participe de la trame verte et bleue formée par la continuité entre le cours d'eau et ses zones humides, les haies bocagères et les boisements, dont les bosquets de l'Yaigne et la mare de l'Éclosel, qui sont identifiés en tant que milieux naturels sensibles (MNIE).

Le château, qui est actuellement un logement, pourrait faire l'objet d'un projet touristique en accueillant une diversité d'activités, et notamment d'hébergement, de restauration et de réception, ainsi que des activités de loisirs. Afin d'assurer la valorisation touristique de ce site, un STECAL Nl est créé à l'échelle de l'édifice, offrant une possibilité de changement de destination du bâtiment vers des activités de loisirs et de tourisme, tout en préservant son cadre patrimonial, paysager et environnemental. La zone Nl correspondant à un secteur de taille et de capacité limitées, ce changement de zonage doit respecter les critères définis au rapport de présentation Tome 5. Ces critères étant respectés dans leur intégralité et le zonage du site étant compris dans un secteur limité, la création d'un STECAL loisirs tourisme (Nl) est réalisable. L'OAP communale est mise à jour dans ses parties littérale et graphique afin d'intégrer cette activité participant à l'animation de l'espace rural de Nouvoitou.

Une présentation globale des STECAL est disponible dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" (fiche "Encadrer le développement des constructions en campagne").

Conséquence sur le PLUi

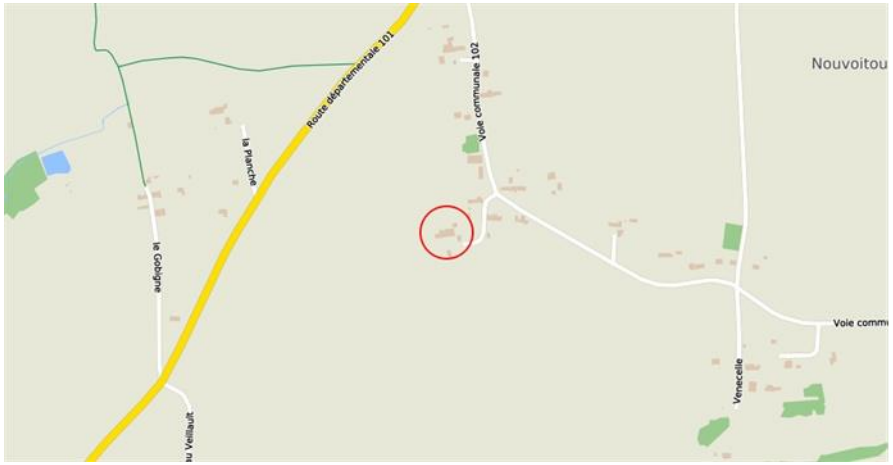
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A- Rapport de présentation - Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-1-1 Règlement littéral
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°168, 169
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45

6. Prendre en compte l'évolution du projet du site du Pavillon

Localisation

Le site du Pavillon se situe au lieu-dit Venecelle, au sud de la commune de Nouvoitou.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le projet du site du Pavillon situé au sein d'un STECAL à destination d'activités de loisirs/tourisme, au sein du rapport de présentation du PLUi (Tome 5).

Justification

Le domaine du Pavillon est un ensemble bâti au sein duquel s'est installée une activité d'hébergement, de restauration et de réception. Afin de permettre le développement de cette activité en campagne, un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) à destination d'activités de loisirs/tourisme, a été inscrit au PLUi lors de sa procédure d'élaboration. À l'origine, il était également prévu d'implanter sur le site un musée automobile, dont le projet a été abandonné. Afin de prendre en compte cette évolution, la description de l'activité présente sur ce site est actualisée au sein du Tome 5 du rapport de présentation du PLUi.

Conséquence sur le PLUi

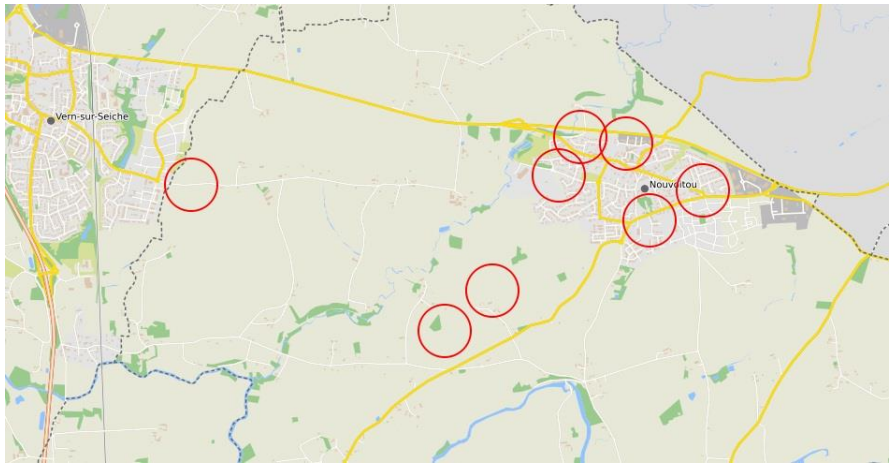
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A- Rapport de présentation - Tome 5

7. Protéger le patrimoine végétal

Localisation

Les éléments paysagers à protéger se situent en milieu urbain (avenue de la Laïcité, parc des Sports, rue des Charrons, rue de la Grée Barrel, rue des Loges) et en milieu rural (lieux-dits de Crotigné, la Sauvagère, et Le Petit-Corcé).



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire des protections paysagères de type Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) sur des haies situées aux lieux-dits de Crotigné, de la Sauvagère et du Petit Corcé, sur des espaces arborés situés avenue de la Laïcité, parc des Sports, rue des Charrons, sur un arbre situé rue de la Grée Barrel, sur une haie et un arbre rue des Loges. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale est également mise à jour au regard des objectifs poursuivis par la commune à ce sujet.

Justification

Plusieurs éléments paysagers participent de la qualité paysagère de la commune et des continuités écologiques de la trame verte en milieux urbain et rural. Ce patrimoine végétal doit ainsi être préservé pour ses fonctions paysagères, environnementales et écologiques. Il se caractérise par des arbres isolés, des haies et des espaces arborés situés principalement au sein d'espaces publics, en cœurs d'ilots, le long de voies, mais aussi sur des parcelles agricoles en campagne.

À ce titre, des sujets arborés à protéger ont été identifiés, et notamment des arbres isolés, des haies bocagères et des espaces boisés au sein de l'enveloppe urbaine de la commune (avenue de la Laïcité, parc des Sports, rue des Charrons, rue de la Grée Barrel, rue des Loges) et en campagne (lieux-dits de Crotigné, de la Sauvagère et du Petit Corcé). Ils sont protégés au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE), cette disposition permettant de préserver ce maillage arboré (suppression partielle limitée à 30%, à compenser).

La partie littérale de l'OAP communale est mise à jour afin d'intégrer les projets de plantations engagés par la commune, dans l'objectif de préserver et de valoriser la trame verte.

Conséquence sur le PLUi

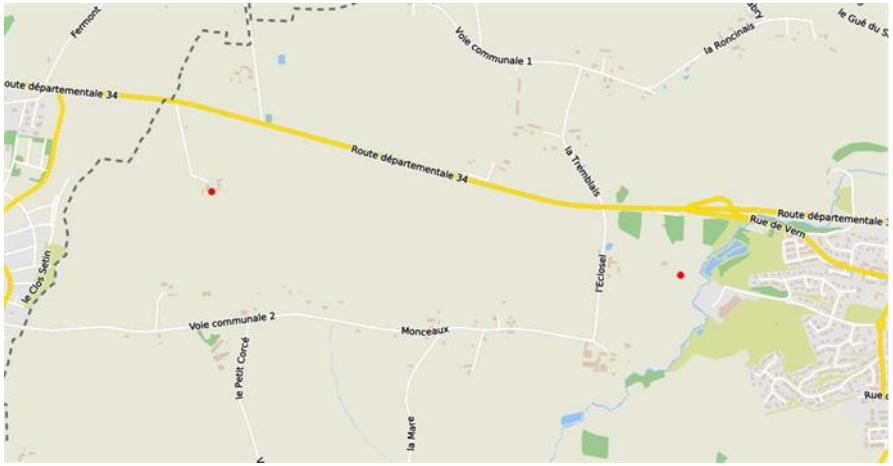
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°166, 168, 169, 170, 178

8. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur rural : lieu-dit l'Eclosel, lieu-dit la Rivaudière.



Présentation de la modification

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

- L'Eclosel : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63456
- 3 la Rivaudière : soue/écurie évaluée en 2 étoiles - n°63457

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plans de zonage n°168, 169
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

9. Permettre le développement de cheminements doux sur le territoire communal

Localisation

Le secteur concerné se situe entre le lieu-dit de l'Éclosel et la rivière de l'Yaigne.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un emplacement réservé pour chemin piétons/cycles entre la voie de l'Éclosel et la rivière de l'Yaigne.

Justification

Dans l'objectif de compléter le maillage doux de son territoire communal, la commune projette d'aménager un cheminement piétons-cycles permettant de connecter le lieu-dit de l'Éclosel et l'ouest de la zone agglomérée, par le franchissement de la rivière de l'Yaigne jusqu'au pôle sportif et la salle du bocage. Afin de mettre en œuvre ce projet, l'emplacement réservé n°755 est inscrit sur le tracé du cheminement projeté en bordure d'une haie bocagère. Cette disposition permet d'indiquer l'intention de la commune en rendant inconstructible l'emprise réservée au projet, et en donnant un droit de délaissement au propriétaire.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°168, 169
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

10. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la Lande et de l'Ecotay

Localisation

L'ensemble des zones d'activités de la commune est concerné. Il s'agit des zones d'activités de la Lande et de l'Ecotay.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables sur les différentes zones d'activités :

- Zone d'activités de la Lande : passage d'une zone 1AUI1d à une zone 1AUI1a dont la limite avec la zone voisine à l'ouest est adaptée, et d'une norme de hauteurs de H=9m à H=12m ;
- Zone d'activités de l'Ecotay : passage d'une zone UI1c à une zone UI1a, et d'une norme de hauteurs de H=9m à H=12m ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, les zones d'activités de la Lande et de l'Ecotay sont classées entièrement en 1AUI1a et en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (se reporter dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE"). Au regard de l'avancement opérationnel de la ZA de la Lande, la limite entre la partie productive de la zone, et la partie à vocation plus mixte (en 1AUO1 à l'ouest), est redéfinie en se basant sur le découpage des lots d'activité.

Par ailleurs, afin de permettre le renouvellement économique et la densification des zones d'activités économiques, les normes de hauteurs applicables sont augmentées à H=12m. Cette adaptation permet ainsi d'envisager une verticalisation des formes urbaines, permettant plus de densité sur ces ZAE.

La partie littérale de l'OAP communale est mise à jour afin de prendre en compte l'évolution opérationnelle de certaines zones d'activités, et notamment la mutation de l'ancienne zone d'activités des Loges ayant entrainé la délocalisation de ses activités dans la ZA de la Lande, et l'abandon du projet d'extension de la ZA de la Lande sur les parcelles qui ont été réintégrées dans le territoire communal, anciennement sur la commune de Domloup.

Conséquence sur le PLUi

- Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°170
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34

NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE

Localisation des modifications

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE du Hil 1 et 2

2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE des Monts Gautiers

3. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo - liaison secondaire Noyal le Hil/Chantepie

4. Préserver les abords de l'église Saint-Léonard

5. Mettre en valeur les abords de l'église Saint-Léonard

6. Adapter les règles de clôtures sur la rue Marguerite Duras

7. Maitriser les évolutions du secteur de l'Orangerie

8. Préserver les vues sur le grand paysage le long de la RD34

9. Autoriser la création d'attique le long de la rue de Rennes

10. Permettre une densification douce de l'ilot rue du Moulin

11. Maintenir le caractère pavillonnaire sur la rue de la Rochelle

12. Protéger le patrimoine bâti

13. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec le tissu ancien et patrimonial existant sur la rue Chapin

14. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur le secteur de l'allée de L'Ode

15. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur la tranche 1 de la ZAC de l'Ise

16. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur les secteurs Grange et Presbytère

17. Préserver le tissu historique et patrimonial de l'allée Marguerite Yourcenar

18. Prendre en compte le projet de l'opération multisites Coeur de Ville Orson

19. Ouvrir à l'urbanisation la zone d'activités du Hil 3

20. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec l'évolution de l'activité de transport sur le site de la Garde

21. Faire évoluer les règles sur le site du Coudray

22. Permettre la création d'un espace public à l'est de l'ilot Appert dans la ZAC centre-ville



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

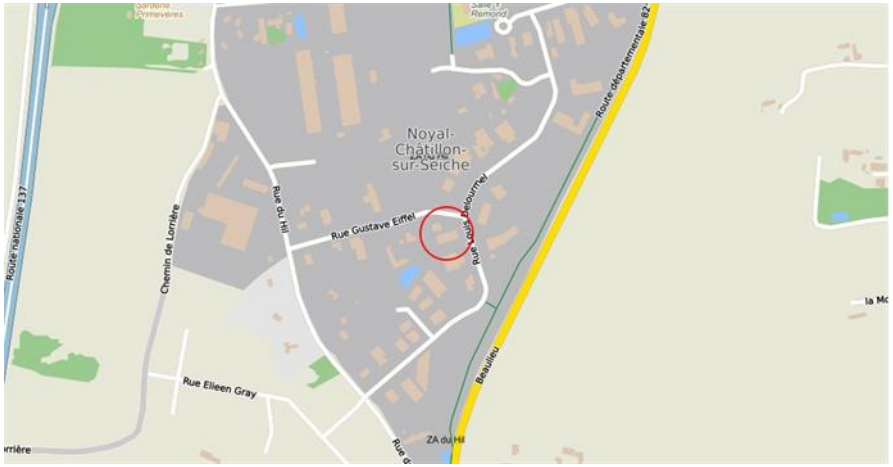
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Sites Naturels de Compensation (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE du Hil 1 et 2

Localisation

La zone d'activité concernée par ces changements est la ZAE du HIl 1 et 2, située au nord de la commune, le long de la RD82 en limite avec la commune de Rennes.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage de UI1d vers UI1a dans le périmètre de la ZAE du Hil 1 et 2.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°145
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 31, 35, 45

2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE des Monts Gautiers

Localisation

La zone d'activité concernée par cette modification est la ZAE des Monts Gautier située en extrémité nord-ouest de la partie agglomérée de la commune, en rive sud de la RD34.



Présentation de la modification

La modification consiste à changer le zonage de la ZAE des Monts Gautier pour la faire passer en UI1a et sur une partie restreinte à l'est de la ZAE en UI1b.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée majoritairement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive, et partiellement en UI1b pour permettre l'accueil des activités de service (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

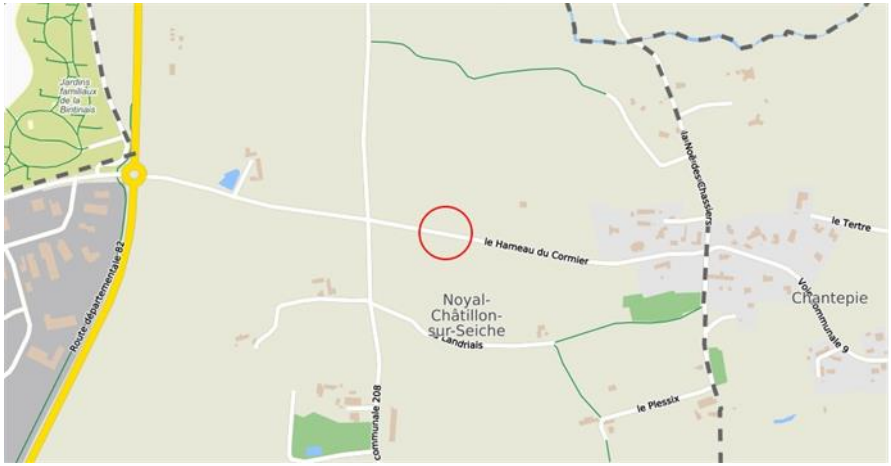
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°160, 161
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°34, 35, 39, 45

3. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo - liaison secondaire Noyal le Hil/Chantepie

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord de la commune de Noyal, en rive sud de la voie communale 301, entre le giratoire du Hil et le Hameau de la Noé des Chassiers.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un emplacement réservé en rive sud de la voie communale 301.

Justification

Afin de permettre à terme la réalisation du Schéma Directeur Vélo de Rennes Métropole, notamment sur la liaison entre la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et la commune de Chantepie, une disposition règlementaire est mise en œuvre dans le règlement graphique du PLUi pour en garantir la faisabilité. Cet emplacement réservé permet d'éviter la réalisation de tout projet qui viendrait bloquer cette future voie cyclable.

Conséquence sur le PLUi

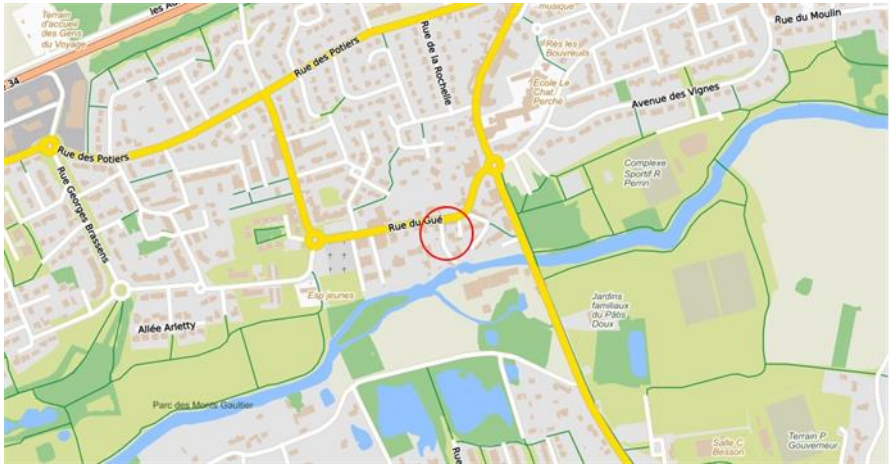
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°145, 146
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

4. Préserver les abords de l'église Saint-Léonard

Localisation

Les secteurs concernés se situent aux abords de l'église Saint-Léonard : place de l'Église, rue du Gué et rue de Rennes.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Créer un nouveau sous-secteur Saint Léonard dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation centre-ville
- Passer du zonage UE3 et UD2a vers le zonage UA1h sur le périmètre du Périmètre Délimité des Abords de l'église saint Léonard, avec une adaptation du coefficient de végétalisation : V=20%(B) et H=RL
- Étendre le périmètre UE2b sur les parcelles à l'ouest du Périmètre Délimité des Abords, ainsi que les hauteurs H=R+1+A/C et le coefficient de végétalisation V=T1(B)
- Restreindre le périmètre UD2h au sud de la rue Renaudot avec passage du zonage en UE2a, ainsi que les hauteurs H=R+1+A/C et le coefficient de végétalisation V=T1(B).

Justification

L'église Saint-Léonard est un édifice protégé au titre des monuments historiques, dont les abords sont également protégés par un Périmètre Délimité des Abords (PDA). La création d'un PDA, en lieu et place du périmètre initial de protection des 500 mètres, a permis de définir un périmètre cohérent prenant en compte les enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains autour de l'édifice protégé.

Afin d'être cohérent avec ce nouveau périmètre de protection, le projet urbain évolue et plusieurs secteurs en immédiate proximité de l'église sont modifiés, en terme de zonage, de hauteurs mais aussi d'intentions de projets avec la création d'un nouveau sous-secteur dans l'OAP centre-ville. Les formes urbaines sont donc adaptées pour être plus cohérentes et respectueuses de l'environnement immédiat aux abords du monument.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161, 162
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°17, 18

5. Mettre en valeur les abords de l'église Saint-Léonard

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe aux abords de l'église Saint-Léonard, juste en face de l'entrée principale de l'église.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un emplacement réservé sur la parcelle en face de l'église.

Justification

L'église Saint-Léonard est un édifice protégé au titre des monuments historiques, dont les abords sont également protégés par un Périmètre Délimité des Abords (PDA). La création d'un PDA, en lieu et place du périmètre initial de protection des 500 mètres, a permis de définir un périmètre cohérent prenant en compte les enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains autour de l'édifice protégé.

Dans un contexte de renouvellement urbain, et de mise en valeur de ce patrimoine communal remarquable, un parvis pourra être aménagé devant l'église. Pour se faire, une maitrise foncière par la collectivité de cet espace est nécessaire pour permettre de futurs aménagements.

Conséquence sur le PLUi

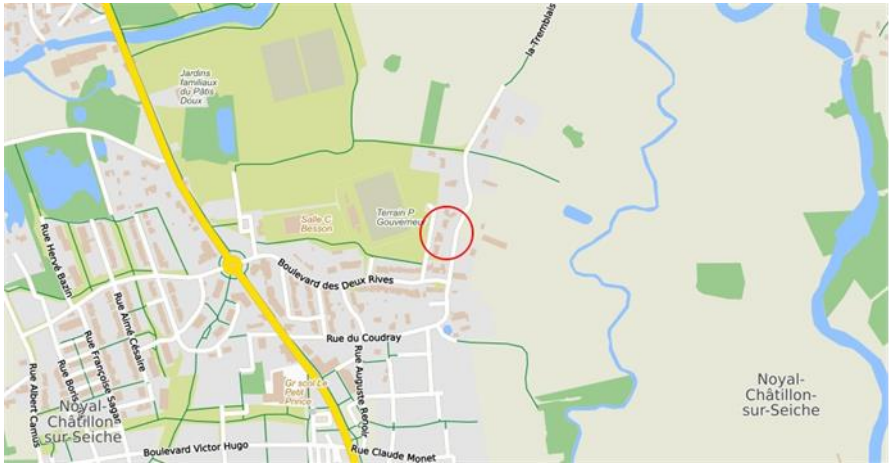
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161, 162
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

6. Adapter les règles de clôtures sur la rue Marguerite Duras

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe dans la ZAC Sud Seiche, rue Marguerite Duras.



Présentation de la modification

La modification consiste à diminuer le périmètre du plan de détail 206-01 et 206-02 pour retirer ce secteur non concerné par les prescriptions de la ZAC sur la question des clôtures.

Justification

Le secteur retiré n'est pas concerné par les prescriptions de la ZAC sur la question des clôtures. Le périmètre du plan de détail est donc adapté en conséquence.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161, 162
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°206-01, 206-02

7. Maitriser les évolutions du secteur de l'Orangerie

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord du bourg, entre le cimetière de la Petite Saudray et la RD 82.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un nouveau sous-secteur dans l' Orientation d'aménagement et programmation (OAP) centre-ville, nommé Orangerie 1. Les principes d'accès, de recul, d'alignement et d'espaces verts y sont définis.

Justification

Il s'agit de fixer les principes de continuités viaires et piétonnes ainsi que la constructibilité à l'échelle de l'ilot, dans le cadre d'un potentiel projet immobilier de renouvellement urbain sur le secteur.

Conséquence sur le PLUi

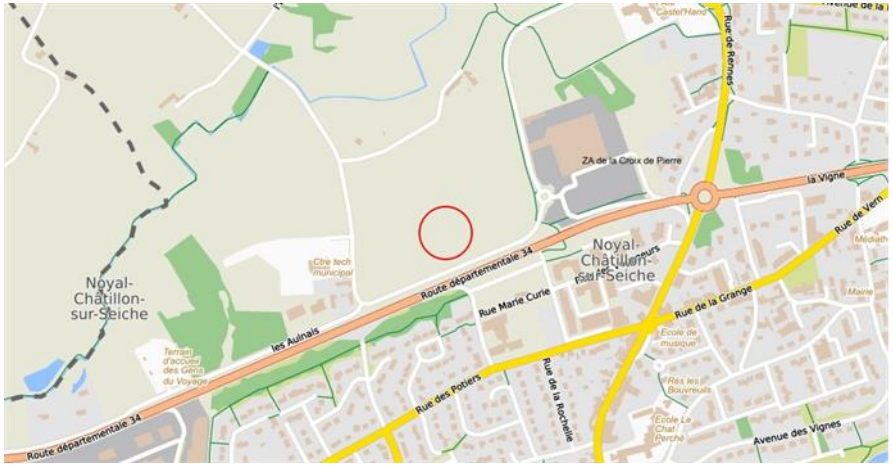
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°17, 18

8. Préserver les vues sur le grand paysage le long de la RD 34

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord de la partie urbanisée de la commune, le long de la RD 34.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer une nouvelle règle architecturale particulière le long de la RD 34.

Justification

En cohérence avec les dispositions du SCoT et afin de garantir la préservation des vues sur le grand paysage au nord de la RD 34, il convient de mettre en place une règle architecturale particulière permettant de maitriser les gabarits des futurs projets de constructions sur le secteur.

Conséquence sur le PLUi

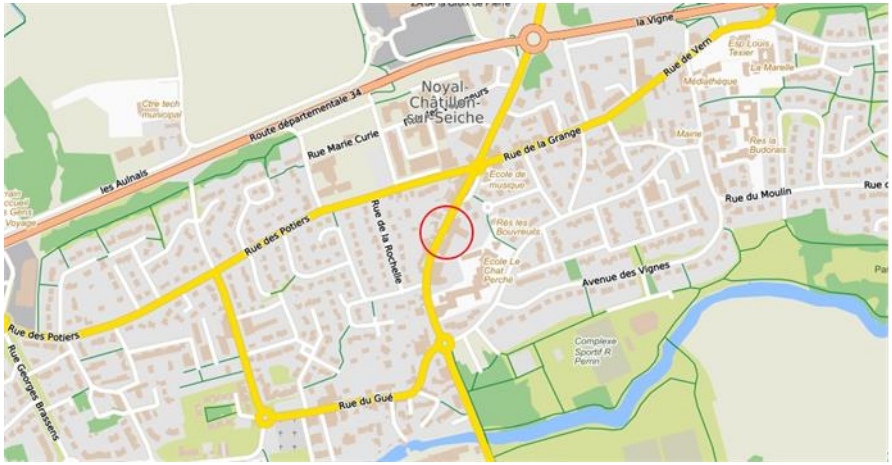
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161

9. Autoriser la création d'attique le long de la rue de Rennes

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe en frange ouest le long de la rue de Rennes.



Présentation de la modification

Sur le secteur délimité en zonage UA1c, il s'agit de permettre la création d'attiques en complément des combles.

Justification

Au regard des différents projets de renouvellement urbain présentés jusqu'alors et afin de permettre une expression architecturale des projets plus libres sur les parties sommitales, le plan thématique des hauteurs est adapté en conséquence.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32

10. Permettre une densification douce de l'ilot rue du Moulin

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe à l'est de la commune le long de la rue du Moulin.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer :

- Le zonage de UA1c vers UE2a,
- Le plan thématique des hauteurs de R+2+C à R+1+A/C,
- Le plan thématique de coefficient de végétalisation de V=10% à V=T1(B).

Justification

Il s'agit de gérer les évolutions du secteur afin de conserver une morphologie urbaine d'habitation individuelle, notamment au regard de l'immeuble collectif à proximité tout en préservant des espaces verts en cœur d'ilot.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32

11. Maintenir le caractère pavillonnaire sur la rue de la Rochelle

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe sur les n°2 et n°4 rue de la Rochelle.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire passer le secteur concerné :

- Du zonage UA1c vers du UE2a,
- Des hauteurs de R+2+C à R+1+A/C,
- Du coefficient de végétalisation de V=10%(B) à V=T1(B).

Justification

Au regard des évolutions souhaitées sur le secteur par la commune, il s'agit de maintenir le caractère pavillonnaire sur les n°2 et n°4 rue de la Rochelle.

Conséquence sur le PLUi

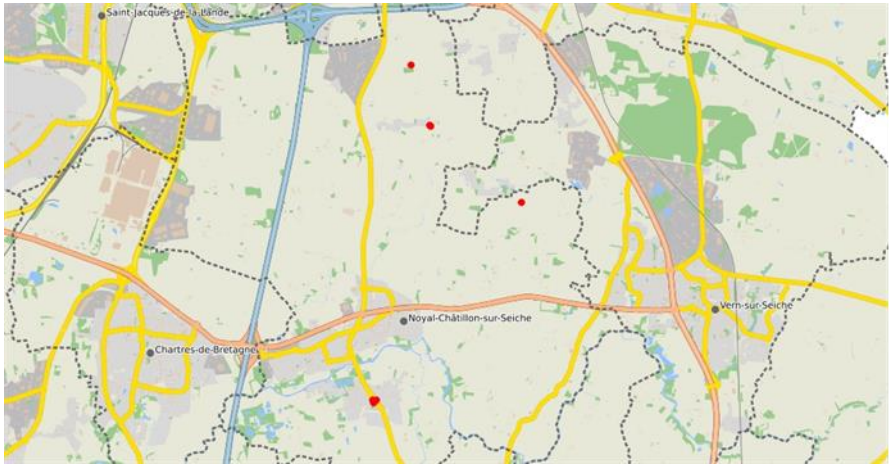
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32

12. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments bâtis ou des sites à caractère patrimonial, identifiés dans le cadre de l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, en secteur urbain : 1 allée Marguerite Yourcenar, 1 rue du Coudray, 2 allée Marguerite Yourcenar et/ou en secteur rural : Le Terron, lieu-dit la Noé d'Estolles, lieu-dit les Fontenelles.



Présentation de la modification

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

- 27 le Terron :
    - grange évaluée en 3 étoiles - n°63454
    - ferme évaluée en 1 étoile - n°63455
- 54 Les Fontenelles : logis évalué en 2 étoiles - n°63380
- 2 allée Marguerite Yourcenar :
    - maison évaluée en 3 étoiles - n°63563,
    - logis évalué en 1 étoile - n°63562
- 1 rue du Coudray : logis évalué en 1 étoile - n°63561
- 8 la Noë d'Estolles : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63560

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°146, 154, 162, 164
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

13. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec le tissu ancien et patrimonial existant sur la rue Chapin

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe à l'est du bourg, au niveau de la rue Chapin.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Changer du zonage UG2b vers le zonage UA1c,
- Modifier les hauteurs de H=RL à H=R+2+C,
- Modifier le coefficient de végétalisation de V=RL à V=10%(B).

Justification

Au regard de la configuration actuelle et de la morphologie urbaine typique d'un ancien hameau à caractère patrimonial, il convient de mettre en cohérence les règles d'urbanisme pour mieux préserver cet espace.

Conséquence sur le PLUi

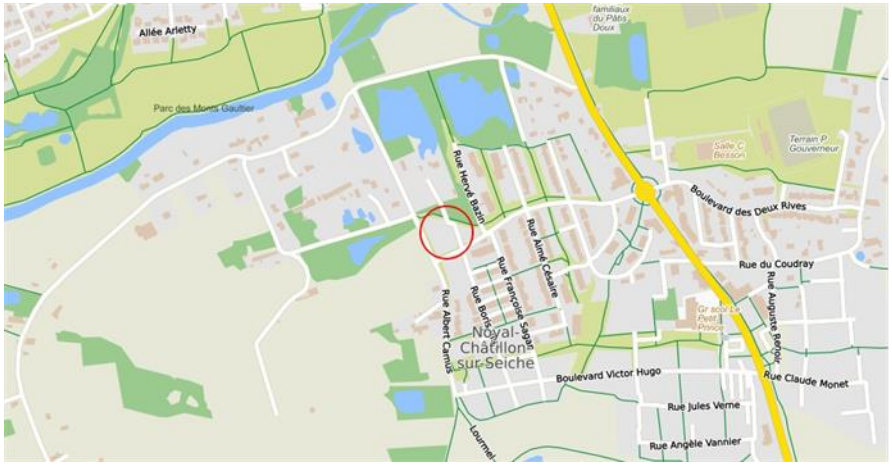
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32

14. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur le secteur de l'allée de L'Ode

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe le long de l'allée de L'Ode.



Présentation de la modification

La modification consiste à changer :

- Le zonage de UO1 vers UE2a,
- Les hauteurs de RL à H = R+1+A/C,
- Le coefficient de végétalisation de RL vers V = T1(B).

Justification

À l'issue de la réalisation du lotissement de l'allée de L'Ode, le zonage UO1 prévu pour les secteurs en cours d'aménagement opérationnel n'a plus lieu d'être. Il convient donc de mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec les formes urbaines désormais existantes sur le secteur.

Conséquence sur le PLUi

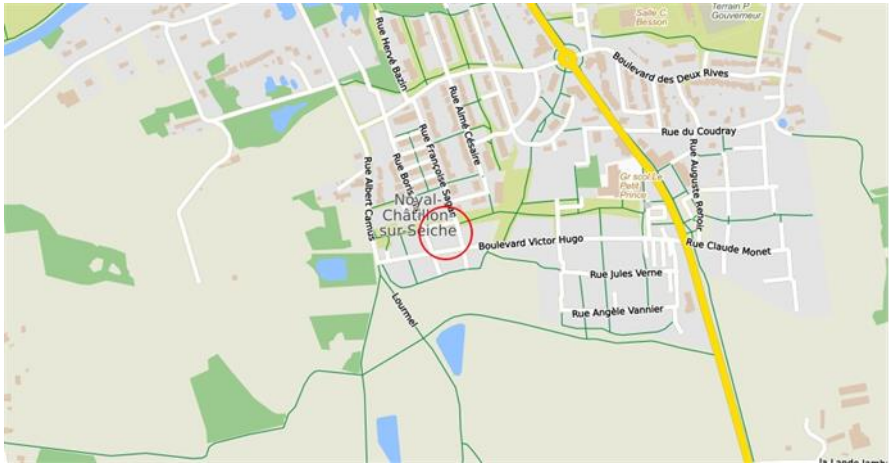
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161, 162
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32

15. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur la tranche 1 de la ZAC de l'Ise

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe sur l'ensemble de la tranche 1 de la ZAC de l'Ise.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire passer :

- Le zonage UO1 vers un zonage UE2a pour la partie de maisons individuelles et UC1 pour l'immeuble collectif,
- Les hauteurs RL vers R+1+1A/C pour la partie de maisons individuelles et R+2+A pour l'immeuble collectif,
- Le coefficient de végétalisation de RL vers V=T1(B) pour la partie de maisons individuelles et V=40%(B) pour l'immeuble collectif.

Justification

À l'issue de la réalisation de la tranche 1 de la ZAC de l'Ise, le zonage 1AUO1 prévu pour les secteurs en cours d'aménagement opérationnel n'a plus lieu d'être. Il convient donc de mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec les formes urbaines désormais existantes sur le secteur.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°162
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32

16. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur les secteurs Grange et Presbytère

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe dans le cœur de bourg, au niveau des secteurs Grange et Presbytère.



Présentation de la modification

La modification consiste à passer :

- Du zonage UO1 vers le zonage UA1c,
- Des hauteurs RL vers H= R+2+A+A/C/P pour l'ilot Grange et H=R+2+C pour l'ilot Presbytère,
- Du coefficient de végétalisation RL vers V=10%(B).

Justification

À l'issue de la réalisation des secteurs Grange et Presbytère de la ZAC multisites Centre-Ville, le zonage UO1, dédié aux secteurs en cours d'aménagement opérationnel n'a plus lieu d'être. Il convient donc de mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec les formes urbaines existantes sur le secteur.

Conséquence sur le PLUi

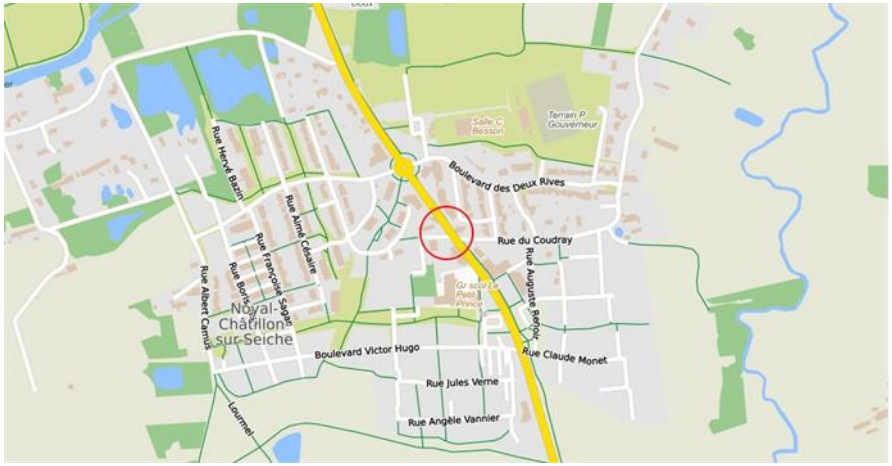
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°17, 18

17. Préserver le tissu historique et patrimonial de l'allée Marguerite Yourcenar

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au sud de la commune, au niveau de l'allée Marguerite Yourcenar.



Présentation de la modification

La modification consiste à passer :

- Du zonage UC2 vers le zonage UE2h,
- Des hauteurs R+3 vers H=R+1+C,
- Du coefficient de végétalisation RL vers V+T1(B).

Justification

Au regard du caractère patrimonial de cet ensemble de maisons situées à proximité du croisement entre la rue de Saint-Erblon et l'allée Marguerite Yourcenar, il convient de modifier les règles d'urbanisme pour préserver les caractéristiques et la morphologie urbaine du secteur. Le but des changements des droits à construire est de sanctuariser ces espaces afin de permettre une respiration et une alternance entre formes urbaines plus denses et secteurs de maisons individuelles.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°162
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32

18. Prendre en compte le projet de l'opération multisites Coeur de Ville Orson

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe dans le coeur de bourg, au niveau de la place Pierre Crocq.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Faire passer le zonage de UE2a à UO1,
- Faire passer le coefficient de végétalisation de V=T1(B) à RL,
- Faire passer les hauteurs de H=R+1+A/C à RL,
- Faire passer le stationnement du secteur 4 au secteur 3.

Justification

Dans le cadre de l'opération "Coeur de Ville Orson", dont les études pré-opérationnelles sont en cours, il s'agit de permettre la création d'une nouvelle centralité communale avec, notamment, la réalisation d'un nouvel espace public majeur pour la commune. Afin de permettre au futur projet urbain de se réaliser, les règles de constructibilité sont assouplies pour laisser la future opération se dérouler, tout en étant encadrée par le futur dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). A ce stade, environ 80 logements sont prévus sur le secteur concerné par le changement de zonage, pour répondre aux objectifs d'accueil de population du PLH. Les études vont continuer de se poursuivre et les différents scénarios d'aménagement pourront évoluer dans le cadre du déroulé administratif et opérationnel de la ZAC.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32

19. Ouvrir à l'urbanisation la zone d'activités du Hil 3

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord de la commune, en limite avec Rennes. L'extension prévue borde la zone d'activité existante par le sud-ouest.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Passer du zonage 2AU vers un zonage 1AUO4,
- Créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de quartier sur le secteur,
- Établir les hauteurs à H=15 m.

Justification

La modification envisagée sur le secteur du Hil 3 concerne une ouverture à l'urbanisation et un objectif du Programme Local d'Aménagement économique (PLAE), pour en connaitre les justifications, consulter les fiches enquêtes publiques correspondantes, dédiées à ces deux thématiques.

Conséquence sur le PLUi

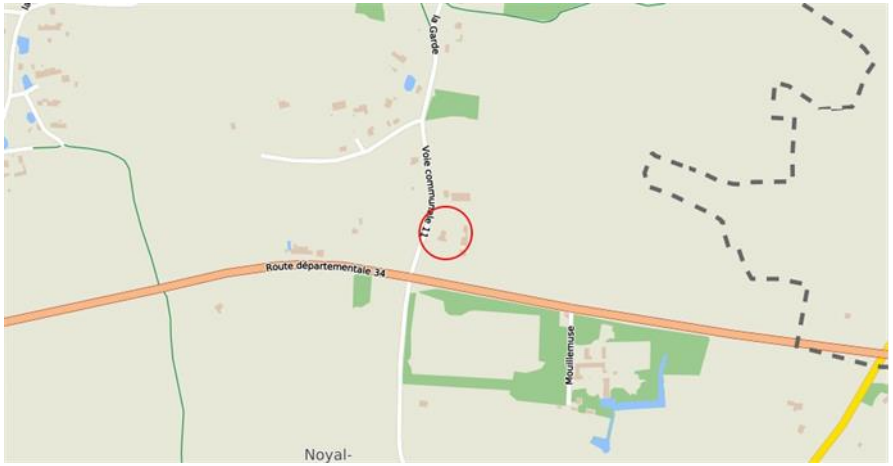
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-1-2 OAP intercommunale
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°145, 154
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°27
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°27
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°17, 18

20. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec l'évolution de l'activité de transport sur le site de la Garde

Localisation

La modification se situe au niveau du hameau de la Garde en frange nord de la route RD 34 en direction de Vern-sur-Seiche.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage Ni en zonage N sur la partie occupée par la maison d'habitation (parcelles AL 373 et AL 376).

Justification

Une division a acté la séparation entre les parcelles dédiées à l'habitation d'une part, et les parcelles dédiées à l'activité de la société Transports GARDAN d'autre part.

À l'origine, les parcelles de Madame GARDAN étaient associées à la société de transports GARDAN comme un ensemble, et dont il avait été réclamé un classement en secteur STECAL afin d'y envisager à l'avenir de possibles extensions pour accompagner le développement de la société Transports GARDAN.

C'est aujourd'hui chose faite, puisque la société Transports GARDAN a, après obtention d'un permis de construire, construit ses nouveaux bâtiments sur les parcelles voisines qu'elle exploite, parcelles concernant l'habitation. Cela est d'autant plus problématique, que ce classement - obsolète dorénavant - empêche d'envisager la parcelle comme un ensemble dédié uniquement à de l'habitat, et d'y projeter la construction d'une annexe de type garage à la maison d'habitation.

Cette juste actualisation acterait les récentes évolutions qu'ont connues ces parcelles (division géomètre et nouveaux bâtiments des Transports GARDAN).

Conséquence sur le PLUi

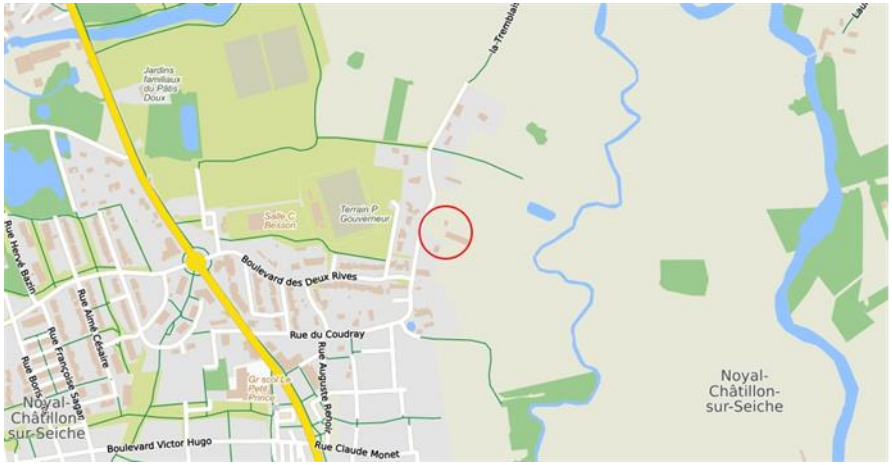
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°164
- D-2-1-2 Plans(s) de synthèse du zonage communal n°35 et 36.

21. Faire évoluer les règles sur le site du Coudray

Localisation

La modification se situe au 36 le Coudray à Noyal-Châtillon-sur-Seiche.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer la condition de réalisation d'opération d'ensemble de l'OAP de quartier du Coudray.

Justification

Cette modification va permettre le changement de destination de l'entrepôt existant en habitation du fait de l'arrêt progressif de l'activité de menuiserie sur le site.

Conséquence sur le PLUi

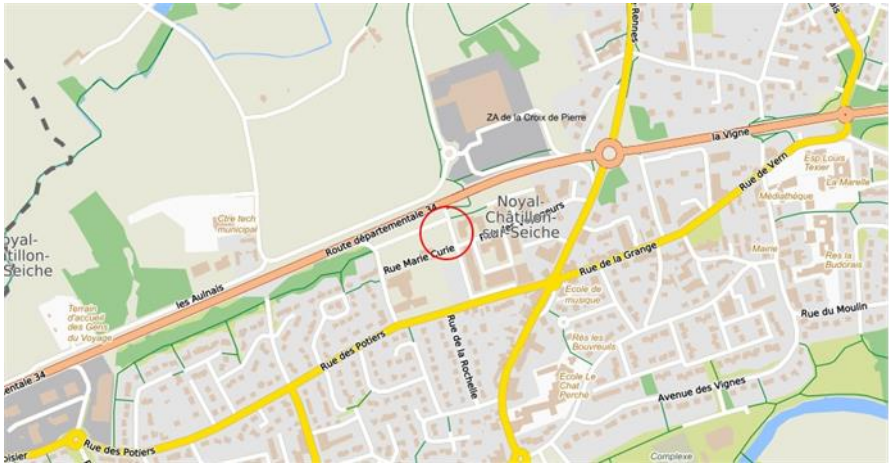
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale

22. Permettre la création d'un espace public à l'est de l'ilot Appert dans la ZAC centre-ville

Localisation

La modification se trouve à l'est de l'ilot Appert de la ZAC centre-ville sur les parcelles 073AL667 et 073AL668.



Présentation de la modification

La modification consiste à mettre en place un emplacement réservé sur les parcelles 073AL667 et 073AL668 à vocation espace public et liaison piéton cycle et à destination de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche.

Justification

Afin de garantir la faisabilité d'un espace public de type place ou parc et la mise en place d'une liaison piéton cycle sur les parcelles concernées, la collectivité se dote d'un outil permettant de garantir la réalisation de ce projet.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

ORGÈRES

Localisation des modifications

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la zone d'activités d'Orgerblon

2. Protéger le patrimoine bâti

3. Permettre l'accueil d'un projet mixte sur la réserve foncière de l'Intermarché d'Orgerblon



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers"

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la zone d'activités d'Orgerblon

Localisation

La zone d'activité concernée par ces changements est la ZAE d'Orgerblon, tout au nord de la commune d'Orgères en limite avec la commune de Saint-Erblon.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage sur la zone d'activité d'Orgerblon avec un classement en zone UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

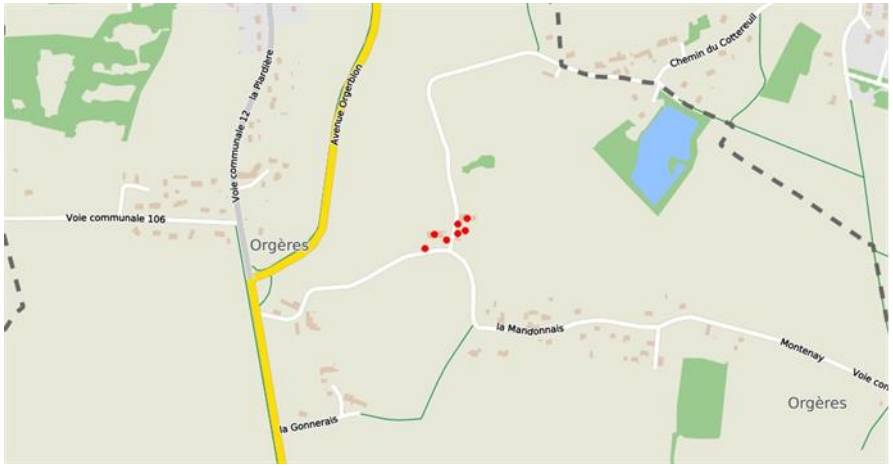
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°175
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 41, 42, 43, 45

2. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur rural : Les Communs.



Présentation de la modification

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

- 3 les Communs :
    - étable évaluée en 3 étoiles - n°62971,
    - four à pain évalué en 3 étoiles - n°62973
- 17 les Communs :
    - muret évalué en 3 étoiles - n°62975,
    - four à pain évalué en 3 étoiles - n°62974

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 3 les Communs : ferme n°20959 réévaluée de 1 étoile en 2 étoiles
- 17 les Communs :
    - ferme n°26130 réévaluée de 1 étoile en 2 étoiles,
    - dépendance n°25727 réévaluée de 1 étoiles en 2 étoiles

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, les protections existantes au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été réévaluées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°175, 183, 184
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

3. Permettre l'accueil d'un projet mixte sur la réserve foncière de l'Intermarché d'Orgerblon

Localisation

La modification se situe sur la zone d'Orgerblon, à l'ouest du supermarché.



Présentation de la modification

La modification consiste à passer :

- Du zonage UI1b vers un zonage UE2b,
- Des hauteurs H = 12m à H= R+1+A/C,
- Du coefficient de végétalisation V=15% à V=T1(B) et à la mise en place d'un emplacement réservé pour programme de logements imposant 50 % de logements aidés minimum sur la parcelle concernée

Justification

Dans le cadre de sa délibération en conseil municipal du 6 décembre 2024, la commune d'Orgères a émis un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLUi assorti de la remarque suivante : "*afin de répondre à son obligation de produire une offre adaptée aux besoins des gens du voyage, la commune a identifié plusieurs secteurs et notamment une parcelle cadastrée ZC 307 située Avenue de l'Alliance dans la zone d'activité Orgerblon, appartenant à un propriétaire privé. Afin que le projet puisse être possible, la commune sollicite dans le cadre de la présente modification, une demande de modification de zonage de la parcelle actuellement classée en zone UI.*"

La modification envisagée vient répondre à cette remarque et va permettre l'accueil d'un projet de logement sur cette parcelle. Les formes urbaines seront des maisons individuelles de faible hauteur avec des produits diversifiés en terme de mode de financement (logement libre notamment). Deux maisons individuelles seront destinées à l'accueil de familles de voyageurs, sous la forme d'un financement PLAI (locatif social), et seront intégrées à un programme d'ensemble qui visera à une harmonie et une cohérence pour que ce projet s'intègre au mieux dans le secteur d'Orgerblon

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°175
- D-2-3-4-1 Liste des Emplacement Réservés pour mixité sociale
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°39 et 42
- D-2-2-1 Plan(s) thématique des hauteurs n°36
- D-2-2-2 Plan(s) thématique Coefficient de végétalisation n°36.

PACÉ

Localisation des modifications

1. Encadrer l'évolution urbaine du secteur Père Grignon

2. Permettre l'évolution urbaine du secteur avenue Le Goffic/Pinault

3. Adapter les conditions de densification sur le secteur An Diskuiz

4. Affirmer le caractère paysager du boulevard Nominoë

5. Mettre en cohérence le secteur de la Lamennais et l'Orientation d'Aménagement

6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAC des Touches

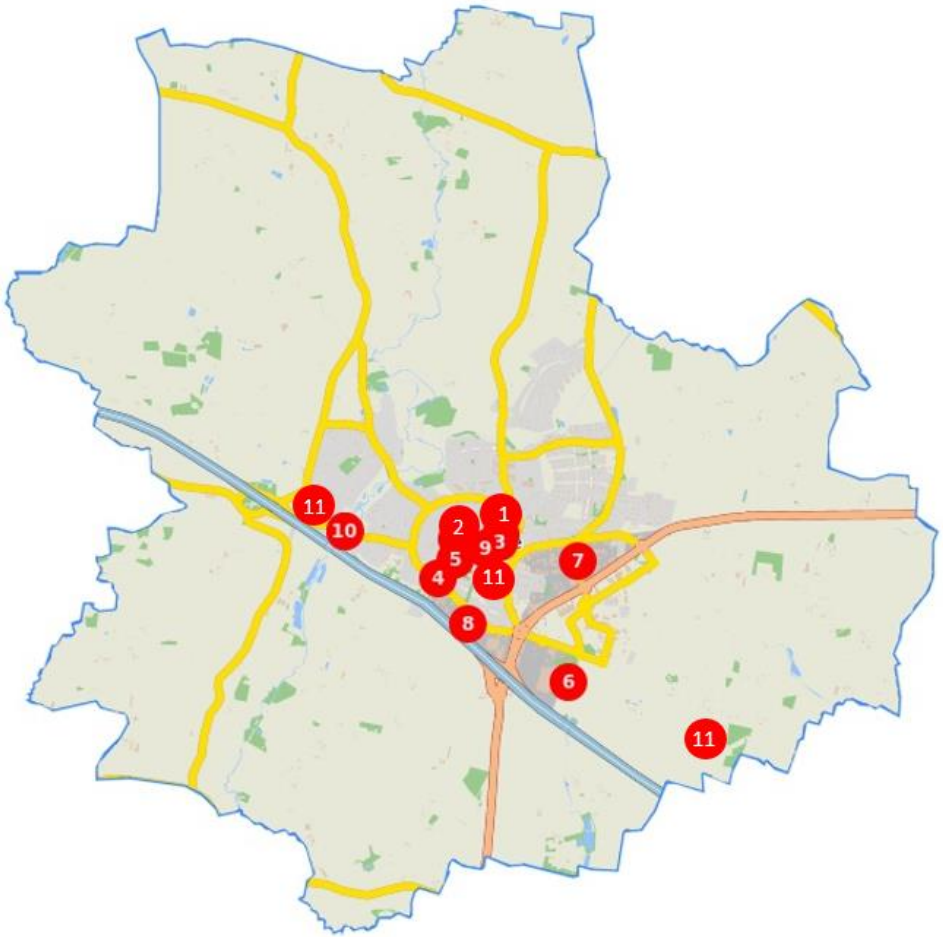
7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de la Teillais

8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de Nominoë

9. Protéger et mettre en valeur les abords de l'église

10. Protéger et mettre en valeur les abords du vieux pont sur la Flume

11. Protéger le patrimoine bâti



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Sites Naturels de Compensation (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Encadrer l'évolution urbaine du secteur Père Grignon

Localisation

La rue Père Grignon de Montfort se situe au nord du centre-ville de Pacé compris entre l'avenue de Brizeux et le boulevard du Duc de Jean V.



Présentation de la modification

Le projet consiste à la modification du zonage du PLUi passant de UA1c et UE2b à UE4.

Justification

Le secteur Père Grignon, situé entre les avenues Pinault et Le Goffic, se compose d'un tissu d'habitat majoritairement individuel partiellement bâti et peu structuré mais inséré dans des tissus urbains constitués, présentant un potentiel de restructuration d'ensemble. Il est ainsi identifié comme un potentiel site de renouvellement urbain dont l'aménagement et la programmation de nouveaux logements et/ou commerces pourrait permettre à terme de conforter la centralité de Pacé et de favoriser l'intensification de son centre-bourg.

Ce secteur est à prendre en compte dans un contexte où le centre historique de la commune sera élargi dans le cadre de la ZAC multisites Bourg-Clais-Touraudière. Cet élargissement du centre-ville, par renouvellement urbain notamment du secteur An-Diskuiz, prévoit une nouvelle place de centre-ville avec ses commerces et services jusqu'en rive sud de la rue du Père Grignon de Montfort.

Les objectifs principaux sont ainsi de maintenir les affectations actuelles du secteur Père Grignon et éviter ainsi, au regard de ses caractéristiques actuelles, un renforcement de l'urbanisation. En conséquence, dans l'attente de pouvoir mener une réflexion d'ensemble permettant d'étudier plus finement son potentiel d'évolution, il est nécessaire de limiter au maximum les droits à construire par le zonage UE4, autorisant par ailleurs une évolution limitée du bâti existant.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°056, 069
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 45

2. Permettre l'évolution urbaine du secteur avenue Le Goffic/Pinault

Localisation

Le secteur est compris entre l'avenue Charles Le Goffic et l'avenue Etienne et Mathilde Pinault



Présentation de la modification

Le projet consiste à la modification du zonage du PLUi passant de UE2b à UE4.

Justification

Le secteur situé entre les avenues Pinault et Le Goffic, se compose d'un tissu d'habitat majoritairement individuel partiellement bâti et peu structuré mais inséré dans des tissus urbains constitués, présentant un potentiel de restructuration d'ensemble. Il est ainsi identifié comme un potentiel site de renouvellement urbain dont l'aménagement et la programmation de nouveaux logements et/ou commerces pourrait permettre à terme de conforter la centralité de Pacé et de favoriser l'intensification de son centre-bourg.

Ce secteur est à prendre en compte dans un contexte où le développement urbain du centre bourg historique s'est étendu le long de ces deux axes. D'une part, à l'est sur l'avenue Le Goffic, deux immeubles accueillent des logements et activités de proximité immédiatement dans le prolongement de la place de l'Église. D'autre part, au sud de l'Avenue Pinault, deux opérations de renouvellement urbain ont permis de réaliser des immeubles de logements en cohérence avec les formes urbaines du centre-ville de Pacé.

Les objectifs principaux sont ainsi de maintenir les affectations actuelles de ce secteur avenue Le Goffic / Pinault et éviter ainsi, au regard de ses caractéristiques actuelles, un renforcement de l'urbanisation. En conséquence, dans l'attente de pouvoir mener une réflexion d'ensemble permettant d'étudier plus finement son potentiel d'évolution, il est nécessaire de limiter au maximum les droits à construire tout par le zonage UE4, autorisant par ailleurs une évolution limitée du bâti existant.

Conséquence sur le PLUi

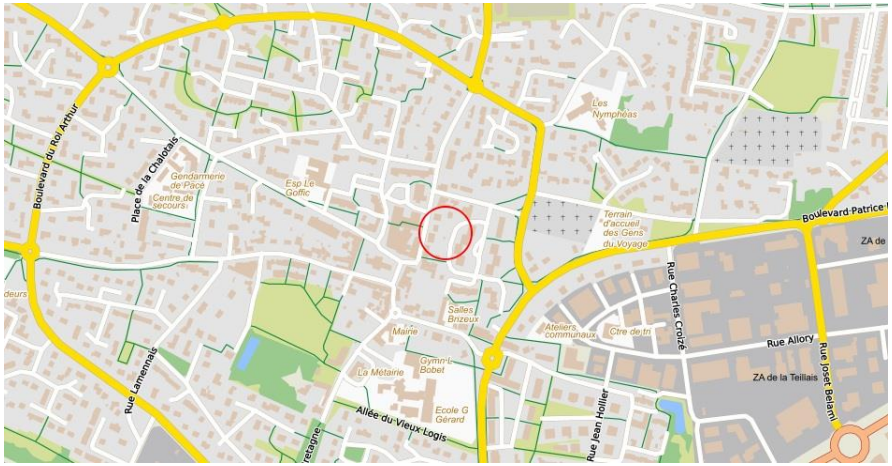
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°055, 056, 068
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 45

3. Adapter les conditions de densification sur le secteur An Diskuiz

Localisation

Le secteur An Diskuiz se situe en plein cœur historique du centre-ville de Pacé.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Modifier le plan des hauteurs en passant de R+3+C à R+4+C,
- Modification du zonage passant de UD2a à UO1.

Justification

La commune met en œuvre ses objectifs de renouvellement urbain, notamment par l'aménagement de la ZAC multisites Bourg-Clais-Touraudière, avec une volonté forte de protéger le caractère paysager et environnemental de son centre bourg. Lancée en 2018, cette ZAC multisites poursuit sa mise en œuvre opérationnelle, et porte sur le réaménagement des espaces publics du centre-bourg et sur la création de deux nouveaux quartiers (Clais et Touraudière), permettant d'augmenter l'augmentation de la capacité d'accueil de la commune.

L'opération franchit aujourd'hui une nouvelle étape avec le renouvellement urbain du secteur An Diskuiz, un des trois sites composant le centre-bourg. Sa recomposition permettra d'accueillir une programmation mixte, et notamment : la création de 200 logements, l'aménagement d'une nouvelle place de centre-ville structurante composée d'une halle, ainsi qu'un parking souterrain. De nombreuses études urbaines ont permis d'aboutir à un projet validé par la commune et par les Pacéens, auxquels le projet a été présenté lors d'une réunion publique organisée en juin 2023.

Afin de permettre la faisabilité réglementaire du projet et afin de corriger cette erreur matérielle, validé par les élus et les habitants, le plan des hauteurs est modifié, passant d'une norme de hauteurs de H=R+3+C à H=R+4+C. La zone UO1 est également élargie au profit de la zone UD2a pour se caler sur la délimitation du secteur opérationnel de la ZAC.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°056, 069
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°12

4. Affirmer le caractère paysager du boulevard Nominoë

Localisation

Le boulevard Nominoë se situe en frange sud de la commune de Pacé.



Présentation de la modification

La modification consiste à la mise en place de l'outil "plantations ou espaces libres ou paysagers à réaliser" de chaque côté du boulevard Nominoé.

Justification

L'objectif de cette modification est de préserver et de renforcer le patrimoine végétal participant de la qualité paysagère de la commune de part et d'autre d'un axe structurant. Il s'agit également d'assurer une continuité écologique, de permettre la réduction de l'ilot de chaleur et de protéger les éléments historiques identitaires de la commune. Afin de répondre à ces objectifs, la disposition, "plantations ou espaces libres ou paysagers à réaliser" est inscrite de chaque côté du boulevard Nominoé au règlement graphique. Il s'agit d'une disposition visant à préciser la nature et les surfaces de plantations et végétalisation à réaliser.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°068, 069

5. Mettre en cohérence le secteur de la Lamennais et l'Orientation d'Aménagement

Localisation

Le secteur Lamennais se situe en plein cœur du centre-ville de Pacé, entre la rue Lamennais à l'ouest et le parc du Bon Pasteur à l'est.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer le secteur Lamennais de l'OAP de quartier centre-bourg.

Justification

Le secteur Lamennais classé actuellement au PLUi en UE4 ne permet pour le moment aucun projet. Ce secteur va faire l'objet d'études approfondies pour en définir son avenir urbain. En attendant, il est plus cohérent d'enlever ce secteur à l'OAP de quartier centre-bourg pour éviter tout amalgame auprès des Pacéens.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°12
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°12
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°07

6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAC des Touches

Localisation

La ZAC des Touches se situe à l'est de la commune.



Présentation de la modification

La modification nécessite plusieurs adaptations réglementaires au plan de zonage :

- Secteur Touches sud : passage de UO3 à UO4
- Secteur Touches Nord : passage de UI1b à UI1a
- Secteur Touches centre : passage de UI1g à UO4

Justification de la modification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive.

En outre, compte-tenu de la qualité de la desserte par les transports en commun, cette zone d'activités fait l'objet d'un secteur de périmètre à potentiel tertiaire pour favoriser le développement de bureaux (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°069
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 45

7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de la Teillais

Localisation

Le secteur de la Teillais se situe le long du boulevard de la Josserie.



Présentation de la modification

La modification nécessite plusieurs adaptations réglementaires au plan de zonage :

- Secteur Teillais Ouest : passage de UI1g à UI1a
- Secteur Teillais Est : passage de UI1b à UI1a
- Secteur Tullou : passage de UI1g à UI5

L'OAP communale précisera le secteur Tullou comme un secteur de renouvellement urbain.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive.

Le secteur Tullou a été ciblé comme secteur à restructurer pour cela il est d'intégré dans un zonage dédié aux zones d'activités à restructurer (UI5) où les constructions et changement de destination y sont fortement limités.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°056, 069
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 23, 45

8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de Nominoë

Localisation

La zone d'activités Nominoë se situe le long boulevard Nominoë au sud de la commune.



Présentation de la modification

La modification nécessite plusieurs adaptations réglementaires au plan de zonage :

- Secteur est le long de la RD 29 : passage de UI1b à UI3
- Secteur ouest : passage de UI1b à UI1a

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée en grande partie en UI1a afin d'en préserver la vocation productive.

En outre, compte-tenu de la qualité de la desserte par les transports en commun, la partie ouest de cette zone d'activités fait l'objet d'un secteur de périmètre à potentiel tertiaire pour favoriser le développement de bureaux par le zonage UI3 (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°068, 069
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 45

9. Protéger et mettre en valeur les abords de l'église

Localisation

L'église se situe en coeur de bourg, les trois croix sont implantées dans le cimetière.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables aux secteurs suivants :

- Au sud du parc Bon Pasteur : passage d'une zone UE2b à une zone Ne en cohérence avec le parc ;
- Le long du chemin de la métairie : passage d'une zone UE2b à une zone UE2h en cohérence avec l'ilot du manoir ;
- Le long de la rue Lamennais : création d'Espaces d'Intérêts Paysagers et Écologiques (EIPE) de manière linéaire et ponctuel sur des arbres d'alignements et arbres isolés ;
- Le long du chemin de l'Andume : création d'un linéaire EIPE ;
- Le long du cimetière Père Grignon : création d'un linéaire EIPE.

Justification

L'église de Pacé ainsi que les trois croix sont des édifices protégés au titre des monuments historiques, et leurs abords sont également couverts par des Périmètres Délimités des Abords (PDA). Une étude préalable à la modification des PDA existants est engagée afin de recentrer un seul périmètre autour des enjeux patrimoniaux, en tenant compte des dernières évolutions urbaines aux abords du monument.

Cette étude permet d'identifier les secteurs qui contribuent à la qualité de l'environnement patrimonial du monument. Afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères, ces secteurs font l'objet d'adaptations réglementaires complémentaires à la modification du PDA. Il s'agit notamment de protéger certains édifices au titre du PBIL ainsi que les ensembles urbains autour de la place Sainte-Melaine. De plus, des protections d'alignements d'arbres ainsi que des modifications de zonages sont intégrées, notamment autour du parc Bon Pasteur.

Conséquence sur le PLUi

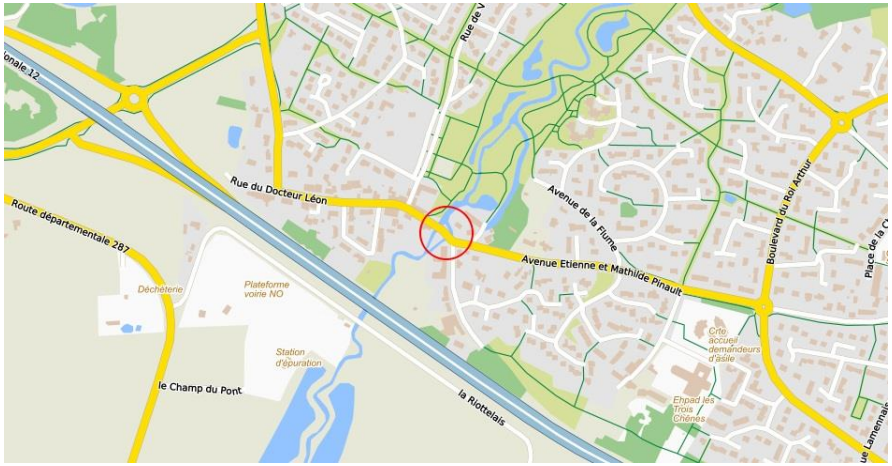
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°056, 068, 069
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 45

10. Protéger et mettre en valeur les abords du vieux pont sur la Flume

Localisation

Le pont de la Flume se situe en entrée Ouest de la commune sur l'avenue Etienne et Mathilde Pinault.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables aux secteurs suivants :

- Le long de la rue du Dr Léon : passage d'une zone UE2a à une zone UA1a en cohérence avec la composition historique du patrimoine bâti ;
- Le long de l'avenue Étienne et Mathilde Pinault : passage d'une zone UE2b à une zone UA1a en cohérence avec l'ambiance urbaine de l'ancien village ;
- Le long de l'avenue Étienne et Mathilde Pinault : passage d'une zone UE2b à une zone UE2h en cohérence avec la composition historique du patrimoine bâti
- A l'entrée de la rue du Dr Léon : passage d'une zone UE3 à une zone UE2a en cohérence avec l'ambiance urbaine de l'ancien village et d'une norme de hauteurs passant de R+1+C à R+C ;
- Le long du chemin de Vergeal : extension d'un EIPE existant.

Justification

Le vieux pont de Pacé est un édifice protégé au titre des monuments historiques, dont les abords sont également protégés par des Périmètres Délimités des Abords (PDA). Une étude préalable à la modification du PDA existant a été engagée afin de recentrer le périmètre autour des enjeux patrimoniaux, au regard des dernières évolutions urbaines au sein des abords du monument.

Cette étude a permis d'identifier les secteurs participant de la qualité de l'environnement patrimonial de ce monument. Afin de préserver leurs qualités patrimoniales, ces secteurs font l'objet d'adaptations réglementaires, complémentaires à la modification du PDA. Il s'agit notamment définir des zones UE2h et UA1a sur des tissus bâtis au caractère historique situés le long de l'axe historique de la commune constituant des séquences d'approche du monument historique. Ce zonage permet de préserver leur composition d'origine et les implantations et gabarits traditionnels des maisons de bourg protégées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL). Le tissu urbain le long de la rue du Dr Léon est aussi revu par un changement de zonage et un abaissement des hauteurs afin d'éviter toute densification sur cet axe.

De plus des protections d'arbres sont intégrées notamment le long du chemin de Vergeal.

Conséquence sur le PLUi

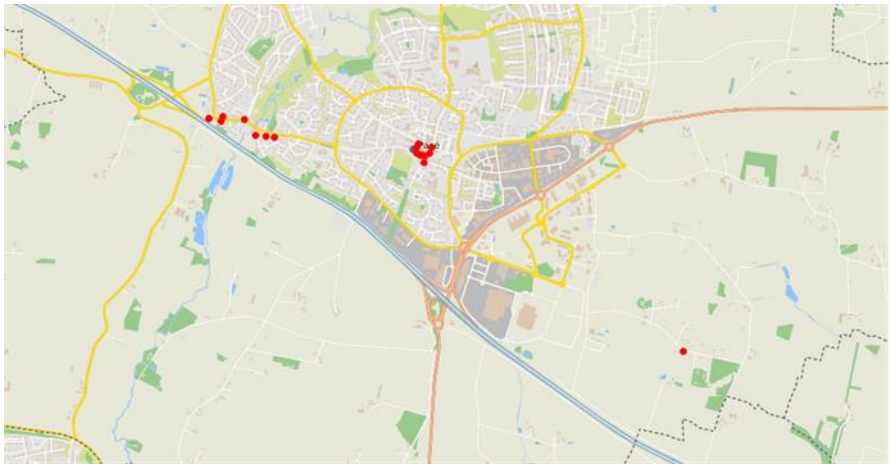
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°055
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°12, 13

11. Protéger le patrimoine

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : Avenue Etienne et Mathilde Pinault, Place Saint Melaine, Rue du Docteur Léon et/ou en secteur rural : lieu-dit la Barre Guibourg



Présentation de la modification

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

- 6 La Barre Guibourg : longère évaluée en 1 étoile - n°4691
- 8 Place Saint-Melaine : maison à boutique évaluée en 1 étoile - n°63306
- 9 place Saint-Melaine : maison à boutique évaluée en 1 étoile - n°63305
- 22 Place Saint-Melaine : maison de bourg évaluée en 2 étoiles - n°63308
- 17-18 Place Saint-Melaine : maison à boutique évaluée en 1 étoile - n°63307
- 36 avenue Etienne et Mathilde Pinault : pigeonnier évalué en 3 étoiles - n°63323

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre des ensembles urbains :

- Place Saint-Melaine 2 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°2s-Pacé
- Place Saint-Melaine 1 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°1s-Pacé
- Place Saint-Melaine 3 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°3s-Pacé
- Avenue Auguste Brizeux identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°4s-Pacé
- Rue du Docteur Léon 1 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°5s-Pacé
- Rue du Docteur Léon 2 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°6s-Pacé
- Rue du Docteur Léon 3 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°7s-Pacé
- Rue du Docteur Léon 4 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°8s-Pacé
- Rue du Docteur Léon 5 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°9s-Pacé

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 44 rue du Docteur Léon : maison à boutique n°29534 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entrainant l'ajustement de l'emprise des bâtiments identifiés au titre du PBIL (fusion/division/relocalisation de bâtiments) :

- 12 place Saint-Melaine : maison n°29489
- 1 avenue Auguste Brizeux : maison à boutique n°30780

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine sur la fiche d'inventaire (adresse, photo, bâtiment, attributs) :

- 36 avenue Etienne et Mathilde Pinault : dépendance n°6321

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu de l'intérêt patrimonial de secteurs listés précédemment, à l'échelle de l'ensemble bâti et/ou de la composition paysagère du site, de nouvelles protections au titre des ensembles urbains (ou "ruraux") de type "composition urbaine ou architecturale" ou de type "séquence urbaine" 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.

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, 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.

Compte tenu des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, l'emprise de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiment identifié au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

Conséquence sur le PLUi

- Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :
- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plans de zonage n°055, 056, 068, 069
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

PARTHENAY-DE-BRETAGNE

Localisation des modifications

1. Préserver les entrées de ville de Parthenay de Bretagne
2. Conforter la vocation économique du Placis de la Touche
3. Conforter la vocation productive de la ZA du Placis de la Touche
4. Protéger le patrimoine bâti



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" le document "Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Préserver les entrées de ville de Parthenay de Bretagne

Localisation

Les secteurs concernés se situent sur les entrées ville de Parthenay de Bretagne : Placis de la Touche, bas Champ et de la rue de la Pré.



Présentation de la modification

La modification consiste à augmenter la norme du coefficient de végétalisation sur les secteurs d'entrées de ville, passant de V = T1 à V = 80% (B).

Justification

Dans l'objectif de limiter l'intensification urbaine sur les entrées de ville de Parthenay de Bretagne et de protéger la morphologie urbaine existante, la modification consiste à augmenter la norme du coefficient à végétalisation à 80%, puisque le coefficient de végétalisation T1 initial, couplé à un zonage UE3, permettaient des constructions et une densification non encadrée. Ce changement au PLUi, permet ainsi de conserver la qualité paysagère et patrimoniale de l'entrée de bourg, ainsi que la trame verte et bleue urbaine de Parthenay de Bretagne.

Conséquence sur le PLUi

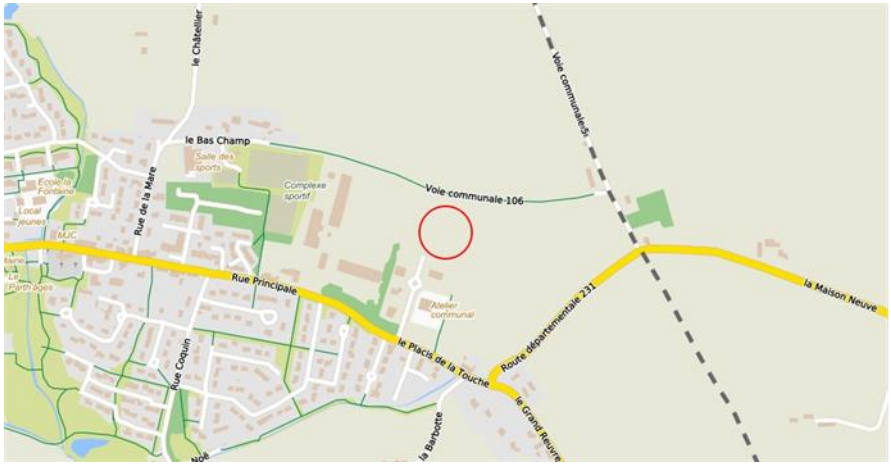
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°08

2. Conforter la vocation économique du Placis de la Touche

Localisation

Le secteur du Placis de la Touche se situe en entrée de ville au nord-est de la commune.



Présentation de la modification

Le projet nécessite plusieurs adaptations réglementaires :

- Modification de l'OAP de quartier Placis la Touche
- Modification de l'OAP communale
- Changement de zonage de 1AUO1 à 1AUI1a
- Adaptation du plans thématique coefficient de végétalisation passant de OAP à 15%

Justification

Le secteur du Placis de la Touche est à vocation d'activité.

Néanmoins, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) cible une vocation résidentielle pour ce secteur. Face à la difficulté d'attirer des emplois localement, la commune de Parthenay-de-Bretagne souhaite modifier la programmation du Placis de la Touche, en tenant compte notamment du futur Schéma d'Aménagement Économique développé par la Métropole.

Afin de maintenir cette vocation d'activité sur la zone, il est nécessaire de modifier l'OAP de quartier du Placis de la Touche, qui précise la future destination du secteur. Cette modification implique également une révision du zonage du PLUi afin d'assurer sa compatibilité avec l'évolution prévue de la zone.

Enfin, par souci de cohérence avec la zone d'activités existante, le coefficient de végétalisation est revu à 15 %.

Conséquence sur le PLUi

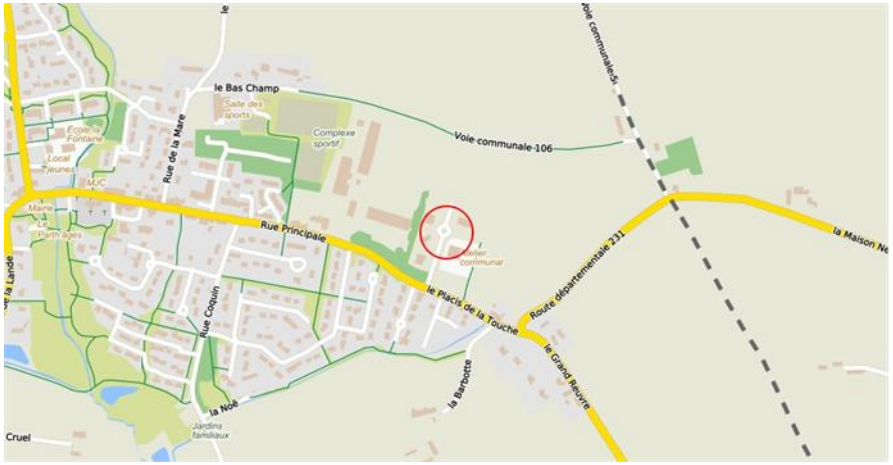
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°035
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 07, 09, 45
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°08

3. Conforter la vocation productive de la ZA du Placis de la Touche

Localisation

Le secteur du Placis de la Touche se situe en entrée de ville au nord-est de la commune.



Présentation de la modification

Le projet nécessite plusieurs adaptations réglementaires :

- Changement de zonage de UI1c à UI1a

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin de préserver sa vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°035
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 07, 09, 13, 45

4. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur rural : lieu-dit Les Peignes.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelle protection au titre du PBIL :

- 20 les Peignes : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63320

La modification consiste à corriger certaine erreur d'identification du patrimoine, entrainant l'ajustement de l'emprise des bâtiments identifiés au titre du PBIL (fusion/division/relocalisation de bâtiments) :

- 20 les Peignes : n°25702

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, de nouvelle protection au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a/ont 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.

Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, l'emprise de bâtiment identifié au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

Conséquence sur le PLUi

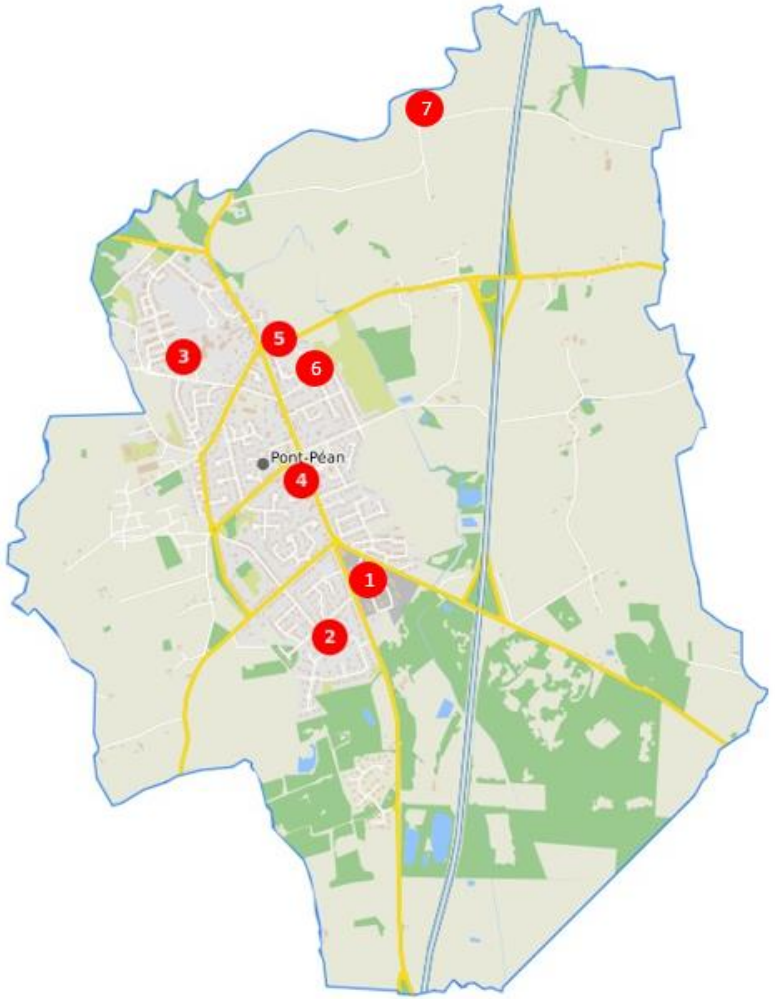
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°024
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

PONT-PÉAN

Localisation des modifications

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique
2. Revoir le projet de liaison douce de la rue des Oiseaux
3. Permettre le développement d'un projet urbain sur le secteur d'équipement rue de la cave Donjean
4. Mettre à jour les préservations des linéaires bocagers sur la commune de Pont-Péan
5. Prendre en compte les évolutions de la ZAC multisites sur le secteur de la Fontaine Blanche
6. Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Fontaine Blanche
7. Supprimer l'emplacement réservé 404



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Adapter les dispositions liées au retrait-gonflement des sols argileux (se référer à la fiche "Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Sites Naturels de Compensation (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique

Localisation

La zone d'activité concernée par ces changements est la ZAE de Pont Mahaud située au sud-est de la zone agglomérée de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage sur la zone d'activité de Pont Mahaud avec un classement en zone UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

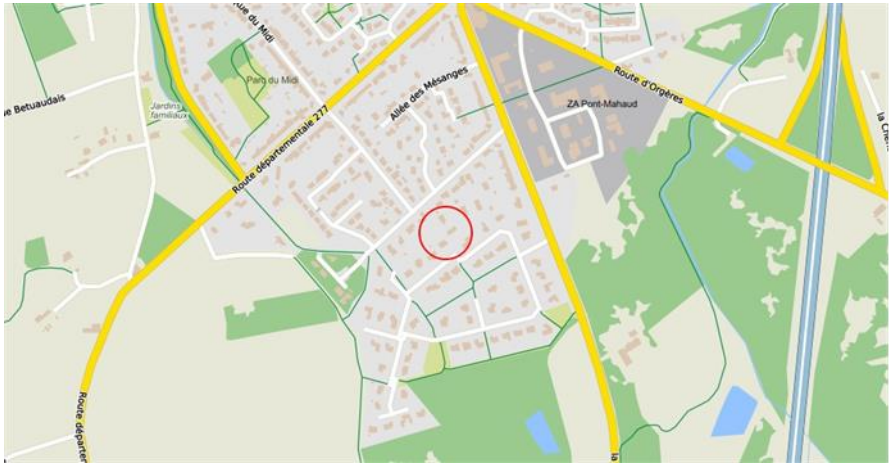
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°182
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 38, 41, 42, 45

2. Revoir le projet de liaison douce de la rue des Oiseaux

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au sud du bourg, entre la rue des Oiseaux et la rue des Hirondelles.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer la servitude de localisation C16.

Justification

Il s'agit de supprimer la disposition réglementaire prévoyant un passage pour une liaison piéton cycle entre la rue des Oiseaux et la rue des Hirondelles, car celle-ci n'a plus de pertinence du fait des aménagements sur le secteur.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°182
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation

3. Permettre le développement d'un projet urbain sur le secteur d'équipement rue de la cave Donjean

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord-ouest du bourg au nord de la rue de la cave Donjean et à l'est de l'allée Jules Mousseau.



Présentation de la modification

La modification consiste à changer le zonage règlementaire sur les parcelles AK 15, 16, 236, 515, 517 pour le faire passer du UE2a et UG2b vers du UO1. De plus les règles de hauteurs et de coefficient de végétalisation sont supprimées pour renvoyer vers les règles qualitatives du règlement littéral.

Justification

La commune de Pont-Péan mène une action volontariste afin de maitriser son urbanisation.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'août 2021, imposent désormais d'intensifier le renouvellement urbain à l'avenir afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Le renouvellement urbain relevant souvent d'opérations particulièrement complexes et longues (études, maitrise foncière…), l'anticipation est donc nécessaire pour s'assurer de leur bonne mise en œuvre.

Si la ZAC multisites Centre Fontaine Blanche Bétuaudais va commencer à produire des logements à compter de 2025, la commune doit dès maintenant réfléchir aux secteurs qui accompagneront la dynamique de renouvellement et de dynamisation du centre-ville.

Il s'agit sur ce secteur de permettre le développement d'un projet immobilier privé sur ce foncier maitrisé par la commune, et aujourd'hui à vocation d'équipement public dans le PLUi. Les règles de constructibilité sont donc adaptées en conséquence.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°173
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 38, 41, 42, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°35

4. Mettre à jour les préservations des linéaires bocagers sur la commune de Pont-Péan

Localisation

Tout le territoire communal de Pont-Péan.



Présentation de la modification

Des linéaires bocagers tout juste plantés, ou existants, font l'objet de nouvelles protections dans le règlement graphique du PLUi.

Justification

Suite à des inventaires complémentaires effectués sur le terrain, un certain nombre de linéaires bocagers ont été répertoriés et sont protégés par des éléments d'intérêts paysagers et environnementaux au règlement graphique du PLUi.

Conséquence sur le PLUi

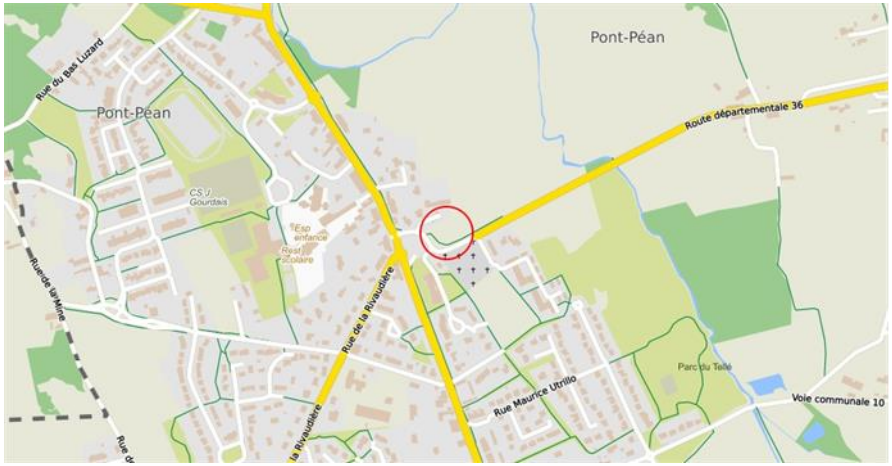
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°173, 174, 182, 190

5. Prendre en compte les évolutions de la ZAC multisites sur le secteur de la Fontaine Blanche

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord-est du cœur de bourg, au nord de la route de la Croix, juste en face du cimetière.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer :

- La parcelle AK 80 en UE3 avec les règles de hauteurs en R+1+A/C et le coefficient de végétalisation en T1 (B). De plus cette parcelle est sortie du périmètre de l'OAP de quartier Fontaine Blanche,
- La parcelle AK 82 en partie est en zone NP, sur le périmètre de la zone humide.

Justification

La modification consiste à adapter les règles d'urbanisme pour prendre en compte les contraintes environnementales et la programmation prévue sur le secteur du nord de la Fontaine Blanche, dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC multisites.

Conséquence sur le PLUi

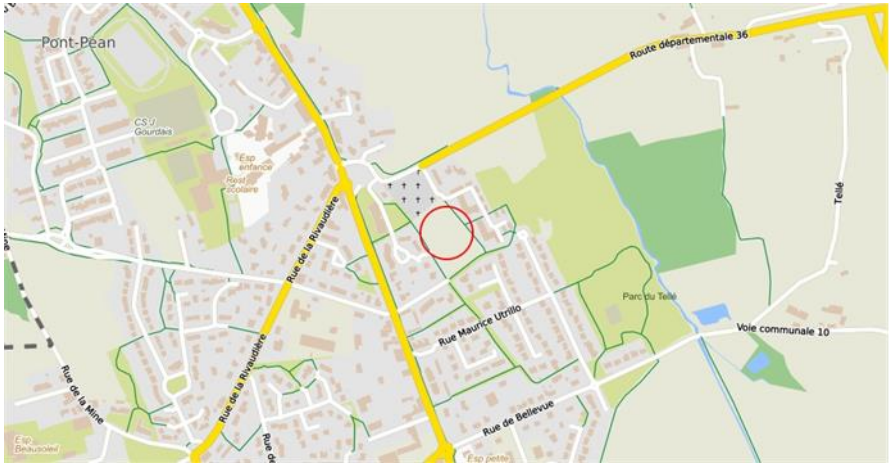
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°173
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 35, 38, 41, 42, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°35
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°35

6. Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Fontaine Blanche

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord-est de la commune juste au sud du cimetière.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le zonage actuel en 2AU sur la parcelle AM 293 vers :

- En partie nord, un zonage UG2b,
- En partie centrale, en zonage UO1,
- En partie sud, en zonage NP.

En outre, l'emplacement réservé n°409 est réduit pour correspondre aux limites du zonage UG2b.

Justification

La modification consiste à adapter les règles d'urbanisme sur ce terrain situé au sud du cimetière, dans le cadre notamment de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC multisites.

Le terrain accueillera à la fois l'extension du cimetière existant sur environ 2 000 m² supplémentaires, afin de répondre aux besoins de la commune à moyen et long terme. Un projet immobilier de logement en partie centrale sera développé dans le cadre de la ZAC. Enfin, la préservation de la zone humide sur la partie sud est également prise en compte.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°173
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 35, 38, 41, 42, 45

7. Supprimer l'emplacement réservé 404

Localisation

La modification se situe sur le lieu-dit de la Luardière en bordure sud de la Seiche, tout au nord de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer l'emplacement réservé n°404.

Justification

Ce projet de cheminement piéton cycle est obsolète. Il convient donc de supprimer cet emplacement réservé qui n'a plus de raison d'être aujourd'hui et qui vient grever la parcelle ZA 175 de 825 m².

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°173
- D-2-3-4-2 Liste des Emplacements Réservés

RENNES

Localisation des modifications

1. Prendre en compte les évolutions du projet de la ZAC de Baud Chardonnet

2. Permettre des évolutions au sein de la ZAC EuroRennes

3. Permettre l'évolution du secteur ouest du secteur Gros Chêne

4. Permettre le développement de la ZAC Bois Perrin

5. Prendre en compte les évolutions de la ZAC Maurepas Gayeulles

6. Favoriser le renouvellement urbain du site tertiaire à l'angle du boulevard Voltaire et de la rue Monselet

7. Favoriser le renouvellement urbain des rues de faubourgs

8. Poursuivre le développement du Centre Hospitalier Universitaire (CHU)

9. Permettre la restructuration de bâtiments rue de Lorient et impasse Vincent d'Indy

10. Engager le renouvellement urbain du secteur Atalante Champeaux

11. Permettre l'évolution du cœur de quartier Cleunay

12. Accompagner la mutation du site universitaire à l'Angle rue Georges Sand et rue Jean Guéhenno

13. Favoriser la diversité des formes urbaines le long du Boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny

14. Permettre la densification de l'îlot Andorre

15. Permettre le renouvellement urbain du secteur rue de Vern / boulevard Paul Hutin-Desgrées

16. Mettre en œuvre les orientations du programme local d'aménagement économique sur la ZI Sud-Est

17. Adapter les dispositions encadrant le site au croisement du boulevard d'Armorique et l'avenue des Monts d'Arrée

18. Poursuivre l'évolution de la ZAC Beauregard

19. Permettre l'évolution des franges du Centre Hospitalier Guillaume Régnier

20. Poursuivre le développement des franges ouest du parc des Gayeulles

21. Permettre la reconversion du site de l'ancienne prison Jacques Cartier

22. Assurer la préservation et l'évolution du patrimoine bâti

23. Poursuivre l'évolution de la rive Ouest de la rue de l'Alma

24. Garantir la faisabilité du projet ferroviaire LNOBPL

25. Favoriser le renouvellement urbain du secteur Les Longs-Champs

26. Favoriser le maintien et le développement des commerces

27. Élaborer des guides de recommandations de l'architecture de Georges Maillols

28. Prendre en compte les projets achevés sur la ville de Rennes et clarifier la légende des plans de détail

29. Accompagner le projet de restructuration du centre commercial Cleunay

30. Accompagner l'évolution de l'entrée de Ville : Porte de Cleunay

31. Accompagner la mutation de tissus patrimoniaux du centre-ville

32. Prendre en compte des évolutions d'aménagement de voirie

33. Corriger une erreur matérielle d'identification d'un espace boisé classé

34. Permettre la réhabilitation et la densification d'immeubles boulevard Émile Combes

35. Poursuivre l'évolution du site de l'ancien collège de l'Adoration

36. Permettre des accès vers l'Ille depuis les quais

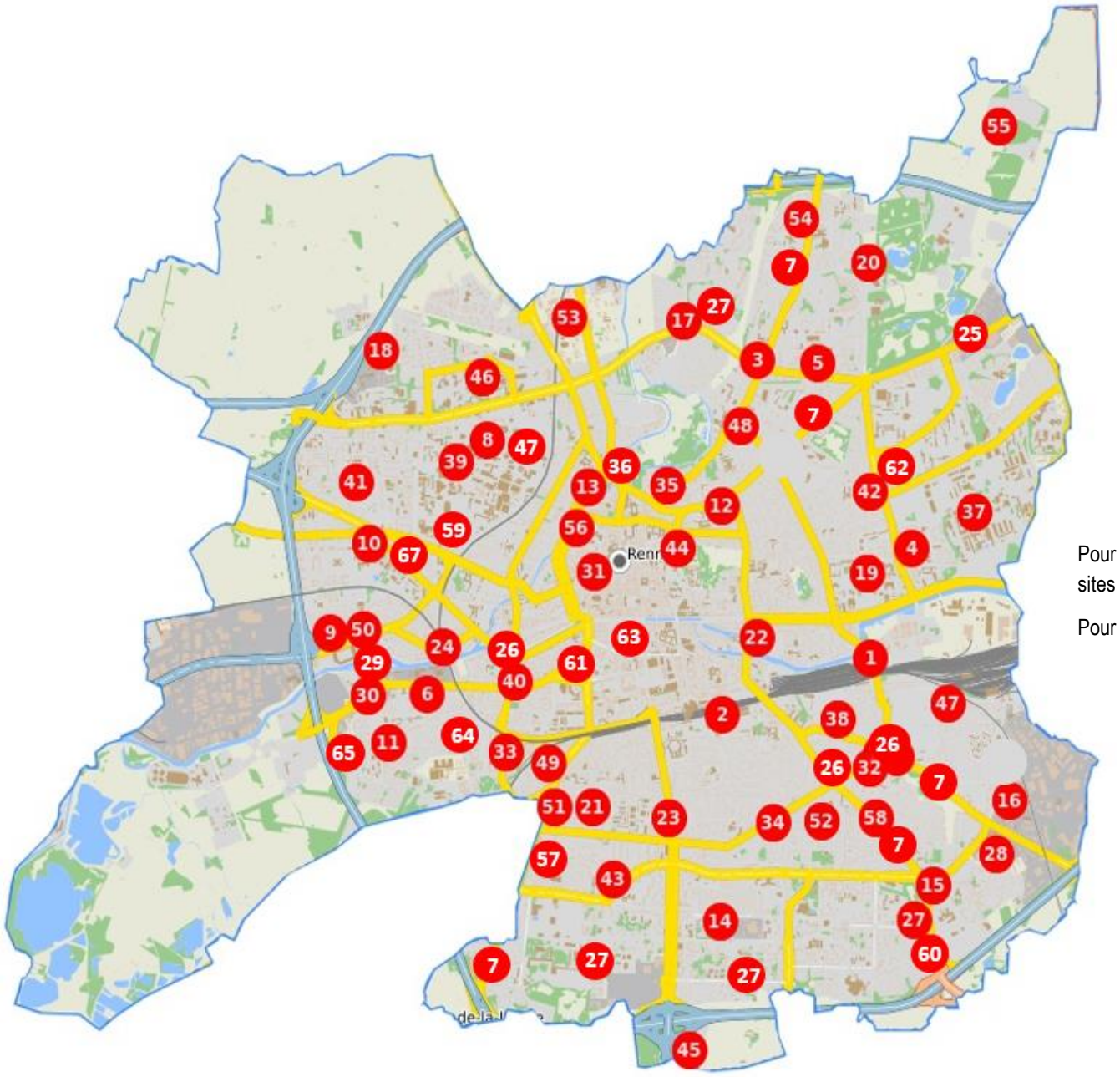
37. Favoriser l'évolution du campus de Beaulieu

38. Favoriser le renouvellement urbain du site Motte Baril

39. Favoriser le développement du site Yves Le Moine

40. Favoriser le renouvellement urbain de site de télécommunication

43. Accompagner l'évolution du secteur Sarah Bernhardt



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (n°27, 28, 32, 48 et 58).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

41. Permettre la restructuration du site de l'ancien collège Malifeu

42. Accompagner l'extension et la réhabilitation d'un établissement social de quartier

44. Favoriser l'évolution de bâtiments patrimoniaux : le Palais Saint-Mélaine et la Présidence de l'Université Rennes Campus Beaulieu

45. Garantir le maintien d'équipements publics

46. Accompagner l'évolution du site administratif de Beauregard

47. Préserver le patrimoine végétal

48. Supprimer des emplacements réservés pour programme de logements

49. Préserver les morphologies des quartiers

50. Accompagner la rénovation énergétique de résidences collectives

51. Intégrer le guide de recommandations couleurs de la cité jardin Jean Jouvenet / Paul Gauguin

52. Favoriser le renouvellement urbain du square Yves Monnier

53. Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et la mutation de la Zone d'Activités Nord et Coteaux de l'Ille

54. Permettre le renouvellement urbain d'un ilot pavillonnaire rue de la Croix Herpin

55. Mettre à jour des plans d'OAP

56. Faire évoluer les dispositions du plan masse du boulevard de Chézy (rive est)

57. Étendre le périmètre et les dispositions du Plan de détail rue Victor Rault

58. Protéger le patrimoine bâti

59. Mettre en application les objectifs du Programme Local de l'Habitat en matière d'accueil des gens du voyage

60. Adapter la constructibilité rue de Vern, en entrée de ville

61. Assurer l'évolution du site d'équipement de l'Hôtel de Police

62. Accompagner le renouvellement urbain du secteur Square Arthur Quentin

63. Préserver la végétalisation d'un îlot du centre-ville

64. Poursuivre l'aménagement opérationnel de la ZAC de la Courrouze

65. Favoriser le développement des besoins équipements santé sur le secteur Cleunay

66. Permettre le développement de panneaux photovoltaïques sur le secteur Porte de Nantes

67. Permettre la mixité fonctionnelle du site Saint-Cyr

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Sites Naturels de Compensation (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche « Procéder à des ajustements divers »)

1. Prendre en compte les évolutions du projet de la ZAC de Baud Chardonnet

Localisation

ZAC de Baud Chardonnet.



Présentation de la modification

La modification porte sur l'adaptation de l'emplacement réservé de voirie n°528 à destination actuelle de voirie automobile vers un usage de chemin piéton et cycle. Cet ER est supprimé partiellement sur sa partie est et remplacé par un principe de localisation de chemin piéton et cycle.

Par ailleurs, les obligations en matière de stationnement sont modifiées en créant deux périmètres au sein desquels les normes de stationnement ne s'appliquent pas.

Justification

Dans la poursuite du développement du quartier Baud Chardonnet, des réflexions ont été menées sur l'évolution du secteur à l'ouest du boulevard Villebois-Mareuil, le long de la Vilaine et sur l'accroche de l'avenue Gaston Monnerville au boulevard VIllebois-Mareuil. L'urbanisation de l'ilot doit être notamment l'occasion de créer des connexions douces et apaisées vers la Vilaine

Ce secteur stratégique faisant le lien avec l'axe des gares, il convient de revoir le tracé et les caractéristiques de cet "axe des gares" entre le boulevard Villebois-Mareuil et la rue Saint-Hélier en cohérence avec les évolutions du projet et la maîtrise du foncier.

D'une part, le projet de création d'une liaison "axe des gares" entre la gare et le quartier Baud Chardonnet, le long des voies ferrées et des berges de la Vilaine, matérialisé par un emplacement réservé n°528 est maintenu mais son usage initialement prévu pour une voie routière est modifié pour un usage réservé au piéton et cycle.

D'autre part, sur le tronçon entre le boulevard Villebois-Mareuil et l'emprise du domaine ferroviaire, le foncier est aujourd'hui propriété de la ville. Dans ce contexte de maitrise foncière, l'emplacement réservé n'apparait plus être un outil adapté et sa vocation de voirie routière n'est plus en adéquation avec le projet urbain de ce site. Sur cette partie l'emplacement réservé n°528 est donc remplacée par un principe de localisation de chemin piéton et cycle en continuité de l'axe des gares.

Le renforcement de connexions douces est également prévu au niveau de l'ilot à l'ouest de l'avenue Jorge Semprùn. La voie de desserte initialement envisagée dans l'axe nord/sud, depuis l'avenue Monnerville jusqu'à l'axe de composition est/ouest, est remplacé par un cheminement piéton/cycle afin de créer un mail apaisé sur lequel donneront les futurs logements et équipements.

En outre, deux dispositions graphiques "principes de localisation d'équipement d'intérêt général à créer" sont supprimées à l'ouest de la rue Rose Vailland en cohérence avec les évolutions programmatiques du secteur.

Par ailleurs, la mutualisation de l'offre de stationnement sous forme de parking silo est prévue pour gérer les stationnements de différents îlots de la ZAC. Les obligations de stationnement sur les ilots concernés doivent donc être adaptées en excluant ces secteurs du respect de normes de stationnement. En effet les besoins de stationnement étant satisfaits par les parking silos créés, il n'y a pas lieu d'exiger des stationnements à l'échelle de chaque projet. Pour plus d'information se référer à la fiche thématique "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture".

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°128
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation
- D-2-2-4 Plan thématique Stationnement

2. Permettre des évolutions au sein de la ZAC EuroRennes

Localisation

ZAC EuroRennes.



Présentation de la modification

La modification consiste faire évoluer sur le secteur technicentre le zonage actuel UGf correspondant au domaine ferroviaire vers un zonage opérationnel mixte UO1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "EuroRennes" est adaptée en conséquence. Le plan thématique de stationnement est modifié sur le technicentre en cohérence avec l'évolution de zonage, un périmètre dérogatoire est intégré.

Sur le plan de zonage, les emplacements réservés pour voirie n°530 présents le long de la rue de Quineleu et Pierre Martin sont supprimés.

Sur le secteur Louis Armand, la marge de recul présente sur le plan de zonage, le long du square Louis Armand, est modifiée. Elle est ramenée à 13m au lieu de 16m.

Sur le secteur Cinéville-Colombier, le plan de détail est adapté. Les dispositions actuelles concernant l'encadrement des hauteurs des constructions à 66m évoluent vers 83m.

Sur l'îlot rue de l'Alma et cour des Alliés, la trame graphique "plantation à réaliser" est supprimée au plan de zonage. Cette disposition étant spécifique au plan de détail n°20, elle n'a pas à figurer sur le plan général de zonage.

Le plan de détail "site rue Paul Féval" est complété par une règle spécifique relative aux clôtures.

Justification

Situé au sud du centre-ville et autour de la gare, l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) EuroRennes se poursuit, notamment prochainement, sur le secteur des anciens bâtiments du centre de maintenance "Technicentre" situé au sud des voies ferrées, le secteur Cinéville Le Colombier et l'évolution du square Louis Armand.

Sur le secteur Technicentre situé le long de la rue Pierre Martin et rue de Quineleu, il est envisagé de développer une opération d'aménagement de programmes mixtes, logements, activités, bureaux et commerces, tout en conservant l'identité des lieux par la préservation des halles. Il est ainsi envisagé la modification du zonage du secteur et de l'OAP de quartier EuroRennes afin de permettre la mise en œuvre de l'évolution du site.

Le projet ambitionne de favoriser une mutualisation des stationnements et une gestion du stationnement à l'échelle de l'opération par la construction potentielle de parking silo. Aussi, une disposition de secteur dérogatoire permettant de ne pas réglementer les normes minimales de stationnement automobile est intégré au plan de stationnement pour faciliter la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain.

Le secteur Louis Armand, situé à l'Est de la ZAC, au sud des voies ferrées, bordant l'ancien bras de la Vilaine et en interface avec la ZAC Saint-Hélier, poursuit son développement. Des programmes de logements et de commerces sont envisagés et seront desservis par le la voierie de desserte Louis Armand menant au site d'équipements sportifs Jean Coquelin en contrebas. L'évolution des esquisses urbaines et architecturales ont permis de préciser des implantations de bâtis et un aménagement paysager et de la voie du site qui nécessitent une modification de la disposition de marge de recul au plan de zonage située au nord du square Louis Armand. Cette disposition est ainsi repositionnée à 13m au lieu de 16m.

Le secteur Cinéville/Colombier, fait l'objet de réflexion urbaine favorisant la restructuration et mutation du bâti existant, l'ancien Cinéville. Il est ainsi proposé de modifier le plan de détail n°20 encadrant l'évolution du site en terme de hauteurs en passant de la côte NGF, Hf=66m à la côte Hf=83m NGF, afin de permettre la mise en œuvre d'un projet cohérent au secteur.

Par ailleurs, la trame graphique "plantation à réaliser" présente sur l'îlot rue de l'Alma, cour des Alliés est supprimée du plan de zonage. Les plans de détail sont des zooms réalisés à plus grande échelle que les plans de zonage afin de définir plus précisément des règles sur un site particulier.

Dès lors, une disposition graphique spécifique à un plan de détail n'a pas lieu d'être reportée de manière isolée sur le plan de zonage où elle perd son sens en l'absence de l'ensemble des informations du plan de détail.

Au regard des enjeux de renouvellement urbain de l'ilot "Paul Féval", des règles spécifiques de clôtures sont édictées afin qu'elles puissent s'adapter à la topographie du site, au patrimoine préservé et à la composition architecturale.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°127
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 31, 45
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°20
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°238-01, 238-20, 238-25

3. Permettre l'évolution du secteur ouest du secteur Gros Chêne

Localisation

Îlot à l'angle de l'avenue Général Georges S.Patton et du Boulevard d'Armorique



Présentation de la modification

La présente modification vise à permettre l'évolution de la partie Ouest de la ZAC Maurepas-Gros Chêne actuellement identifié en zonage UG2a à vocation d'équipement d'intérêt collectif vers un zonage opérationnel UO1 à vocation mixte. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier est modifiée en cohérence.

Le plan thématique de mixité sociale évolue également en conséquence.

Le plan thématique des hauteurs intègre une hauteur maximale de H=R+5.

Justification

Le projet de renouvellement urbain porté par la ZAC Maurepas-Gros Chêne constitue un enjeu majeur pour le secteur nord-est de la Ville. La programmation en logement définie pour la ZAC a pour objet de diversifier l'offre, favoriser la mixité sociale au sein du quartier tout en conservant sa vocation sociale et d'accueil des ménages les plus démunis.

Cette programmation en logement repose sur :

- La construction d'environ 550 logements avec une offre principalement orientée vers l'accession à la propriété, sociale, maitrisée et libre ou du locatif intermédiaire,
- La requalification de 1 600 logements du parc locatif social dont 730 requalifications lourdes.

Le renouvellement urbain de plusieurs secteurs du quartier participe de ces programmations notamment le secteur en frange ouest du projet urbain Gros Chêne situé sur l'îlot compris entre la coulée verte de Patton, la rive sud du boulevard d'Armorique et l'avenue du Général Georges S. Patton. Cette mutation permettra à la fois d'affirmer une fonction à dominante résidentielle dans une logique de diversification de l'offre en logement mais aussi d'intégrer des éléments de mixité fonctionnelle avec des surfaces dédiées à l'accueil d'activités et de service et/ou d'équipements.

Les études relatives à l'aménagement du secteur ont conduit à intégrer des évolutions à l'OAP de secteur et au plan de zonage vers un zonage UO1 opérationnel permettant le développement de programmes mixtes destinés notamment aux logements et aux activités et l'encadrement des formes urbaines avec des hauteurs des constructions limitées à R+5.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°088
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) des hauteurs n°20
- D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) Mixité sociale n°20, 41
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°11

4. Permettre le développement de la ZAC Bois Perrin

Localisation

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Bois Perrin.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le plan de zonage du PLUi en créant un périmètre de centralité et en repositionnant l'emplacement d'un "espace public à créer". Il est également créer un périmètre dérogatoire sur le plan thématique de stationnement pour favoriser la mutualisation du stationnement.

Justification

Le site Bois Perrin, se situe dans le quart nord/est de la Ville de Rennes. Il est adressé historiquement boulevard de Vitré qui forme sa limite ouest. La rue du Bois Perrin le limite au nord et l'avenue Général Leclerc au sud. Sa limite Est est constituée par l'unité de psychiatrie infanto-juvénile du Centre Hospitalier Guillaume Régnier (CHGR) et adossée au ruisseau de la Piletière.

Le CHGR a engagé la libération du site de l'ancien hôpital du Bois Perrin. Il a vocation à accueillir une opération de renouvellement urbain, intégrant les bâtiments patrimoniaux.

Par délibération n°2021-0033 du 08 février 2021, le bilan de la concertation et la création de la ZAC Bois Perrin ont été approuvés. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé le 26 juin 2023.

Les enjeux pour le secteur Bois Perrin visent à :

- Créer une offre de logements ;
- Réhabiliter le patrimoine hospitalier ;
- Créer une ambiance "Ville-Parc" et des espaces verts de proximité ;
- Création de cheminements piétons/cycles ;
- Ouvrir le site aux secteurs avoisinants en travaillant les liaisons, au nord et à l'est vers le campus Beaulieu, au sud sur l'avenue Général Leclerc ;
- Restructurer les accroches sur le boulevard de Vitré à l'ouest.

La vocation du site Bois Perrin est d'accueillir des logements proposant une typologie diversifiée, selon les objectifs de mixité sociale du Programme Local de l'Habitat. Il est envisagé la création d'environ 380 logements.

Outre la création de logements, la programmation porte également sur la création d'une offre de commerces et services de proximité (alimentaire spécialisé et non spécialisé, offre de santé, et de restauration) développée sur une surface potentielle d'environ 1 165m², définie dans le cadre d'un étude commerciale menée en 2022.

Certains services et commerces de proximité sont prévus en rez-de-chaussée de certains programmes et dans le bâtiment central, ancienne cuisine au caractère patrimonial affirmé.

L'objectif de la modification est d'encadrer l'implantation de ces activités de commerce de détail en cohérence avec les orientations urbaines du site répondant aux besoins des nouveaux habitants, mais aussi aux usagers du quartier.

En ce sens, des dispositions réglementaires en terme de commerce sont adaptées sur le site : un périmètre de centralité donnant sur le boulevard de Vitré est intégré au plan de zonage.

Par ailleurs, au regard des ambitions environnementales orientées et dans le respect du référentiel Bas Carbone mis en place sur la métropole et des caractéristiques de l'aménagement particulières du site, la mutualisation des stationnements sur plusieurs programmes de l'opération est envisagée afin notamment d'optimiser les niveaux de parkings en sous-sol. Le plan thématique des stationnements est complété en conséquence par un périmètre dérogatoire. La fiche thématique spécifique "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture" explicite de manière détaillée le nouveau dispositif règlementaire mis en place.

Le positionnement d'un principe de localisation d'un "espace public à créer" le long de l'avenue du Général Leclerc est décalé vers le nord en cohérence avec les principes d'aménagement de la ZAC.

Conséquence sur le PLUi

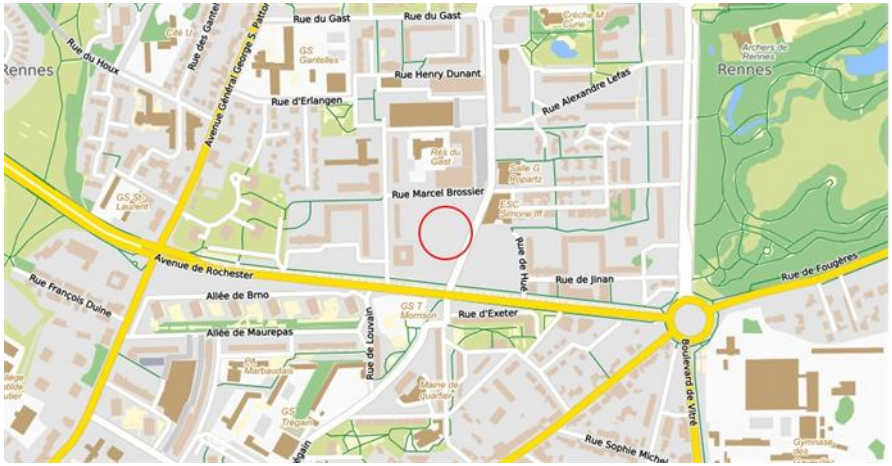
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-2 OAP intercommunale
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°103
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°20, 41

5. Prendre en compte les évolutions de la ZAC Maurepas Gayeulles

Localisation

ZAC Maurepas Gayeulles : secteur Guy Ropartz



Présentation de la modification

La modification consiste d'une part à supprimer partiellement un cheminement piétons-cycles identifié au plan de zonage du PLUi et d'autre part à protéger des espaces arborés.

Justification

Les évolutions du plan guide de la ZAC conduisent à reconfigurer la composition de l'ilot situé à l'ouest de la rue Guy Ropartz, en vue de produire de nouveaux programmes de logements.

Dans ce cadre et en lien avec le prolongement de l'aménagement de la promenade Odette du Puigaudeau, le maillage piéton/cycle au niveau du secteur est partiellement remanié avec notamment la suppression de la liaison piétonne vers la rue Marcel Brossier.et à

Par ailleurs, des espaces arborés présentant des arbres d'intérêt qui participent à la biodiversité à la qualité paysagère du site font l'objet d'une mesure de protection en tant qu'Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) au plan de zonage du PLUi. Ces espaces arborés sont situés en rive nord de l'avenue Rochester sur les ilots situés de part et d'autre de la rue Guy Ropartz (adressage au 63 avenue Rochester et au 2 rue Guy Ropartz).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 OAP Communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°088

6. Favoriser le renouvellement urbain du site tertiaire à l'angle du boulevard Voltaire et de la rue Monselet

Localisation

À l'Angle de la rue Monselet et du 95 boulevard Voltaire.



Présentation de la modification

La modification porte sur le changement de l'actuel zonage d'activité UI1a vers un zonage opérationnelle UO1 afin de permettre le renouvellement urbain du site. Cette modification est encadrée par la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). L'actuelle norme en R+4+2Sh+A/C/P du plan des hauteurs est remplacée par les dispositions générales du Règlement Littéral (RL) et les hauteurs indiquées dans l'OAP de quartier. La valeur V=15% inscrit au plan de coefficient de végétalisation est remplacée par les dispositions du RL et par les principes de composition paysagère inscrits dans l'OAP de quartier.

Justification

Le terrain se situe au 95 boulevard Voltaire en angle avec la rue Monselet couvre une surface d'environ 1,5 hectares. Il est actuellement occupé par un ensemble de bureaux et de locaux techniques associés au site industriel d'électricité et de gaz situé au Nord du boulevard Voltaire.

L'objectif est de reconvertir et d'optimiser cet ilot industrialo-tertiaire via une programmation d'usage mixte, notamment de logements et d'activités. Cette reconversion s'inscrit dans le confortement du renouvellement urbain du boulevard Voltaire. Le plan de zonage est ainsi modifié du UI1a vers un zonage opérationnel UO1.

Pour encadrer ce renouvellement urbain, une OAP est créée afin de définir les orientations urbaines et paysagères du site ainsi que les formes urbaines à développer en fonction du contexte urbain environnant. Le projet s'organise autour de deux ilots verts constituant des pièces paysagères structurantes permettant de créer des connexions piétonnes vers les ilots avoisinants. Les hauteurs des constructions sont définies selon des épannelages variés pour une intégration urbaine adaptée des constructions. Par ailleurs, le projet s'attache à assurer la dépollution du site et participe à la désimperméabilisation du terrain en assurant des espaces de pleine terre.

Conséquence sur le PLUi

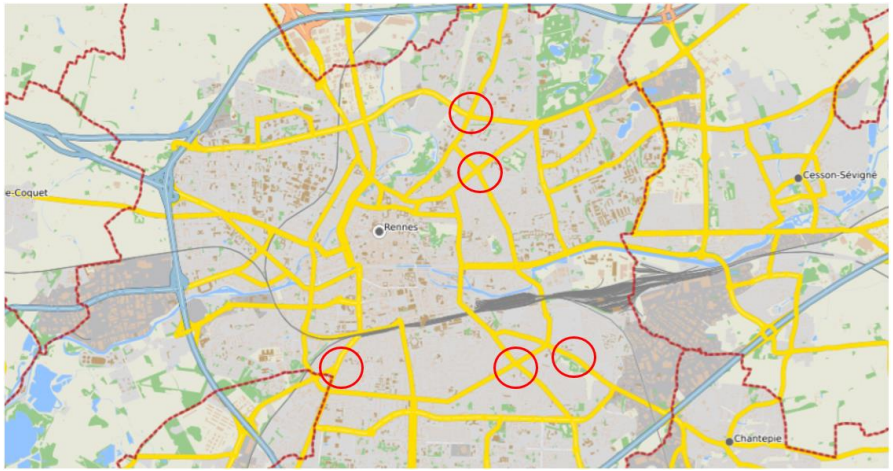
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°126
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20, 22
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°20, 22
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°11

7. Favoriser le renouvellement urbain des rues de faubourgs

Localisation

Rue de Nantes - Rue de Fougère - Rue de Chateaugiron - Rue de Vern - Avenue du Général Georges S. Patton



Présentation de la modification

La modification porte sur la création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "faubourg" visant à encadrer le renouvellement urbain de cinq axes de voies de faubourg citées ci-dessus. Des adaptations réglementaires (règles architecturales (RA), marge de recul et secteur de constructibilité limitée) sont intégrées également sur le plan de zonage en cohérence avec les principes urbaines et paysagers identifiés dans l'OAP et un plan de détail est créé.

À noter que la rue de Nantes, située sur les communes de Rennes et de Saint Jacques de la Lande, fait l'objet d'un périmètre unique pour ces deux communes afin d'en faciliter la compréhension. L'OAP est indiquée dans les fiches de chaque commune.

Justification

De longue date, la Ville de Rennes a fait le choix d'un développement par renouvellement urbain afin de réduire son extension urbaine et de préserver les terres agricoles qui l'entourent : par des opérations d'aménagement, mais aussi par l'évolution du secteur "diffus" (d'initiative privée).

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

Plusieurs enjeux se jouent sur ces rues de faubourgs en renouvellement urbain :

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

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

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

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

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

- Soit d'orienter le bâti de manière perpendiculaire à la voie pour révéler la profondeur du parcellaire,
- Soit d'orienter le bâti de manière oblique à la voie dans le respect du tracé biais parcellaire ou de l'implantation du bâti avoisinant,
- Soit en respectant une zone appelée "évasement" qui constitue un espace de transition entre la voie et le bâti.

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

Un secteur de renouvellement urbain localisé à l'angle nord-ouest du carrefour de l'avenue des Monts d'Arrés et de l'avenue Patton est encadré par des adaptations réglementaires spécifiques en matière d'emprise des constructions, de hauteurs et de végétalisation. Il est décliné via un plans de détail spécifique n°44.

L'ordonnancement des constructions est modifié sur certains secteurs via des marges de recul pour laisser place à plus de végétation sur rue ou pour assurer une cohérence urbaine en terme de continuité bâti notamment.

Par ailleurs, les faubourgs de la rue de Nantes et de la rue de Chateaugiron sont concernés par deux secteurs de constructibilité limitée, servitude visant à limiter les droits à construire dans un périmètre délimité en attente d'un projet d'aménagement global. Deux secteurs sont supprimés dans le cadre de cette procédure de modification en cohérence avec leur date mise en application :

- à l'angle du Boulevard Jean Mermoz et de la rue de Nantes
- à l'angle du boulevard Léon Bourgeois et de la rue de Chateaugiron

Conséquence sur le PLUi

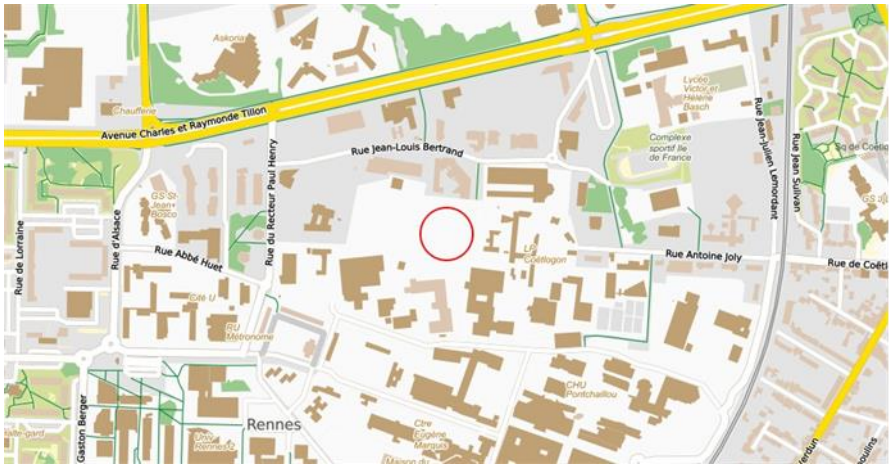
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°072, 088, 102, 103, 126, 127, 128, 135, 136
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°14, 16, 20, 22, 26, 27
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°14, 16, 20, 22, 26, 27
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°08, 11, 12, 17, 18, 19
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°238-01, 238-44

8. Poursuivre le développement du Centre Hospitalier Universitaire (CHU)

Localisation

Au nord du site du CHU.



Présentation de la modification

La modification porte sur une adaptation de l'emprise de l'emplacement réservé n°445 du plan de zonage, le changement partiel du zonage UG2a au niveau du parking nord vers un zonage UC1(d) avec la création d'un plan de détail dédié.

Justification

Le projet de restructuration du CHU sur le site de Pontchaillou vise à développer constituer un hôpital compact qui permette à la fois de le restructurer, d'apporter de la lisibilité au parcours des patients et de rationaliser l'offre de soins.

Plusieurs chantiers sont en cours dont la construction du Centre Chirurgical et Interventionnel, au centre du nouvel hôpital, véritable centre névralgique où sont regroupés les blocs opératoires, le pôle Femme-Mère-Enfant regroupant les services du CHU de l'hôpital sud.

Afin de répondre aux besoins de stationnement du site et de concilier les objectifs d'optimisation foncière et de complexité des programmations hospitalières à développer, un programme de parking silo est envisagé sur le secteur nord du site du CHU à la place du parking existant P2. Ce parking assurera une offre de stationnement dédiée aux professionnels de santé du CHU.

L'importance de l'ouvrage envisagé et les contraintes liées à la proximité de l'hélistation requiert l'établissement d'un plan de détail afin de répondre aux spécificités du projet et du site. Le zonage UG2a est donc modifié en zonage UC1(d). Les plans thématiques des hauteurs, de végétalisation et de mixité sont modifiés en cohérence avec ce nouveau zonage.

Il est également envisagé de conforter l'offre de stationnement pour les usagers avec la réalisation d'un parking silo sur l'actuel emplacement du parking P4 situé à l'est du site rue Henri Guilloux, en bordure de la voie ferrée.

Pour ce faire, l'emprise de l'emplacement réservé n° 445 est modifié car il contraint la réalisation du projet de parking silo à cet endroit. Au vu des besoins de voirie, l'emprise actuelle de cet emplacement réservé apparait pour partie surdimensionnée et peut donc être réduite tout en conservant une largeur continue de 12 m suffisante aux circulation automobile et deux roues.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°087, 101
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°17, 20, 22
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°17, 20, 22
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°238-01
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés
- D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) mixité sociale n°20

9. Permettre la restructuration de bâtiments rue de Lorient et impasse Vincent d'Indy

Localisation

Le long de la rue de Lorient et de l'Impasse Vincent d'Indy.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le zonage actuel UC1 correspondant aux ensembles collectifs implantés librement au cœur d'un espace libre, vers un zonage opérationnel UO1. Associé à ce zonage, le projet est encadré par une OAP de quartier. Le plan thématique de hauteurs actuellement en R+7 est augmenté à R+8. La valeur V=30% inscrit au plan thématique de coefficient de végétalisation est remplacée par les dispositions du RL et par les principes de composition paysagère inscrits dans l'OAP de quartier. Le plan thématique de mixité sociale est également modifié en conséquence.

Justification

Occupé par des bâtiments collectifs à vocation sociale, l'îlot "Lorient d'Indy" s'inscrit entre la rue de Lorient, voie majeure d'entrée de ville et les voies de dessertes secondaires, rue Brindjonc des Moulinais, Etienne Pinault et Jean Pierre Callo'ch respectivement situées à l'est, au nord et à l'ouest de l'îlot.

Face à l'obsolescence des résidences existantes, il est envisagé une restructuration du patrimoine de cet îlot afin d'optimiser et de réorganiser le site tout en maintenant l'activité sociale en place, à savoir, les vocations d'hébergements, d'insertion sociale, de soutien à la parentalité et d'accueil à la petite enfance.

Une étude urbaine a permis de définir des principes urbains à l'échelle de l'îlot :

- Un réaménagement des espaces paysagers et la création de liaisons douces et actives depuis les 4 voies qui bordent l'îlot afin de mailler le site sous forme de différents sous-îlots organisés autour d'une place végétale en cœur d'îlot,
- La création d'un mail planté Nord Sud faisant le lien entre la rue de Lorient et la place en cœur d'îlot,
- Les nouvelles constructions seront organisées autour de cette composition paysagère sous des formes urbaines variées et en transition avec le tissu environnant.

Les nouvelles constructions permettront de développer des logements familiaux dont une part à vocation sociale. Un premier programme à vocation sociale doit venir s'implanter le long de la rue de Lorient sur le parking existant

L'aménagement se développera par un jeu d'opérations tiroirs échelonnées dans le temps.

Afin de permettre le développement du site en cohérence avec les principes développés dans l'étude, le zonage actuel UC1 est modifié vers un zonage opérationnel adossé à la création d'une OAP de quartier permettant l'encadrement des futures constructions et de la composition paysagère du site. Le plan thématique des hauteurs est modifié selon des épannelages variés entre R+8 et R+5, entre le front de rue de Lorient et le cœur d'îlot afin d'assurer les transitions entre les différents tissus avoisinants.

Les plans thématiques de coefficient de végétalisation et de mixité sociale sont modifiés en conséquence.

Conséquence sur le PLUi

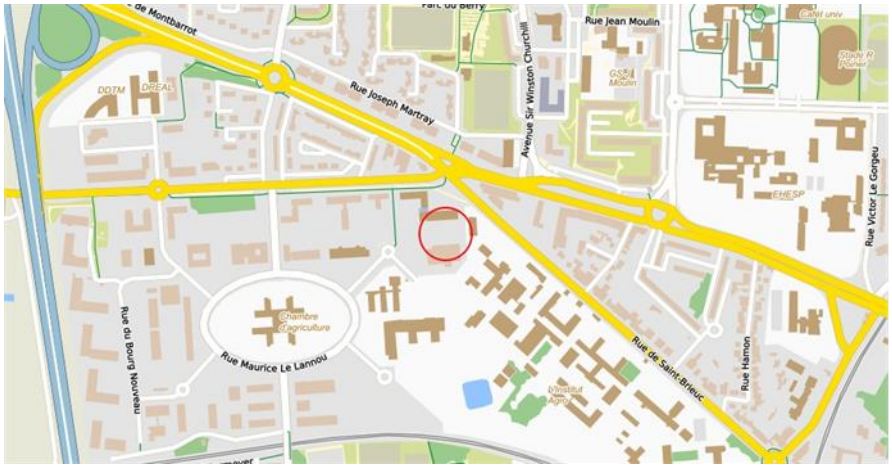
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°101
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°22
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°22
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°10, 11

10. Engager le renouvellement urbain du secteur Atalante Champeaux

Localisation

Secteur Atalante Champeaux, rive sud du carrefour rue de Vezin / rue de Saint-Brieuc.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage actuel UI1a à vocation de d'activités artisanales et industrielles vers un zonage opérationnel UO1 permettant la mixité des fonctions du site développé.

Une OAP de quartier accompagne le zonage pour encadrer l'évolution des formes urbaines et la composition urbaine et paysagère du site.

L'actuelle norme H=21m du plan des hauteurs est remplacée par les dispositions générales du Règlement Littéral (RL) et les hauteurs indiquées dans l'OAP de quartier. La valeur V=20% inscrit au plan de coefficient de végétalisation est remplacée par les dispositions du RL et par les principes de composition paysagère inscrits dans l'OAP de quartier.

Justification

Des études de renouvellement urbain sont en cours sur le secteur nord-est de la ZAC Atalante-Champeaux sur des fonciers privés situés sur la rive sud du carrefour rue de Vezin et rue de Saint-Brieuc. La réflexion urbaine intègre également la partie ouest du site de l'Institut Agro Campus Rennes-Angers et vise à interroger les liens avec le quartier de Villejean.

Le site d'étude constitue une rotule entre la ZAC Atalante Champeaux et l'Institut Agro Campus aux géométries urbaines très contrastées qu'il s'agit de prendre en compte dans l'approche urbaine à développer.

Au-delà ce premier point, plusieurs enjeux se déclinent sur le secteur :

- Renforcer la trame paysagère existante et les liens entre les espaces verts du quartier de Villejean, du secteur Atalante Champeaux et du site de l'Institut Agro Campus en développant notamment des connexions douces.
- Développer une mixité programmatique sur ce secteur monofonctionnel que représente cette zone d'activité tertiaire Atalante Champeaux.

Les orientations urbaines et paysagères retenues sont traduites dans le document d'urbanisme du PLUi en matière de hauteur, d'implantation et de programmation notamment à travers la création d'une Orientation d'Aménagement Programmé (OAP) de quartier et la modification du plan de zonage vers un zonage opérationnel UO1. Les plans thématiques de hauteurs et de coefficient de végétalisation sont également modifiés et renvoi vers l'OAP et les règles générales du règlement littéral.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°101
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°17, 22
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°17, 22
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°10, 11

11. Permettre l'évolution du cœur de quartier Cleunay

Localisation

Cœur de quartier Cleunay / rue Ferdinand de Lesseps.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage UG2a sur la pointe ouest du collège Cleunay, à vocation d'équipements sportifs vers un zonage opérationnel UO1. Le plan thématique des hauteurs sur le site de Neotoa proche métro est modifié de H=R+6 à H=R+8.

Le plan thématique de de mixité sociale est également adapté : le secteur d'équilibre social de l'habitat est supprimé sur la partie collège et sur l'Ex Antipode.

Justification

Le cœur de quartier de Cleunay fait l'objet de mutation avec l'arrivée de la ligne B du métro. Une nouvelle opération s'engage sur l'îlot compris entre les rues Jules Lallemand, Champion de Cicé, Ferdinand de Lesseps et la rue André Trasbot. Cet îlot composé d'un ensemble de collectifs construits dans les années 50 /60 vise à être restructuré et reconfiguré en articulation avec la mutation du site de l'ancien Antipode et la station de métro.

L'ancien site de l'Antipode a été intégré à la réflexion et est amené à muter dans le cadre d'une opération de démolition reconstruction en suivant les principes de l'étude.

Également, le collège de Cleunay fait l'objet d'une réflexion de restructuration. Suivant la reconfiguration envisagée, sa partie ouest à l'angle du boulevard de la Guérinais et de la rue Jules Lallemand sera détachée afin d'y développer un programme de logement.

L'ensemble de ces sites de mutations sont étudiés dans une réflexion d'ensemble.

Les principales orientations sont :

- Retrouver des perméabilités est-ouest depuis la station de métro constituant la nouvelle centralité du quartier afin de raccrocher les îlots en arrière-plan que sont le collège et le Gymnase Andrée Récipon, le site de l'ancien Antipode, …en s'appuyant notamment sur les qualités paysagères existantes et en recomposant le bâti,
- Traiter la continuité de l'espace public d'est en ouest à travers un système de parcs en connectant les squares existants et pour assurer des liaisons piétonnes et végétales entre ces différents espaces verts. Pour cela des démolitions ponctuelles peuvent être envisagées sur certains bâtiments,
- Travailler avec les spécificités des bâtiments et logements existants en interrogeant la faisabilité de réhabilitation et en améliorant certains abords de logements et leurs interstices,
- Favoriser la mixité au sein du quartier avec une diversification de l'offre en logements (séniors, jeunes, accession…) et une diversité des usages notamment à rez-de-chaussée.
- Activer le rez-de-chaussée de la rive sud de l'îlot pour favoriser la continuité commerciale depuis le cœur de quartier et animer les rez-de-chaussée.
- Maintien du nombre de logements locatifs sociaux à l'échelle des 3 sites d'étude avec rééquilibrage de l'offre en typologie tout en introduisant de l'accession

Ainsi, il est envisagé de réhabiliter certaines résidences "barrettes" tout en recomposant l'îlot avec de nouvelles constructions de type "plots" organisés autour d'un jardin central et implantés en "tiret-point" de manière à favoriser la traversée de l'îlot et en faire un point d'entrée à la centralité de quartier Cleunay.

Des principes de surélévations des résidences existantes ont été étudiées en parallèle aux réhabilitations.

La mise en œuvre de cette opération multi-sites supposent de faire évoluer le zonage sur la pointe Ouest du collège Cleunay du UG2a vers un zonage opérationnel UO1. Les hauteurs évoluent sur le site de Néotoa et sont ainsi augmentées de deux niveaux pour notamment assurer les sujets de surélévation.

Le plan thématique de mixité sociale est aussi adapté sur 2 sites au regard des évolutions de zonage et de la maîtrise foncière.

Conséquence sur le PLUi

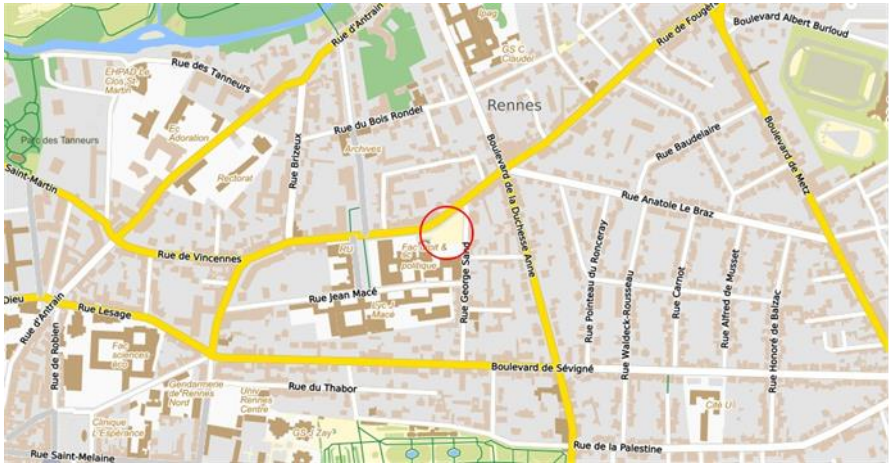
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°125, 126
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 30, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°22
- D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) Mixité sociale n°20, 22, 41

12. Accompagner la mutation du site universitaire à l'Angle rue Georges Sand et rue Jean Guéhenno

Localisation

Secteur entre le rue Jean Guéhenno et la rue Georges Sand.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage UG1a en zonage UA1(d) avec l'intégration d'un plan de détail. Une adaptation du périmètre de stationnement du secteur 2 vers secteur 1 est également prévue.

Justification

L'université Rennes I souhaite valoriser une partie du foncier situé à l'est de la faculté de Droit, au carrefour entre la rue de Jean Guéhenno et la rue Georges Sand. Cet espace est actuellement composé d'un parking à usage libre et identifié en secteur d'équipements collectifs au PLUi.

Cette valorisation est couplée aux opérations de rénovation énergétique du parc immobilier universitaire menées sur plusieurs campus de la ville, dont la faculté de Droit, nécessaires à l'atteinte des obligations de neutralité carbone à l'horizon 2050 et à la rationalisation des surfaces immobilières.

Afin d'encadrer le devenir de ce site en cœur de ville, la Ville de Rennes a lancé une étude de cadrage urbain préalable en vue d'apporter des orientations urbaines qui permettent une intégration paysagère et urbaine adaptée du projet au contexte urbain.

Les orientations urbaines, paysagères et programmatiques retenues sont traduites dans le document d'urbanisme PLUi en matière de hauteurs, d'implantation et de programmation via un plan de détail créé pour encadrer les espaces constructibles, l'organisation du site et les hauteurs.

Les implantations des constructions s'organisent en quinconce participant d'une part à la structuration du front bâti de rue Jean Guéhenno et d'autre part générant des espaces de recul sous forme de placette ou d'espaces végétalisés.

Un axe de vue nord/sud est ménagé depuis la rue Jean Guéhenno vers la chapelle afin de mettre en valeur ce patrimoine et créer une traversée piétonne de l'ilot jusqu'à la rue Georges Sand.

Les hauteurs sont définies au plan de détail avec un épannelage qui varie de R+1 à R+9. Ces variations de hauteurs prennent en compte le contexte environnant avec les hauteurs les plus hautes en écho au bâtiment principal de l'université et des collectifs de la rue Jean Guéhenno. Des hauteurs moindres de R+1 à R+4 permettent de s'adapter aux gabarits de la rue Georges Sand. L'angle des rues est traité quant à lui avec un gabarit en R+1 dans un souci d'accroche urbaine avec la maison patrimoniale située en vis-à-vis au 1bis de la rue Georges Sand

Le mur en schiste longeant la rue Georges Sand est préservé et accompagné d'une bande d'espace paysager planté mettant ainsi à distance les nouvelles constructions par rapport à la rue.

Les plans thématiques de hauteur et de coefficient de végétalisation sont adaptés en conséquence en renvoyant au plan de détail.

Le plan thématique de mixité sociale est également adapté en conséquence par la suppression de l'actuel secteur de mixité sociale de la zone UG1a

Par ailleurs, les obligations en matière de stationnements qui relèvent actuellement du secteur 2 sont également modifiées en secteur 1 afin d'adapter le besoin au regard de la proximité du transport collectif performant, la station de métro Jules Ferry.

Une clarification de la légende du plan de détail est également apportée. Pour plus de précision, il convient de se reporter à la fiche n°28.

Conséquence sur le PLUi

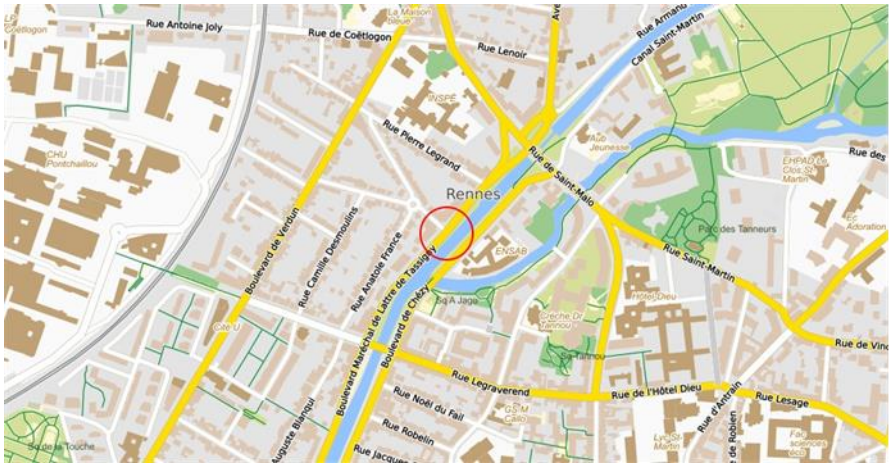
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°102
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°20
- D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) Mixité sociale n°20, 41
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°238-01, 238-07

13. Favoriser la diversité des formes urbaines le long du Boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny

Localisation

Le long du boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny entre la rue 41e Régiment d'Infanterie et la rue de Saint-Malo.



Présentation de la modification

La modification concerne le plan masse n°9 dont l'emprise bâti projetée est augmentée en fond de parcelle du 111 boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Justification

Dans la poursuite du renouvellement urbain du secteur urbain le long des quais du canal d'Ille et Rance inscrit au projet urbain de la Ville de Rennes, et plus précisément le long du boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny entre la rue 41e Régiment d'Infanterie et la rue de Saint-Malo, une adaptation de "l'emprise bâti projetée" permet de donner plus de latitude à la réalisation d'un projet tout en favorisant une diversité des formes urbaines le long de ce boulevard. Cette adaptation permet notamment la possibilité de reculer la construction par rapport au boulevard en cohérence avec l'existant et afin de préserver le mur en pierre de clôture et soutènement tout en conservant un capacitaire suffisant à la réalisation d'un projet.

Au même endroit, un positionnement erroné de la limite de zonage UA1a sur le plan de zonage est rectifié en la recalant sur celle du plan masse.

Les plans thématiques de hauteur, de coefficient de végétalisation et de mixité sociale sont ajustés en conséquences.

Conséquence sur le PLUi

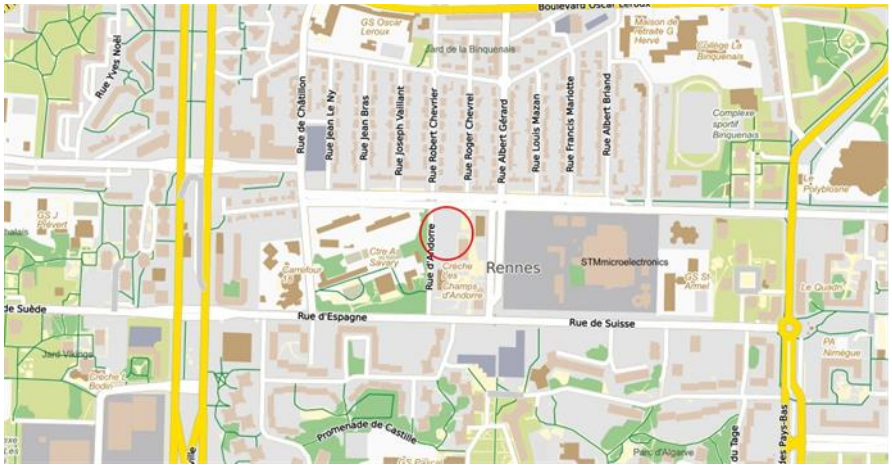
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°102
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°20
- D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) Mixité sociale n°20, 41
- D-2-3-2 Plan(s) masse n°238-09

14. Permettre la densification de l'îlot Andorre

Localisation

Secteur du Blosne Ouest. Ilot Andorre compris entre les rues d'Andorre, d'Espagne, l'avenue d'Italie et le boulevard Louis Volclair.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer la hauteur maximum admise sur l'ilot actuellement à R+6 en l'augmentant d'un niveau soit à R+7.

Justification

L'ilot Andorre s'inscrit dans le cadre de l'OAP "Blosne - Bréquiny" et plus spécifiquement dans la partie Blosne-Ouest dont un des objectifs porte sur la construction de nouveaux logements afin de diversifier la morphologie et la programmation de logement du secteur. Cet objectif vise à tendre vers plus de mixité sociale au regard de l'offre très présente de logements locatifs sociaux.

À ce titre, la restructuration de l'ilot permettra de développer une nouvelle programmation visant à atteindre cet objectif de diversification notamment via une offre de logement en accession aidé. L'angle nord-ouest de l'ilot actuellement occupé par un parking est notamment propice à accueillir un nouvel immeuble dans le respect de l'implantation en quinconce des immeubles existants et de la préservation de l'alignement d'arbre rue d'Andorre.

La hauteur modifiée à R+7 s'inscrit dans un gabarit cohérent avec les immeubles présents (R+8 à R+15) dans un souci d'intégration au contexte existant.

Conséquence sur le PLUi

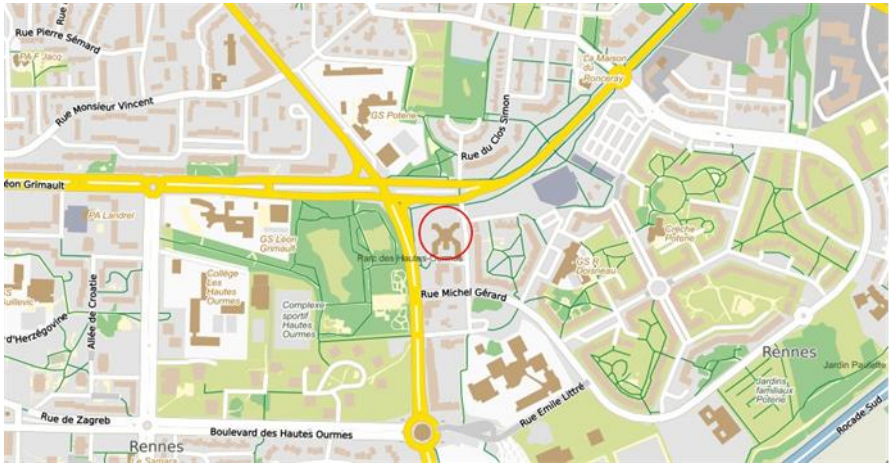
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20, 27

15. Permettre le renouvellement urbain du secteur rue de Vern / boulevard Paul Hutin-Desgrées

Localisation

171 rue de Vern.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le plan de détail n°36 situé 171 rue de Vern.

Justification

Un plan de détail couvre actuellement cet ilot tertiaire et traduit des intentions de projet qui sont réinterrogées. Ce projet développait des programmes de logements après démolition de l'existant.

De nouvelles réflexions redéfinissent la composition urbaine prévue sur ce site ainsi que la programmation envisagée.

Suite à la concertation menée avec les habitants du quartier, les hauteurs sont modifiées avec un nouvel épannelage, dans l'angle nord-ouest réduisant la hauteur maximale à R+9 au lieu de R+17 initialement. Les hauteurs sur le reste de l'îlot à R+7 et R+5 sur la partie sud-est sont inchangées.

Les axes des principes de transparences sont maintenus mais repositionnés dans des orientations nord/sud et Est/Ouest traversant l'ilot donnant ainsi à voir le cœur d'ilot végétal et permettant d'assurer une nouvelle organisation des constructions.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°238-01, 238-36

16. Mettre en œuvre les orientations du programme local d'aménagement économique sur la ZI Sud-Est

Localisation

Secteur entre la rue de Châteaugiron / rue du Bignon / rue du noyer.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage du UI1c vers du UI1a et l'OAP intercommunale Eco-pôle Sud-Est sur le secteur du Noyer. Le zonage actuel UI1b situé entre la rue du Bignon et la rue du Breil est également modifié vers un zonage UI1a.

Les caractéristiques de l'ER n°555 sont modifiées et la disposition réglementaire de secteur de constructibilité limitée sur le secteur du Noyer est supprimée.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités Sud-Est est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (*Se reporter également : Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes "Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique" et "Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine"*). Ainsi, le zonage sur le carrefour rue du Bignon et rue du Noyer et sur le site compris entre la rue du Bignon et la rue du Breil est modifié vers un zonage à vocation artisanales et industrielles UI1a.

L'OAP intercommunale Ecopôle ZI Sud-Est est modifiée en conséquence, le secteur du Noyer actuellement en secteur mixte est basculé en secteur d'activités, et le pôle de service situé au carrefour rue du Bignon et rue du Noyer est supprimé.

Par ailleurs, les caractéristiques de l'emplacement réservé n°555 identifié entre la rue de Châteaugiron à la rue Auguste Pavie sont adaptées en cohérence avec les orientations de l'OAP de quartier vers "un Aménagement d'un espace vert structurant et d'une liaison piétons-cycles" en place d'une liaison de contournement n'ayant plus lieu d'être.

Le secteur du Noyer est concerné par un secteur de constructibilité limitée, servitude visant à limiter les droits à construire dans un périmètre délimité en attente d'un projet d'aménagement global, il est supprimé dans le cadre de cette procédure de modification en cohérence avec sa date mise en application.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-2 OAP intercommunale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°128, 129, 137
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 24, 31, 45
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

17. Adapter les dispositions encadrant le site au croisement du boulevard d'Armorique et l'avenue des Monts d'Arrée

Localisation

1 rue du Scorff, au croisement du boulevard d'Armorique et de l'avenue des Monts d'Arrée.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter l'OAP et supprimer au plan de zonage une partie de la marge de recul établie depuis le boulevard d'Armorique.

Justification

L'actuelle OAP identifie ce site composé actuellement d'un programme de bureaux comme un lieu singulier au regard du contexte urbain et paysager particulier aux abords d'un carrefour structurant.

Un projet de renouvellement urbain vers une programmation à vocation de logements collectifs est prévu et nécessite d'adapter les dispositions de l'OAP. Réorientation plus franche des constructions dans un axe nord/sud permettant de dégager une perméabilité visuelle et végétale traversant l'ilot depuis le boulevard d'Armorique vers la rue du Scorff. Des variations d'épannelage avec une hauteur jusqu'à R+7 à l'angle du carrefour pour mieux l'affirmer, tout en maintenant des principes de hauteurs plus basses (R+2 ou 3+A/C/P) en accroche avec les tissus pavillonnaires de la rue du Scorff. Un renforcement des liaisons piétons/cycles dans l'axe est/ouest depuis l'avenue des Monts d'Arrée.

Par ailleurs, le plan de zonage indique une marge de recul depuis le boulevard d'Armorique qui grève partiellement le terrain sur un peu plus d'un tiers du linéaire aspecté sur cette voie. Le débordement de la marge de recul sur le site, de manière partielle, n'apparait pas cohérent. Cette partie de la marge de recul est donc supprimée.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°088

18. Poursuivre l'évolution de la ZAC Beauregard

Localisation

ZAC Beauregard, rue André et Yvonne Meynier



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage UI1a à vocation industrielle et artisanale vers un zonage opérationnel UO1 en continuité du zonage de la ZAC Beauregard.

L'actuelle norme H=21m du plan des hauteurs est remplacée par les dispositions générales du Règlement Littéral (RL). De même, la valeur V=10% inscrit au plan thématique de coefficient de végétalisation est remplacée par les dispositions du RL.

Le plan de zonage est également modifié au niveau de la marge de recul située le long de la rocade qui est repositionnée à 75m de l'axe de voie.

Justification

Le secteur nord-ouest du quartier de Beauregard situé entre la rocade et la rue André et Yvonne Meynier au sud de la cuisine centrale, est un des derniers secteurs d'urbanisation de la ZAC Beauregard.

Il est envisagé d'y développer un programme mixte logements et bureaux. Le site est actuellement identifié en zone UI1a pour des programmes à vocation industrielle et artisanale. Aussi, afin de permettre l'évolution du site et son opérationnalité en cohérence avec les orientations de la ZAC, le zonage est adapté vers un zonage opérationnel UO1.

Également, le foncier situé au nord de la cuisine centrale, situé entre la rue Fernand Robert et Berthe Morisot fait l'objet de réflexion urbaine quant à son devenir en cohérence avec les orientations de la ZAC Beauregard. Le site est concerné par une marge de recul des constructions le long de la rocade repositionnée à 75m par rapport à l'axe de rocade pour permettre le développement d'un programme cohérent à la configuration des lieux.

Conséquence sur le PLUi

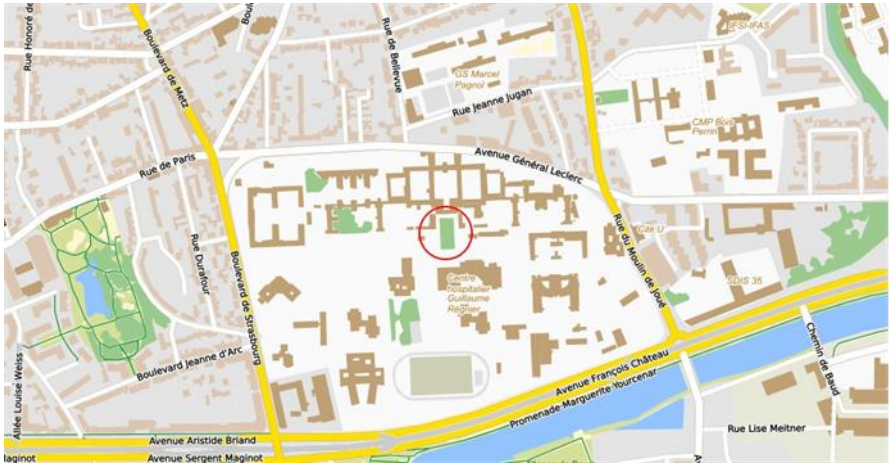
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°086, 087
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 16, 23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°17, 20
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°17, 20

19. Permettre l'évolution des franges du Centre Hospitalier Guillaume Régnier

Localisation

Centre Hospitalier Guillaume Régnier situé entre la rue François Château, l'avenue du Général Leclerc, le boulevard de Strasbourg et la rue du Moulin de Joué.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer les dispositions réglementaires encadrant la composition urbaine du site situé sur la partie nord-ouest du centre Hospitalier Guillaume Régnier. Il est proposé de modifier le plan de zonage par la suppression du cheminement nord-sud et des principes de localisation des voies situées à l'est et au centre de cette partie nord-ouest. La règle architecturale RA22 inscrite le long du Boulevard de Strasbourg est également partiellement supprimée du plan de zonage.

L'OAP de quartier Baud-Chardonnet-Saint-Méen est modifiée en conséquence. Les espaces verts nord-sud, les cheminements, voies et axe de composition de cette partie nord-ouest du site sont supprimés ; le principe d'alignement des constructions est supprimé partiellement.

Le plan des hauteurs est adapté pour abaisser les hauteurs des constructions de H=R+9 vers des hauteurs à H=R+6 et H=R+4 sur l'angle nord-ouest du site modifié.

Le plan thématique de mixité sociale est adapté également, un périmètre de secteur d'équilibre social de l'habitat est ajouté.

Justification

Le centre Hospitalier Guillaume Régnier (CHGR) possède une situation urbaine privilégiée. Ancien Hospice Saint-Méen construit dans un enclos en dehors de la ville au XVIIe siècle et inscrit dans le grand paysage de la Vilaine, le site hospitalier est composé d'un parc immobilier vieillissant nécessitant des mises aux normes notamment en terme de sécurité incendie. Ces problématiques bâtimentaires sont couplés à un besoin de modernisation et d'évolution des soins et parcours hospitaliers.

Afin d'organiser une stratégie d'intervention sur son parc immobilier permettant de pallier aux différentes problématiques soulevées, le centre hospitalier Guillaume Régnier prépare un schéma directeur immobilier sur la base d'une étude de potentiel immobilier et urbanistique.

L'étude urbaine réalisée réaffirme la structure du site en îlots et les grands principes de la composition initiale du site, inscrits dans l'OAP de secteur du PLUi. La trame verte traversant le site d'est en ouest sera confortée ainsi que la trame "ordonnancée" composante historique du site.

L'îlot situé au nord-ouest du site est réintégré dans l'organisation globale des fonctions du site CHGR. L'OAP de secteur et les dispositions réglementaires ciblées sur ce site et participant de la composition urbaine (espaces verts, cheminements, principe de localisation des voies) sont supprimées pour permettre un projet cohérent avec les nouveaux besoins du CHGR et la réorganisation du site.

Les plans thématiques des hauteurs et de mixité sociale sont adaptés également en ce sens.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°102, 103
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20
- D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) Mixité sociale n°20, 41

20. Poursuivre le développement des franges ouest du parc des Gayeulles

Localisation

Frange ouest du parc des Gayeulles, le long de l'avenue des Gayeulles



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage du 2AU vers un zonage UG2a à vocation essentiellement d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics et quelques hébergements et activités liés à la vocation de la zone.

L'OAP est adapté en conséquence pour faire évoluer le secteur concerné vers un secteur d'équipement. Il est également ajouté un cheminement piéton au nord du site en cohérence avec le cheminement identifié au plan de zonage.

Le plan thématique de mixité sociale est adapté par la suppression de l'actuel secteur de mixité sociale de la zone UG2a

Justification

Le site des Gayeulles combine plusieurs fonctions et usages :

- Un parc urbain dont les prairies polyvalentes accueillent des évènements culturels ou festifs, des jardins partagés…,
- Une zone d'équipements sports / loisirs rayonnant aux échelles communales, intercommunales et départementales appelée à être confortée. Parmi ces équipements : piscine, patinoire, tennis football, tir, rugby, ferme pour enfants, camping, hébergement de loisirs, accrobranche, modélisme et pédalos...,
- Un espace naturel en liaison avec la forêt de Rennes dont il apparaît nécessaire de renforcer les dimensions écologiques et paysagères. Ceci pour affirmer la présence de la nature de la ville et sa périphérie, par le renforcement de la densité forestière, la restauration du bocage et la mise en œuvre de liaisons écologiques.

La frange ouest comprend de nombreux équipements collectifs structurants tels que la piscine, la patinoire, une ferme pédagogique, stand de tir à l'arc...

Ces équipements sont situés principalement au sud du rond-point de la rue de la Héronière. Au nord de cette rue de la Héronière, plusieurs terrains appartenant à la Ville de Rennes constituent des réserves foncières en vue de développer de nouveaux programmes d'équipements répondant aux besoins de la population. Ces parcelles sont identifiées en zonage UG2a au PLUi.

Une parcelle restante au sud de ces terrains est en zone à urbaniser (2AU), l'ouverture à l'urbanisation est nécessaire afin d'y développer, avec les parcelles au nord en UG2a, un nouveau programme d'hébergement pour sportifs de haut niveau ainsi que des services associés nécessaires à l'accueil des sportifs. L'OAP de secteur précise cette évolution. Il viendra ainsi compléter l'offre d'équipement existante et traitera la frange ouest donnant sur l'avenue des Gayeulles (*Se reporter également : Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes "Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU"*).

Par ailleurs, ce programme sera implanté en respectant les qualités paysagères et écologiques du site afin de préserver la dimension naturelle et écologique du parc. Un cheminement est aménagé au nord du site pour permettre de compléter le maillage piétons et les accès au parc des Gayeulles depuis l'avenue des Gayeulles.

Conséquence sur le PLUi

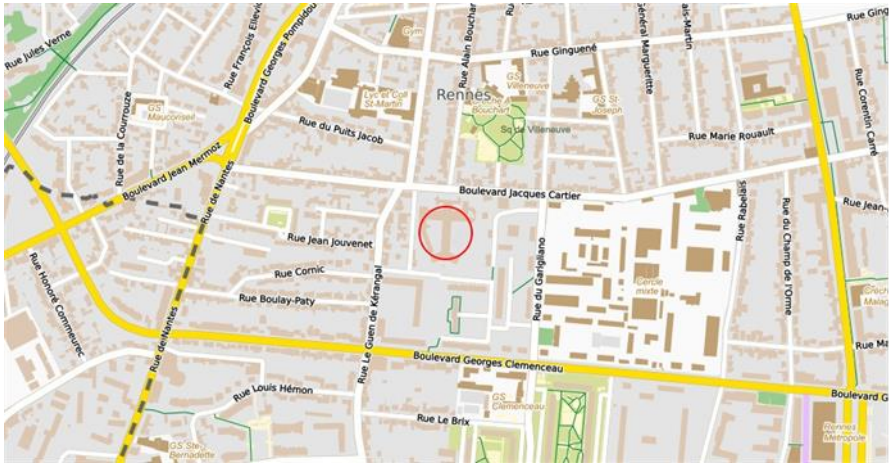
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°088
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 23, 45
- D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) Mixité sociale n°14, 20, 41

21. Permettre la reconversion du site de l'ancienne prison Jacques Cartier

Localisation

55 boulevard Jacques Cartier, quartier Sud Gare.



Présentation de la modification

La modification porte sur un changement du zonage de UG2a vers UO1 et la création d'un emplacement réservé pour chemin piéton et cycles au sud-ouest du site.

Le plan thématique de mixité sociale est adapté, le secteur d'équilibre social de l'habitat est supprimé.

Justification

Le transfert de la prison départementale à Vezin le Coquet en 2010 à engendrer la libération du site Jacques Cartier situé au cœur du secteur Villeneuve dans le quartier Sud Gare. Ce lieu historique et emblématique, chargé d'histoire appartenant à l'État a été acquis par Rennes Métropole en 2021 au nom de la vocation culturelle et citoyenne que représente le site. Cette acquisition a pour effet d'ouvrir la possibilité d'une seconde vie à ces bâtiments historiques identifiés au patrimoine bâti d'intérêt local de la Ville.

Depuis, des études historiques et patrimoniales ont permis d'acquérir une meilleure connaissance de l'histoire des bâtiments de la prison, de leurs fonctionnements et des éléments majeurs patrimoniaux à prendre en compte dans l'évolution potentiel du site.

L'ambition première est de constituer un nouveau lieu d'intérêt métropolitain à vocation culturelle et citoyenne qui préserve et valorise l'histoire du lieu.

Ce lieu public se veut être un trait d'union entre le nord et le sud constituant une couture sociale entre les quartiers Villeneuve et Bréquigny.

Le projet de reconversion se développe selon 3 axes :

- 1. Axe Société :

Une place pour des projets citoyens (ruche associative, bureaux, co-working, salle réunion, carrefour citoyen…).

- 2. Axe Création :

Un phare de la créativité dans les champs artistiques, culturels et créatifs (ateliers, production, expos, résidences d'artistes…).

- 3. Axe Nature et Environnement :

Une oasis de nature en ville pour faire face aux enjeux de transition écologique (végétalisation, micro-forêt, jardins potagers, jeux d'eaux…).

La pluralité des usages envisagés nécessite d'adapter le dispositif règlementaire, notamment le zonage, au regard de ces nouveaux enjeux. Le nouveau zonage UO1, plus opérationnel, ouvre à des usages plus diversifiés que l'actuel zonage UG2a à vocation principale d'équipement d'intérêt collectif.

Rendre le lieu plus perméable depuis les quartiers avoisinants est aussi un des objectifs notamment depuis le sud du site, une réflexion est en cours pour définir une proposition pertinente et adaptée au site, une connexion potentielle via l'Allée Léon Le Berre a été émise. Il est donc inscrit un emplacement réservé de connexion piéton/cycles sur la parcelle CX18 sis au 11 de l'allée Léon Le Berre.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°127
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 45
- D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) Mixité sociale n°20, 41
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

22. Assurer la préservation et l'évolution du patrimoine bâti

Localisation

2 rue Alphonse Guérin.



Présentation de la modification

La modification consiste à réduire la marge de recul de la Vilaine présente au plan de zonage du PLUi en la réduisant de moitié, soit un recul de 7,5 m au lieu de 15 m actuellement.

Justification

Le patrimoine bâti d'intérêt local présent sur le terrain, le long de la promenade de Bonnets rouge, est actuellement grevé par la marge de recul de la Vilaine. Cette disposition contraint l'évolution de ce patrimoine puisqu'il est situé pour moitié environ dans cette marge de recul inconstructible.

Il apparait donc nécessaire d'adapter cette disposition afin d'assurer la pérennité et l'évolution de ce patrimoine en réduisant le recul à la limite de l'angle sud-ouest du bâti.

Conséquence sur le PLUi

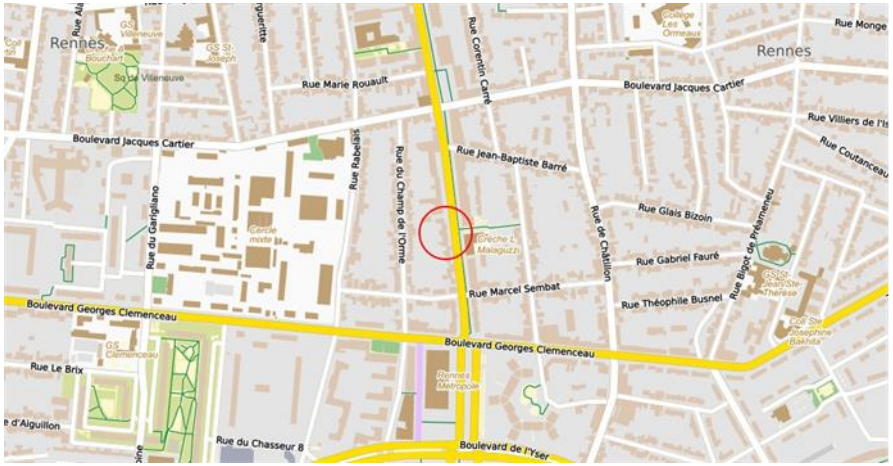
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°102, 127

23. Poursuivre l'évolution de la rive Ouest de la rue de l'Alma

Localisation

132 à 138bis rue de l'Alma.



Présentation de la modification

La modification consiste à établir un plan de détail afin de définir les principes d'aménagement du site en terme d'implantation et d'épannelage notamment.

Le plan de zonage est modifié en conséquence avec une évolution du zonage UD1a vers un zonage UC1(d).

L'actuelle norme en R+2+A/C/P du plan des hauteurs est remplacée par les dispositions générales du Règlement Littéral (RL) et les hauteurs indiquées dans le plan de détail. De même, la valeur V=30% inscrit au plan de coefficient de végétalisation est remplacée par les dispositions du RL et par les principes de composition paysagère inscrites au plan de détail.

Une marge de recul sur le plan de zonage est aussi supprimée partiellement.

Justification

La rue de l'Alma et ses abords ont été réaménagés dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) 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.

Afin de poursuivre ce renouvellement urbain en cohérence avec les projets récemment développés, le dispositif réglementaire est adapté sur une partie de la rive ouest de la rue de l'Alma afin de pouvoir accueillir de nouveaux logements avec un objectif de mixité sociale.

Le zonage actuel UD1a est remplacé par un zonage UC1(d) en cohérence avec le plan de détail créé en continuité de celui existant au sud du terrain couvert par le même zonage. Les hauteurs sont définies en prenant en compte les hauteurs des avoisinants et du patrimoine bâti préservé au n°138bis de la rue. Les hauteurs les plus hautes (R+4 à R+5) occupent le front de rue alors que le cœur d'ilot est limité à R+2 au sud et R+1 au nord en écho aux maisons de villes du programme récent voisin. Des espaces tampons de plantation à réaliser sont prévus en fond de parcelle pour assurer une transition avec les parcelles avoisinantes et des continuités paysagères de cœur d'îlot. Un axe de vue depuis la rue de l'Alma révèle la profondeur de la parcelle en créant une faille dans le front bâti.

La marge de recul est supprimée pour partie afin de permettre une accroche urbaine avec la maison patrimoniale préservée

Les plans thématiques des hauteurs, de coefficient de végétalisation et de mixité sociale sont modifiés en conséquence.

Une clarification de la légende du plan de détail est également apportée. Pour plus de précision, il convient de se reporter à la fiche n°28.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°127
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°20
- D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) Mixité sociale n°20, 41
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°238-01, 238-32

24. Garantir la faisabilité du projet ferroviaire LNOBPL

Localisation

Secteur Port-Cahours, portion ferroviaire entre la rue de Lorient (au niveau de la Vilaine) et la gare de Rennes



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer au plan de zonage une marge de recul le long des voies ferrées sur le secteur Port Cahours.

Justification

Située entre Pontchaillou et la Vilaine, la bifurcation de Port-Cahours est le point d'arrivée des deux voies de Brest et des deux voies de Saint-Malo : à cet endroit, les 4 voies ne forment plus que deux voies jusqu'à la gare de Rennes

Ce « rétrécissement » de voies limite tout développement de l'offre (TER ou TGV) vers le nord de la Bretagne et Saint-Malo. Le projet de Ligne Nord-Ouest Bretagne Pays de la Loire (LNOBPL) inscrit dans le contrat de plan État-Région vise à étudier des solutions d'aménagement du tronçon ferroviaire entre la gare et Port-Cahours pour :

- Développer l'offre de TER périurbains et intervilles sur les deux axes et permettre un cadencement inférieur à 30 mn sur le périurbain,
- Répondre à l'un des objectifs du projet LNOBPL : développer l'offre TGV et TER vers l'ouest Breton,
- Répondre aux enjeux de désaturation du nœud ferroviaire.

Des solutions sont en cours d'étude et pourraient proposer l'élargissement de la plateforme ferroviaire depuis la gare jusqu'à la rocade le long de l'axe actuel Rennes-Brest.

Afin de garantir la faisabilité de ce potentiel projet de modernisation des voies ferroviaires sur cette portion Port-Cahours, il est envisagé d'étudier l'intégration d'adaptations réglementaires le long de cet axe de transport. Une marge de recul est ainsi intégrée au plan de zonage le long des voies ferrées sur certains secteurs.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°101, 126

25. Favoriser le renouvellement urbain du secteur Les Longs-Champs

Localisation

Quartier les Longs-Champs le long de la route de Fougères.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage UI3 sur une partie de la Zone d'Activité (ZA) Saint-Sulpice vers un zonage opérationnel UO1. Le plan des hauteurs actuellement à R+4+A/C/P est modifié à R+5 pour permettre des hauteurs supérieures aux constructions existantes.

Le plan thématique de coefficient de végétalisation est adapté à ce nouveau zonage et la valeur du coefficient évolue de V=20% à V=10%. Il est aussi ajouté un secteur d'équilibre social de l'habitat (hors quartiers prioritaires) au plan thématique de mixité sociale.

Justification

Une étude de cadrage urbain et paysager a été lancée sur le secteur des Longs-Champs ; Dans le cadre d'une étude urbaine sur le secteur des Longs-Champs, plusieurs sites de mutations ont été identifiés au sein de la ZA Saint-Sulpice.

La ZA St-Sulpice est une zone tertiaire située en entrée de ville, entre le parc des Gayeulles et le secteur mixte des Longs-Champs. Elle accueille de nombreuses entreprises de la Tech, pour autant, son caractère monofonctionnel est réinterrogé au regard du contexte urbain et de son potentiel constructible.

En cohérence avec les objectifs du PLH 2023-2028 qui fixe des ambitions fortes en matière de renouvellement urbain, il est envisagé d'étudier la surélévation des bâtiments existants en lien avec leurs rénovations énergétiques et leurs changements de destinations pour favoriser leur recyclage urbain et le développement des programmes de logements nécessaires à une mixité fonctionnelle du site. Une densification du site est également étudiée d'une part, pour maintenir des équilibres économiques de projet et d'autre part, pour répondre aux objectifs de densité PLH et ZAN visant à limiter l'étalement urbain.

Conséquence sur le PLUi

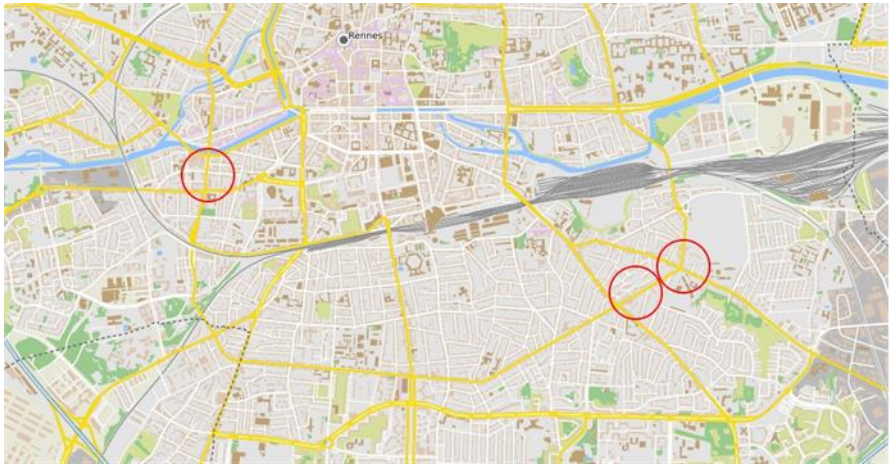
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°089
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 23, 24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16, 20
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16, 20
- D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) Mixité sociale n°16, 20, 41

26. Favoriser le maintien et le développement des commerces

Localisation

La modification concerne le secteur Mabilais et le quartier La Pommeraie, le long du boulevard Léon Bourgeois



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer et adapter certaines dispositions réglementaires relatives aux commerces au plan de zonage, notamment une extension de la centralité le long du Boulevard Léon Bourgeois et rue de Redon et au carrefour rue de Châteaugiron et Léon Bourgeois et la création d'un linéaire commercial renforcé sur le secteur Mabilais, le long de la rue Malakoff.

Justification

Afin d'encourager le développement et garantir la vocation commerciale de proximité dans les quartiers de la Ville de Rennes, l'évolution de certaines dispositions réglementaires relatives au commerce est nécessaire sur trois secteurs de la ville :

- La centralité de quartier Mabilais, située rue de Redon, desservie par une station de métro, elle est composée de plusieurs cellules commerciales répondant à des usages de proximité : tabac-presse, restauration, pharmacie, bar-PMU. Plusieurs mutations ont été observées ces dernières années vers des destinations d'offre de service et de restauration compromettant le dynamisme et l'animation de la centralité en place au sein de ce quartier résidentiel. Il est envisagé d'encadrer le changement de destination des locaux commerciaux existants à travers la mise en place d'un linéaire commercial renforcé. La centralité présente sur la rue de Redon est étendue jusqu'à la rue de Malakoff afin de favoriser le commerce et les activités à rez-de-chaussée dans les potentiels programmes à venir sur le secteur.
- La centralité de quartier Léon Bourgeois, située en bordure d'un axe de voirie très fréquenté rassemble plusieurs commerces et services de proximité (boulangerie, boucherie, supérette, mais aussi une station-service, et plusieurs professionnels de santé). Afin de conforter cette centralité de quartier et de renforcer la vocation commerciale du site, dans un contexte de densification du secteur, il est envisagé d'adapter le dispositif de centralité du PLUi. Son extension est en cours d'étude.
- La centralité située au sud-ouest et nord-ouest du carrefour rue de Châteaugiron, rue Léon Bourgeois/Boulevard Villebois Mareuil est étendue sur la partie sud-est du carrefour pour favoriser notamment des activités artisanales à rez-de-chaussée des potentiels programmes de constructions.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

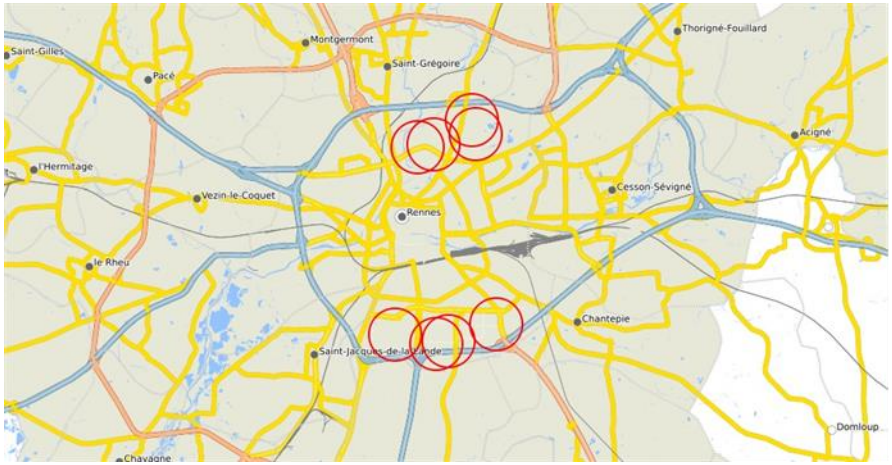
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°101, 126, 127, 128

27. Élaborer des guides de recommandations de l'architecture de Georges Maillols

Localisation

Territoire de la Ville de Rennes : 8 sites :

- 1. Square des Hautes Ourmes
- 2. Parc Alma – avenue du Canada
- 3. Les Terrasses du Sud - boulevard du Portugal
- 4. Maisons Blanches - boulevard du Portugal
- 5. Maisons Tournesols – rue du Scorff
- 6. Maisons Tournesols – rue Sarzeau et rue d'Arradon
- 7. Square de Tanouarn – avenue des Gayeulles
- 8. Les hauts de Saint Laurent – rue de Saint-Laurent



Présentation de la modification

La modification porte sur l'élaboration d'un guide de recommandation afin de mieux assurer la préservation et l'évolution de bâtiments emblématiques conçus par l'architecte Georges Maillols. Ce guide de recommandation est annexé aux documents du PLUi et le plan de zonage est adapté pour intégrer des périmètres de localisation des sites concernés.

Justification

La ville de Rennes s'est majoritairement développée durant le XXème siècle, et plus particulièrement après la seconde guerre mondiale. Elle est fortement marquée par une architecture moderne de qualité qui devient un des marqueurs de son identité architecturale, urbaine et paysagère tant d'un point de vue de la production de l'habitat que ses grands équipements (patrimoine universitaire, des sports, religieux…). Elle a vu éclore et travailler durant plusieurs décennies l'architecte Georges Maillols, dont les bâtiments remarquables jalonnent la ville.

Lors de l'élaboration du PLUi 8 sites emblématiques de l'architecture de Georges Maillols ont été identifiés et qualifiés comme "ensembles urbains patrimoniaux". 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 contre l'étalement urbain et de sobriété énergétique, 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.

Si l'amélioration de la performance énergétique et la réduction de l'impact environnemental de ce parc immobilier énergivore d'après-guerre constitue un enjeu majeur, il est également important de préserver sa mémoire technique, sociale et culturelle ainsi que ses qualités d'usages et esthétiques.

Dans ce contexte, une étude, couplée à un audit énergétique, a donc été menée afin d'accompagner l'évolution de ces "ensembles urbains patrimoniaux" et a permis d'élaborer des guides de recommandations sur ces 8 sites qui seront intégrés au PLUi. Ce guide a pour objectif de décliner site par site des dispositions spécifiques pour la préservation des caractéristiques patrimoniales paysagères, urbaines et architecturales et également d'encadrer l'évolution des tissus urbains et assurer une meilleure prise en compte du contexte par les nouveaux projets.

Ce guide de recommandation est mis en place en annexe du PLUi et des périmètres de localisation des sites concernés par le guide sont intégrés au plan de zonage.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-1-2 Guides de recommandations
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°072, 088, 135, 136

28. Prendre en compte les projets achevés sur la ville de Rennes et clarifier la légende des plans de détail

Localisation

Territoire de la ville de Rennes : 5 sites de projets achevés : - Plan de détail n° 02 - Rue de Guyenne - Plan de détail n° 10 - Place Sainte Anne - Plan de détail n° 16 – Rue Duhamel - Plan de détail n° 28 – Rue de Villeneuve - Plan de détail n° 34 - La Poterie (square Trarieux).



Présentation de la modification

La modification porte sur la suppression de plans de détail obsolètes aujourd'hui.

Les plans de zonage sont adaptés en conséquence en supprimant l'indice (d) des zonages concernés (indice renvoyant au plan de détail) ainsi que la trame graphique "plantation à réaliser" reportée sur certains sites au plan de zonage.

Les plans thématiques de hauteurs, de coefficient de végétalisation et de mixité sociale sont également adaptés en conséquence.

Il est également apporté une clarification de la légende des plans de détail localisés sur la commune.

Justification

Le PLUi dispose de différents plans de détail ciblés sur des sites de projet afin d'encadrer leur constructibilité.

Il s'avère que certains de ces projets sont aujourd'hui réalisés. Aussi convient-il d'adapter le règlement graphique suite à l'achèvement des projets de constructions sur les sites identifiés.

Sont concernés les plans de détail suivants :

- Plan de détail n° 02 - Rue de Guyenne
- Plan de détail n° 10 - Place Sainte Anne
- Plan de détail n° 16 – Rue Duhamel
- Plan de détail n° 28 – Rue de Villeneuve
- Plan de détail n° 34 - La Poterie (square Trarieux)

Cette suppression nécessite d'adapter le plan de zonage en cohérence avec le tissu urbain avoisinant ainsi que les plans relatifs au coefficient de végétalisation et de hauteurs.

La modification consiste également à supprimer la trame graphique "plantation à réaliser" au plan de zonage sur les sites suivants :

- Plan de détail n° 02 - Rue de Guyenne
- Plan de détail n° 18 – Rue Alphonse Guérin
- Plan de détail n° 19 - Boulevard du Colombier Rue du Capitaine Maignan
- Plan de détail n° 20 – Place du Colombier
- Plan de détail n° 25 – Rue Paul Féval
- Plan de détail n° 32 – Rue de l'Alma
- Plan de détail n° 28 – Rue de Villeneuve
- Plan de détail n° 34 - La Poterie (square Trarieux)
- Plan de détail n° 35 – Rue jean Coquelin
- Plan de détail n° 38 – Site de l'Adoration
- Plan de détail n° 40 – Rue Joseph Buret

Les plans de détail sont des zooms réalisés à plus grande échelle que les plans de zonage afin de définir plus précisément des règles sur un site particulier. Dès lors, une disposition graphique spécifique à un plan de détail n'a pas lieu d'être reportée de manière isolée sur le plan de zonage où elle perd son sens en l'absence de l'ensemble des informations du plan de détail. Dans un souci de cohérence, il convient de retirer du plan de zonage l'indication "plantation à réaliser" qui est une spécificité du plan de détail.

La clarification de la légende des plans de détail vise à lever toutes ambiguïté d'interprétation de ce qui relève des règles collectives du règlement littéral, de celles qui relèvent des plans de détail.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°086, 102, 127, 137
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 16, 22, 23, 31, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°17, 20, 26
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°17, 20, 26
- D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) Mixité sociale n°03
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°238-01, 238-02, 238-10, 238-16, 238-28, 238-34
- D-2-3-4-1 Liste des emplacements réservés pour mixité sociale

29. Accompagner le projet de restructuration du centre commercial Cleunay

Localisation

Le projet de modification concerne le centre commercial du quartier Cleunay situé au Nord de la rue Jules Vallès.



Présentation de la modification

La modification consiste à diversifier les destinations réglementaires du site actuel en UI2 en ajoutant un périmètre à potentiel de mixité tertiaire.

Une OAP est également créée pour encadrer la composition urbaine et paysagère de l'évolution du site.

La marge de recul présente le long de la rocade est réduite de manière à développer une façade urbaine.

Le plan thématique des hauteurs est également adapté : les hauteurs maximales des constructions possibles sont augmentées de 21m à 35m.

Justification

Le centre commercial Cleunay fait l'objet d'une étude de restructuration et de modernisation afin de s'adapter aux évolutions des modes de consommations de la population et de proposer ainsi de nouvelles offres dans un lieu hybride.

Ce projet de restructuration propose de densifier et diversifier les activités du site actuel et contribuera à reconfigurer l'entrée de ville de la Porte de Cleunay.

Il s'articule autour d'une liaison verte créée entre le boulevard Voltaire et les bords de Vilaine qui se raccorde à la trame piétonne des quartiers de Cleunay et Moulin du Comte. Ce jardin central participera à la renaturation du site notamment par la désimpermébilisation et la végétalisation développées.

De nouvelles constructions sont envisagées sur le parking du centre commercial sur plusieurs niveaux. Ils accueilleront des bureaux, des commerces et services tout en reconstituant les places de parkings sous forme de silo. Les façades de la galerie commerciale actuelle seront reconfigurées afin de créer une unité avec les nouvelles constructions. Des plots de bureaux situés le long de la rocade dessinerons un nouvel épannelage favorisant une recomposition adaptée au contexte urbain de cette entrée de ville.

Afin d'accompagner ce projet de restructuration, des adaptations réglementaires sont envisagées par la création d'une OAP de secteur permettant d'encadrer notamment la composition urbaine et paysagères du site.

Le plan de zonage est modifié afin de favoriser le développement des m² de tertiaires prévus au projet mixte en plus du commerce et des autres activités déjà rendus possibles avec le zonage UI2. Un périmètre à potentiel de mixité tertiaire est ainsi intégré sur le secteur et la marge de recul présente à l'ouest du site est réduite pour permettre aux constructions de constituer une façade urbaine le long de la rocade. Le plan des hauteurs est modifié pour augmenter les hauteurs maximales de constructions à 35m.

Par ailleurs, le projet nécessite un réaménagement des accès au centre commercial dont le rond-point existant d'accès principal.

Sa réalisation se déroulera en phases successives afin de permettre la continuité des activités commerciales en place.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°101, 126
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°22
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°22

30. Accompagner l'évolution de l'entrée de Ville : Porte de Cleunay

Localisation

Le projet de modification concerne la rive sud de la rue Jules Vallès dans le quartier de Cleunay, entre les rues Buffon, Eugène Pottier et Jules Vallès.



Présentation de la modification

Il est envisagé par la présente modification du PLUi sur le secteur Porte de Cleunay de créer une OAP de secteur et une évolution du zonage actuel UB1a, UI2 et UI3 vers un zonage opérationnel UO1.

Le plan thématique des hauteurs évolue de H=21m et H=R+4+2SH+A/C/P à H=R+8 et ponctuellement à H=R+14. Le plan thématique de coefficient de végétalisation est adapté en supprimant l'actuel coefficient de 30% de la zone UI2. De même le plan thématique de mixité sociale est adapté avec la suppression du secteur d'équilibre social de l'habitat.

Justification

La rive sud de la rue Jules Vallès comprend des bâtiments existants incluant différentes activités tertiaires, commerciales, de service et d'hébergement hôtelier. Ces fonciers situés sur un îlot entre les rues Buffon, Eugène Pottier et Jules Vallès représentent une surface de près d'un hectare qu'il est envisagé de faire muter afin de permettre le renouvellement urbain de l'entrée de Ville en prenant en compte les évolutions du centre commercial Cleunay sur la rive nord de Jules Vallès.

En cohérence avec le projet urbain et le contexte du site, l'étude s'inscrit dans des orientations urbaines pré définies pour encadrer l'évolution du site en terme de formes urbaines et l'insertion paysagère du projet :

- Préserver la frange arborée le long de la rocade et prolonger l'alignement des arbres le long du Boulevard Jules Valles,
- Développer deux échelles différentes de formes urbaines côté quartier de Cleunay, le long de la rue Eugène Pottier et le long du boulevard Jules Valles,
- Favoriser une qualité intérieur d'îlot végétalisés en cohérence avec le système de cœur d'îlots végétalisés du quartier de Cleunay.

En terme de programmation, il est envisagé la reconstitution de bureaux mixés à du commerce à l'ouest, le long de la rue Jules Vallès, en vis-à-vis du centre commercial Cleunay et des logements à l'est comprenant des activités en rez-de-chaussée, le long de la rue Eugène Pottier en cohérence avec la programmation possible du zonage UB1a en vigueur au PLUi sur la partie sud-est de l'îlot.

La mutation du secteur pourrait se dérouler en plusieurs tranches pour réaliser des opérations tiroirs et ne pas nuire aux activités en place.

Pour accompagner ce renouvellement urbain, une OAP est développée et le zonage est modifié vers un zonage opérationnel UO1 pour accompagner le développement des différentes destinations envisagées et des principes urbains et paysagers.

Le plan thématique des hauteurs est modifié pour encadrer les hauteurs maximales de constructions de 21m et de R+4+2SH+A/C/P au plan actuel au profit de hauteurs à R+8 et ponctuellement R+14. L'actuel coefficient de végétalisation de 30% est supprimé sur l'ensemble du secteur concerné, la composition paysagère du site étant encadrée à travers l'OAP.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°126
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 30, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°22
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°22
- D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) Mixité sociale
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°10, 11

31. Accompagner la mutation de tissus patrimoniaux du centre-ville

Localisation

26 rue Saint-Louis.



Présentation de la modification

La modification consiste à réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°437 au plan de zonage et à intégrer un plan de détail.

Le plan de zonage est modifié en conséquence avec une évolution du zonage UA1h vers un zonage UA1h(d).

L'actuelle norme en R+3*+A/C/P du plan des hauteurs est remplacée par les dispositions générales du Règlement Littéral (RL) et les hauteurs indiquées dans le plan de détail. De même, il est ajouté au plan de coefficient de végétalisation un indice (d) qui renvoi aux principes de composition paysagère inscrites au plan de détail.

Justification

Une opération d'aménagement pour la création d'un programme de logements avec commerces à rez-de-chaussée est en cours de réflexion au 26 rue Saint-Louis, dans le centre-ville, proche de la place Saint-Anne et des Lices. Ce projet s'intègre dans un tissu patrimonial représentatif de l'imbrication des habitats et constructions du centre ancien et prend en compte la préservation du patrimoine d'intérêt identifié au PLUi.

Un emplacement réservé pour "aménagement d'un jardin public" est présent sur la parcelle de l'opération. Cette disposition vise à préserver la possibilité de créer un potentiel jardin public identifié sur le terrain de l'actuelle propriété privée de l'Établissement pour personnes âgées "Maison Saint-Louis - Hospitalité Saint-Thomas de Villeneuve", et un de ses accès depuis la rue Saint-Louis.

Afin de favoriser cette opération de renouvellement urbain tout en préservant l'accès à ce potentiel futur jardin, un plan de détail est établi pour déterminer plus précisément les emprises constructibles, les espaces paysager et les gabarits de potentiels projets.

Le renouvellement urbain du site ainsi encadré, l'emprise de l'emplacement réservé est revue en conséquence pour se limiter à la surface nécessaire à garantir l'accès au potentiel jardin public de cœur d'ilôt.

Les plans thématiques des hauteurs et de coefficient de végétalisation sont modifiés en conséquence.

Une clarification de la légende du plan de détail est également apportée. Pour plus de précision, il convient de se reporter à la fiche n°28.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°102
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°20
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°238-01
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

32. Prendre en compte des évolutions d'aménagement de voirie

Localisation

Secteur Sud Gare et Francisco Ferrer.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer au plan de zonage deux emplacements réservés de voirie devenus obsolètes.

Justification

Les emplacements réservés sont des servitudes instituées par le PLUi en vue de permettre la réalisation de projets de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts.

Au regard des aménagements de voirie récemment réalisés, le maintien des deux emplacements réservés suivants n'apparait plus nécessaire :

- ER n° 412 situé 4 rue Tristan Corbière
- ER n°541 situé 47 rue Le Dantec

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°127, 128
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

33. Corriger une erreur matérielle d'identification d'un espace boisé classé

Localisation

4 rue du Petit Marteau.



Présentation de la modification

La modification porte sur la suppression au plan de zonage du repérage graphique erroné d'un arbre en qualité d'espace boisé classé.

Justification

Lors de l'approbation du PLUi le 19/12/2019, un arbre de type conifère a été identifié comme espace boisé classé sur ce terrain au milieu du fond de parcelle.

Or, cet arbre ayant été abattu avant cette date, il n'y a dès lors pas lieu de maintenir cette protection.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°126

34. Permettre la réhabilitation et la densification d'immeubles boulevard Émile Combes

Localisation

78 à 84 boulevard Émile Combes.



Présentation de la modification

La modification porte sur la création d'un "ensemble urbain patrimonial".

Le zonage est adapté de UC1 vers UC1h sur l'emprise de cet ensemble.

Le plan thématique des hauteurs évolue avec un niveau supplémentaire passant de H=R+4+A/C/P à H=R+5+A/C/P

Les marges de recul entourant l'ilot situé Boulevard Émile Combes sont supprimées au plan de zonage.

Justification

Située le long du boulevard Émile Combes, la cité construite dans l'après-guerre est composée de 4 immeubles en schiste de belle facture. Afin de permettre la rénovation, notamment énergétique de l'ensemble de ces immeubles ainsi qu'une augmentation de l'offre de logement, une recherche d'optimisation foncière a été étudiée.

Afin de donner plus de souplesse à la réalisation d'un projet de reconfiguration du site, les marges de recul de 3m identifiées au plan de zonage le long du boulevard Émile Combes, des rues Alphonse Leray et Honoré d'Estienne d'Orves sont supprimées. Dans un souci de cohérence de l'ilot, la suppression concerne également la pointe sud de l'ilot sur les terrains occupés par du pavillonnaire.

Par ailleurs, le site constitue une composition urbaine et paysagère via l'implantation rythmée des bâtiments existants en biais et leurs matériaux de façade en schiste. Un ensemble urbain patrimonial sur ce site est ainsi intégré au plan de zonage pour assurer la continuité de cette composition. Également, le zonage évolue vers un zonage patrimonial UC1h en cohérence avec les caractéristiques patrimoniales et urbaines spécifiques du site.

La hauteur maximale admise à R+4+A/C/P est portée à R+5+A/C/P dans le périmètre de ce nouvel "ensemble urbain patrimonial" pour assurer une souplesse dans la réalisation des derniers niveaux en surélévation.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°127, 136
- D-2-2-1 Plan(s) thématique des hauteurs n° 20

35. Poursuivre l'évolution du site de l'ancien collège de l'Adoration

Localisation

Site du collège de l'Adoration situé entre la rue d'Antrain et la rue Moulin Saint-Martin.



Présentation de la modification

La modification vise à adapter le plan de détail intégré au PLUi sur le site de l'Adoration. Les hauteurs applicables sur les emprises constructibles sont clarifiées et modulées sur les différents ilots.

Une nouvelle emprise constructible est aussi ajoutée au plan de détail avec une hauteur limitée à rez-de-chaussée.

Une clarification de la légende du plan de détail est également apportée.

Les servitudes de voierie V16 et piétons C71 inscrites au plan de zonage sont remplacées par des principes de cheminement piétons-cycles et de voirie.

L'axe de transparence est repositionné vers le nord-ouest.

Justification

Le site de l'ancien collège dit "Adoration" a commencé sa mutation par la réalisation d'une résidence séniors sur sa partie est. Dans la poursuite de l'"évolution du site, le projet prévoit la reconstruction du groupe scolaire en place et la construction de logements. Les programmes s'organisent dans une composition formée par la création de liaisons structurantes, un mail planté est-ouest accessible aux piétons-cycles entre rue d'Antrain et rue Moulin Saint-Martin et un axe nord-sud s'appuyant sur la végétation et l'allée de Tilleuls existantes entre la rue des Tanneurs et le mail.

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. Une partie de ces espaces verts sera intégrée 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 de schiste longeant la rue Saint-Martin.

Un plan de détail intégré au PLUi en vigueur permet de cadrer les gabarits des constructions et la composition urbaine et paysagère en cohérence avec les orientations du projet urbain.

La réalisation du projet nécessite des adaptations réglementaires ponctuelles afin de clarifier, les statuts et la nature des espaces libres. Les hauteurs sur chacune des constructions sont différemment répartis sur chacun des ilots en cohérence avec l'évolution du plan masse du projet. Ainsi, les hauteurs sur l'ilot du groupe scolaire, les emprises constructibles inscrites le long de la rue d'Antrain et celles des emprises constructibles autour de la chapelle sont adaptées.

Une emprise constructible est ajoutée en extension de celle du groupe scolaire pour assurer la mise en œuvre de la cour d'école adaptée à la topographie des lieux.

De la même manière, l'axe de transparence assurant une transition entre le mail piéton et la chapelle est repositionné selon l'évolution des formes urbaines sur cet ilot.

Les servitudes de voirie et piétons cycles sont modifiées en "principes de cheminement piétons cycles et de voirie" celles-ci n'ayant pas vocation à devenir des équipements publics.

La légende du plan de détail est clarifiée. Pour plus de précision, il convient de se reporter à la fiche n°28.

Conséquence sur le PLUi

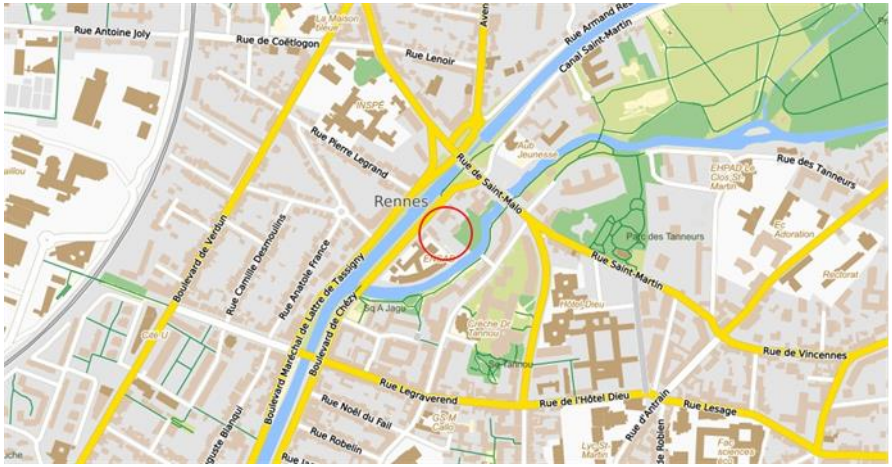
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°102
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°238-01, 238-38

36. Permettre des accès vers l'Ille depuis les quais

Localisation

Ilot compris entre le canal d'Ille et Rance, le bras de l'Ille et au sud de la rue de Saint-Malo.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer un nouvel emplacement réservé piétons n°756 et une servitude piétons-cycles C80 au plan de zonage et à adapter l'ER n°451 en conséquence.

Justification

Plusieurs bâtis d'habitations, l'école Nationale d'Architecture de Bretagne et un équipement collectif "le Lavoir" composent l'îlot compris entre le boulevard de Chézy, le bras de l'Ille et le sud du pont de la rue de Saint-Malo.

Afin de favoriser les accès et les usages au bord de l'eau conformément aux orientations du projet urbain de la ville, plusieurs dispositions réglementaires sont mises en place sur le secteur :

- Des principes de cheminements à conserver ou à créer sur chaque rive du bras de l'Ille,
- Des emplacements réservés permettant d'acquérir progressivement les surfaces de terrain nécessaires à la création de ces cheminements doux le long des berges de l'Ille.

Au regard de la configuration enclavée de l'îlot et des difficultés opérationnelles pour créer un accès au cheminement rive ouest de l'Ille depuis l'espace public rue de Saint-Malo, des solutions d'accès depuis le boulevard de Chézy ont été étudiées.

Aussi, la modification vise à mettre en place de nouvelles dispositions réglementaires en matière d'accès et de cheminements sur l'îlot par l'intégration au plan de zonage d'un ER piétons n°756 et d'une servitude piétons C80 entre le boulevard de Chezy et les berges du cours d'eau de l'Ille. La configuration de l'ER n°451 à destination de l'extension de l'équipement d'enseignement d'architecture existant est adaptée en conséquence sans obérer sa vocation.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°102
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation

37. Favoriser l'évolution du campus de Beaulieu

Localisation

Site Universitaire compris sur un îlot entre l'avenue Charles Foulon et l'avenue du Général Leclerc.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer l'OAP de secteur "Campus Beaulieu – Bois Perrin" et le zonage actuel UG2a vers un zonage opérationnel UO1 sur la partie nord-ouest et au sud du campus de Beaulieu.

Le cheminement à conserver, situé à l'est des terrains de sports, sur le plan de zonage est supprimé. Le principe de voirie identifié au plan de zonage entre la rue Henri Fabre et la rue de Beaulieu est supprimé.

A contrario, une disposition de cheminement à créer est intégrée à l'est du site du campus comme liaison piétonne entre l'avenue Charles Foulon et la croix verte du cœur de campus.

Le plan thématique de mixité sociale est adapté en cohérence avec la modification de zonage.

Justification

Le campus de Beaulieu « à l'américaine » conçu et aménagé, dans les années 60-70, par l'architecte-urbaniste Louis Arretche rassemble, sur plus de 100 hectares, un grand nombre d'infrastructures dédiées à la recherche et à l'enseignement ainsi qu'à la vie étudiante : logement, restauration, documentation, activités culturelles et sportives.

Plusieurs nouveaux enjeux ont amené les différentes institutions universitaires à se questionner sur le devenir et la modernisation des espaces urbains, bâtis et paysagers du campus de Beaulieu :

- Renforcer l'attractivité et les atouts du campus,
- Répondre au contexte d'évolution démographique universitaire en hausse,
- Prendre en compte l'évolution des modes de travail, d'études et de pédagogies induisant une demande plus importante de modularités des espaces,
- Favoriser l'adaptation au changement climatique à travers notamment la mise en œuvre des obligations du décret tertiaire visant à réduite la consommation énergétique du patrimoine bâti existant et ainsi à sa mise aux normes.

Afin d'y répondre, des réflexions urbaines ont été lancée en 2019. Elles ont permis de partager entre les différentes institutions d'enseignement et les collectivités territoriales concernées, un projet d'aménagement universitaire et urbain. Celui-ci vise à répondre à l'orientation d'intégration du campus dans la ville en développant de nouvelles programmations mixtes en particulier des logements qui se situeront sur les franges nord-ouest et sud du campus.

Ainsi, afin d'assurer le développement de ces différents programmes, l'OAP de secteur "Campus Beaulieu – Bois Perrin" est modifiée pour encadrer les formes urbaines et les programmations du futur projet d'aménagement sur chacun des sites d'évolution identifié. En complément, le zonage est modifié vers un zonage opérationnel UO1 dans l'objectif de souplesse d'implantation des constructions et de mise en œuvre des orientations du projet d'ensemble développées dans l'OAP de secteur.

Un cheminement à conserver et principe de voirie existants sur le campus sont supprimés en cohérence avec les orientations de projet.

Et un cheminement est créé entre l'avenue Charles Foulon et la croix verte du cœur de campus pour compléter le maillage piétons-cycles du site et assurer une liaison depuis la station de métro.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°103
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 24, 45
- D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) Mixité sociale n°16, 20, 41
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

38. Favoriser le renouvellement urbain du site Motte Baril

Localisation

Le site est localisé à l'angle de l'avenue Monseigneur Mouezy et de la rue de l'Abreuvoir.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer un plan de détail sur le site pour encadrer les formes urbaines du futur projet. Le plan de zonage est ainsi modifié du UC1 vers UC1(d).

L'actuelle norme en R+6 du plan thématique des hauteurs est remplacée par les dispositions générales du Règlement Littéral (RL) et les hauteurs indiquées dans le plan de détail. De même, la valeur V=30% inscrit au plan de coefficient de végétalisation est remplacée par les dispositions du RL et par les principes de composition paysagère inscrites au plan de détail.

Une clarification de la légende du plan de détail est également apportée. Pour plus de précision, il convient de se reporter à la fiche n°28.

Justification

L'opération vise à :

- Construire un programme de logements neufs reprenant l'emprise et l'orientation du bâtiment d'origine et permettant de préserver des cônes de vues vers et depuis la promenade Georges Brassens,
- Préserver le caractère paysager du site par la préservation des arbres existants et le développement de surface de pleine terre,
- Favoriser une intégration urbaine cohérente au contexte urbain en limitant les fronts bâtis sur l'avenue Monseigneur Mouezy et la rue de l'Abreuvoir,
- Différencier les épannelages entre le sud et le nord du site en privilégiant des hauteurs plus importantes et progressives vers le nord jusqu'à R+9, vers la Promenade Georges Brassens. Les hauteurs sur la partie Est de la construction donnant sur la rue de l'Abreuvoir sont encadrées à R+6.

Afin d'encadrer le projet selon les principes urbains définis ci-dessus, un plan de détail est intégré au PLUi comprenant l'encadrement des implantations des constructions, des hauteurs des constructions et des espaces de plantation à réaliser.

Une clarification de la légende du plan de détail est également apportée. Pour plus de précision, il convient de se reporter à la fiche n°28.

Conséquence sur le PLUi

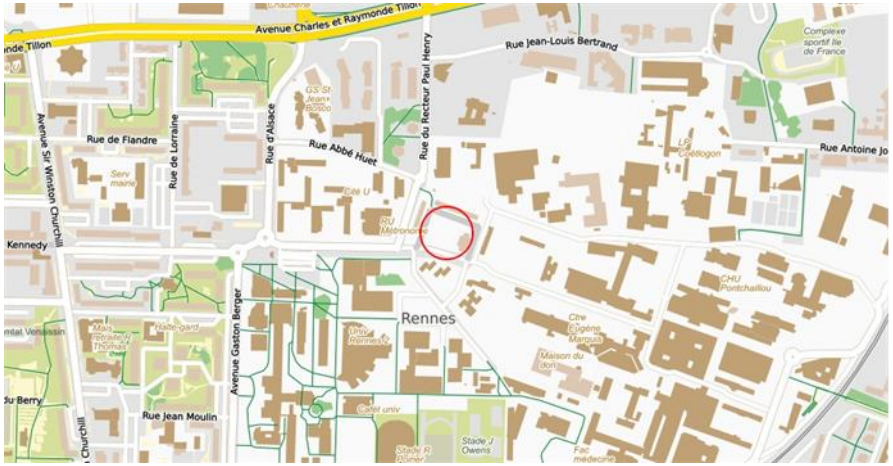
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°127, 128
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 31, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°20
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°238-01

39. Favoriser le développement du site Yves Le Moine

Localisation

Square Yves Le Moine.



Présentation de la modification

La modification consiste à augmenter de 2 niveaux le plan thématique des hauteurs.

Justification

Situé dans le quartier de Villejean, entre l'entrée ouest du CHU et le restaurant universitaire, l'îlot de résidences de logements des années 1950 fait l'objet de réflexion de rénovation et de valorisation.

Le projet développe la construction de nouveaux logements au sein de l'îlot et un principe de surélévation sur l'un des immeubles. Ce projet hybride permet de faciliter le financement de la réhabilitation de l'existant et d'optimiser le foncier dans un contexte de sobriété foncière accélérée par la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN).

La hauteur actuelle à R+4+A/C/P est rehaussée à R+6 permettant notamment la surélévation de l'immeuble situé dans l'angle sud-est du terrain.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°17, 20

40. Favoriser le renouvellement urbain de site de télécommunication

Localisation

Secteur Mabilais entre la rue de Redon et la rue Claude Bernard.



Présentation de la modification

La modification consiste au changement du zonage actuel UG1h pour un zonage UA1b.

Les plans thématiques des hauteurs et de coefficient de végétalisation qui actuellement renvoient aux dispositions du règlement littéral (RL) sont modifiés avec une hauteur de construction limitée à R*+8+A/C/P et un coefficient de végétalisation de 10%.

Un secteur d'équilibre social de l'habitat est ajouté au plan thématique de mixité sociale.

Justification

Dans le cadre d'un plan de restructuration et de relocation d'entreprise de télécommunication, plusieurs sites sur la Ville de Rennes appartenant ou étant occupée par l'entreprise ont fait l'objet de réflexion de valorisation ou de transformation.

Le site de la Mabilais a notamment été identifié comme lieu potentiel de renouvellement urbain. Ce site situé aux abords du métro de la ligne B (station Mabilais), entre la rue de Surcouf et la rue Claude Bernard, est composé de bâtiments des années 70/80 qui nécessitent une restructuration lourde mais qui pourraient être préservés partiellement et intégrés à un projet d'ensemble.

Le zonage UG réservé aux équipements doit donc être adaptée en s'orientant vers un zonage urbain mixte, UA1b, adapté au renouvellement urbain du site et permettant la mixité d'usage envisagée, logement et tertiaire notamment.

Le plan thématique de mixité sociale est modifié en conséquence de cette nouvelle programmation en étant intégré au secteur d'équilibre social de l'habitat du PLUi.

Le plan thématique des hauteurs est également revu avec une hauteur portée au maximum à R*+8+A/C/P en cohérence avec les épannelages des constructions environnantes, dont notamment l'immeuble en R+8 en vis-à-vis rue Malakoff ou de l'immeuble "Le Mabilay".

Conséquence sur le PLUi

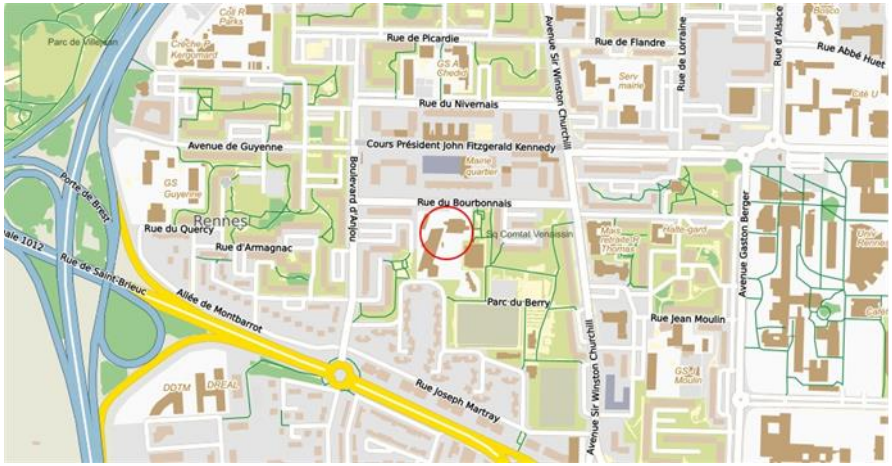
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°126
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20, 22
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°20, 22
- D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) Mixité sociale n°20, 22, 41

41. Permettre la restructuration du site de l'ancien collège Malifeu

Localisation

Rue du Bourbonnais dans le quartier de Villejean.



Présentation de la modification

Il est envisagé la modification du zonage actuel UG2a à vocation d'équipement collectifs vers un zonage opérationnel à vocation mixte permettant le développement notamment de logements.

Le plan thématique des hauteurs qui actuellement renvoi aux dispositions du règlement littéral (RL) est modifié avec une hauteur de construction maximale à R+6.

Justification

Le site Malifeu est une grande entité foncière et paysagère située entre l'ensemble Kennedy au centre du quartier Villejean et le parc du Berry, grand espace public et paysager situé au sud du quartier. Développé pour un usage d'équipement publics, le site abritait un ancien collège "Mallifeu" qui a été réaffecté par la suite à diverses activités.

Une étude urbaine à l'échelle du quartier de Villejean et sur le site Kennedy a été lancée pour apporter des solutions aux dysfonctionnements constatés sur la dalle et ses abords et anticiper des évolutions urbaines, patrimoniales et sociales qui conduiraient à favoriser l'attractivité du cœur de quartier de Villejean.

La restructuration du site Malifeu peut contribuer à mieux insérer la dalle Kennedy dans Villejean Sud en l'ouvrant plus généreusement sur le parc du Berry avec la requalification urbaine de la rue du Bourbonnais et la création d'un maillage piétons nord-sud affirmé.

L'emprise foncière d'1,2 hectares comprend un bâtiment avec les salles de classes, un autre bâtiment à usage de restauration et un dépôt d'ordure en bennes créant des enclaves et des logements de fonction.

Il est proposé de reconfigurer le site en respectant ces principes urbains :

- Préserver le bâtiment du collège,
- Désenclaver le site par la démolition de quelques logements de fonction, un dépôt d'ordure en bennes et le bâtiment de restauration adressé sur la rue du Bourbonnais,
- Prendre en compte et valoriser le gymnase dans le parc en interface avec le site,
- Développer un programme en cours d'étude avec possibilité de construction de logements,
- Requalifier la rue du Bourbonnais,
- Renforcer le maillage Nord Sud vers la plaine des sports et le sud de Villejean.

Afin d'accompagner ce projet de restructuration, des adaptations réglementaires sont nécessaires notamment en terme zonage modifié vers un zonage mixte opérationnel UO1 pour favoriser le développement des programmes de logements et favoriser des implantations en lien avec les perméabilités souhaitées. Les hauteurs maximales des constructions sont également encadrées à R+6 en cohérence avec les hauteurs réglementées avoisinantes.

Conséquence sur le PLUi

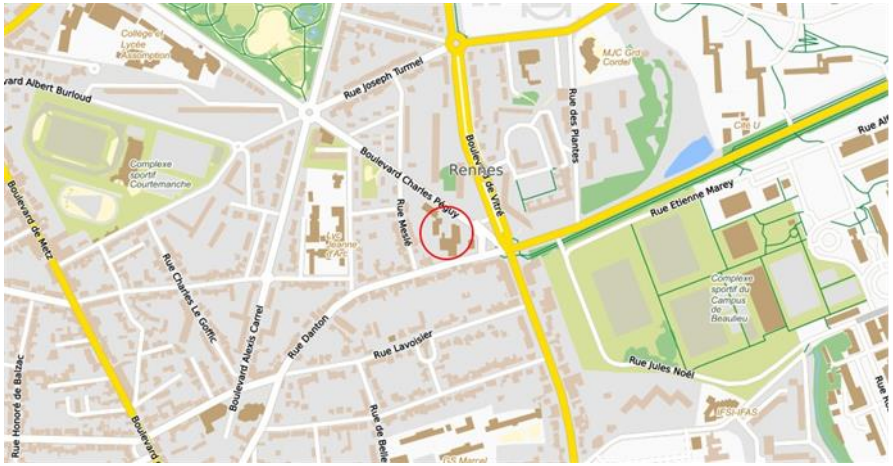
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°086, 101
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°17

42. Accompagner l'extension et la réhabilitation d'un établissement social de quartier

Localisation

À l'angle rue de Danton et du boulevard de Vitré.



Présentation de la modification

La modification porte sur le changement du zonage UB1a pour un zonage UC1 ainsi qu'une évolution des hauteurs de R+4+2SH+A/C/P à R+6 au plan thématique des hauteurs.

Justification

Le foyer Guillaume d'Achon est un établissement social créé dans les années 80, il est situé à l'angle de la rue Danton et de la rue Charles Péguy.

Le site est composé d'hébergements spécialisés pour l'accueil de personnes présentant un handicap et d'une salle de réunion participant au fonctionnement global du site.

Les besoins supplémentaires d'accueil nécessitent une extension des logements sur le site. Il est ainsi envisagé l'implantation d'une nouvelle construction en place de la salle de réunion sur la pointe nord-ouest du site, à l'angle de la rue Danton et rue Charles Peguy, permettant de développer un programme d'hébergement adapté et une salle de réunion à rez-de-chaussée.

En parallèle, des études ont été lancées sur l'espace public pour faire évoluer la configuration du carrefour dans un enjeu de sécurisation.

Cette réorganisation permet la création d'un square public au bout de la rue Charles Péguy et Danton en s'appuyant sur la préservation des arbres existants.

Au vu de cette nouvelle configuration et des besoins d'évolution du site, le zonage UC1 est plus adapté au regard de la configuration actuelle qui relève plus du principe d'implantation des constructions de la zone UC1 (implantation libre au cœur d'un espace libre souvent végétalisé) que de la zone UB1 privilégiant un front bâti sur rue. Ce zonage correspond notamment aux immeubles collectifs situés au nord du boulevard Charles Péguy avec lesquels le projet est ainsi plus à même de dialoguer.

La hauteur revue à R+6 est inférieure d'un niveau à la hauteur maximum actuellement autorisée mais elle se veut moins contraignante dans la forme pour les deux derniers niveaux. Cette modification permet de s'adapter à la typologie spécifique des logements de ce foyer social et à la topographie des lieux tout en solidifiant le caractère urbain du carrefour.

Conséquence sur le PLUi

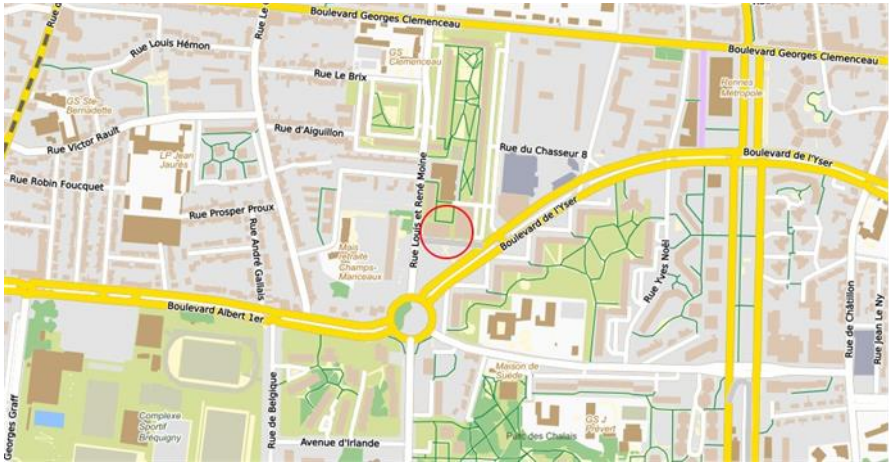
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°103
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20

43. Accompagner l'évolution du secteur Sarah Bernhardt

Localisation

Îlot compris entre les rues Louis et René Moine, à l'Ouest, le Boulevard de l'Yser au sud et le square Charles Dullin à l'est.



Présentation de la modification

Il est envisagé l'évolution du secteur Sarah Bernhardt par la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur et la modification du zonage actuel UC2 vers un zonage opérationnel UO1.

L'actuelle norme en R*+6 du plan des hauteurs est remplacée par les dispositions générales du Règlement Littéral (RL) et les hauteurs indiquées dans l'OAP de quartier. Le plan de coefficient de végétalisation est complété par l'indication OAPq qui renvoi aux principes de composition paysagère inscrits dans l'OAP de quartier.

Justification

Dans un contexte de fortes mutations en cours des services et commerces sur l'îlot Sarah Bernhardt et au regard de la configuration d'enclavement du site, des problématiques de sécurité publique qu'elle entraîne, de sa perte d'attractivité et de son vieillissement, la collectivité a souhaité engager une étude urbaine et commerciale afin d'étudier l'évolution urbaine du site. Cette étude vise à accompagner l'émergence d'un projet de modernisation, de reconfiguration du site et de la centralité commerciale en l'inscrivant dans des orientations urbaines et paysagères à l'échelle du quartier.

Cette réflexion urbaine intègre l'îlot Sarah Bernhardt comprenant le centre d'action social des Champs Manceaux, la Tour Sarah Bernhardt, les commerces ainsi que les espaces de place en cœur d'îlot et le parking formant la pointe sud de l'îlot jusqu'au rond-point des Forces Françaises de l'ONU. Le périmètre de l'étude s'étend ainsi du nord au sud, du boulevard Clémenceau au rond-point de l'ONU et de l'est à l'Ouest, de la rue Louis et René Moines au square Charles Dullin. Il s'agit d'interroger le devenir de cet îlot tout en assurant sa meilleure intégration au sein du quartier.

Plus largement, les interfaces commerciales et urbaines avec la centralité sur l'îlot à l'est de l'îlot Sarah Bernhardt étudié, comprenant un hypermarché et des activités de services et de restauration et avec l'îlot Charles Dullin situé au nord, sont également étudiées à travers une étude commerciale afin d'encadrer les complémentarités commerciales du secteur.

Les orientations urbaines, paysagères et commerciales définies sont traduites dans une OAP de secteur en continuité avec l'OAP du rond-point des Forces Française de l'ONU. Le zonage actuel UC2 encadrant les formes urbaines d'ensemble collectif existant est modifié vers un zonage opérationnel mixte UO1 pour permettre le renouvellement urbain du site vers des destinations mixtes habitat, activités et commerces et favoriser des implantations de constructions adaptées aux principes urbains définies dans l'étude. Les plans thématiques des hauteurs et de coefficient de végétalisation sont adaptés en conséquence et renvoient à l'OAP de secteur.

Conséquence sur le PLUi

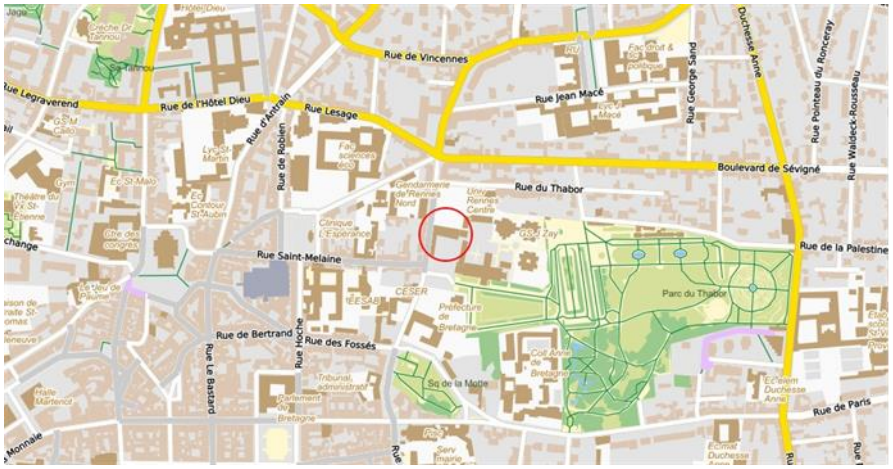
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°135
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 35, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°20
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°11, 17

44. Favoriser l'évolution de bâtiments patrimoniaux : le Palais Saint-Mélaine et la Présidence de l'Université Rennes Campus Beaulieu

Localisation

Rue du Général Maurice Guillaudot et rue du Thabor.



Présentation de la modification

La présente modification consiste à faire évoluer le zonage actuel UG1a lié à la vocation d'équipement d'intérêt collectif vers un zonage urbain mixte UA1h sur le site du Palais Saint-Mélaine et de la Présidence de l'Université de Rennes.

Le plan thématique des hauteurs qui actuellement renvoi aux dispositions du règlement littéral (RL) est modifié pour une hauteur des constructions à R*+3+A/C/P. Le plan thématique de mixité sociale est également modifié par la suppression du secteur d'équilibre social de l'habitat.

Le plan thématique de gestions des eaux pluviales est modifié en conséquence.

Justification

Le Palais Saint-Melaine est un monument historique appartenant à un ensemble bâti plus vaste : l'ancienne Abbaye Saint-Melaine. Les bâtiments et vestiges de l'Abbaye sont eux aussi classés Monuments Historiques par arrêté du 2 Juillet 2013.

Le palais Saint-Melaine est composé de quatre entités bâties :

- Le logis principal, face à la place, en retrait de la cour ;
- Une aile ouest faisant front sur la rue du Général Maurice Guillaudot et en équerre par rapport au logis principal ;
- Une aile est dans le prolongement du logis principal ;
- Une annexe au nord de l'aile est construite dans les années 1960.

Outre les bâtiments, le site se compose autour d'une cour au sud fermée de grilles et adressée sur la place Saint-Melaine et d'un jardin à l'anglaise clos d'un mur en schiste au nord.

Par sa position stratégique aux abords du centre ancien et du parc du Thabor, le site représente un lieu d'attraction à activer en synergie avec l'entrée du Parc des Thabor, jalon de découverte du centre-ville. Tout comme les monuments historiques du centre-ville et les bâtiments sur le secteur du Thabor, le Palais Saint-Mélaine représente un patrimoine emblématique participant à la richesse des lieux notamment par sa composition (cour, jardin, mur de clôture en schiste) et son jardin arboré participant à la respiration et au paysagement du secteur.

L'État, propriétaire du site, a lancé un appel à manifestation d'intérêt afin de valoriser le Palais Saint-Melaine et de lui apporter un nouvel usage.

Aussi, le projet de réhabilitation et de valorisation s'attachera à préserver les caractéristiques patrimoniales et paysagères du site par ailleurs identifiées au PLUi dans les orientations d'aménagement et de programmation de la ville et à travers différentes protections patrimoniales et paysagères identifiées au plan de zonage.

Permettre la réhabilitation et l'évolution des bâtiments patrimoniaux représentent des enjeux forts du territoire pour aller dans le sens de renouveler les usages de ces bâtiments.

L'université de Rennes développe depuis quelques années une stratégie immobilière afin de se doter des moyens de réhabiliter son patrimoine. Des actions récentes ont conduit à optimiser l'usage de leurs locaux et notamment à déménager le site administratif de la Présidence sur le campus de Beaulieu. Au-delà des réflexions en cours sur les différents sites accueillants des étudiants que sont le campus de Beaulieu, la faculté de droit et le campus de Villejean, l'université souhaite céder ce site identifié au patrimoine bâti d'intérêt local au PLUi.

Afin d'accompagner les transformations d'usages de ces deux bâtiments patrimoniaux, il est proposé de modifier le zonage actuel UG1a à vocation d'équipement d'intérêt collectif vers un zonage urbain mixte UA1h.

Ce zonage UA1h lié au tissus avoisinants du centre-ville est ainsi étendu. De la même manière, les hauteurs maximales des constructions sont adaptées à R*+3+A/C/P en cohérence avec les bâtiments existants et les hauteurs avoisinantes du secteur.

Les plans thématiques de gestion des eaux pluviales et de mixité sociale sont modifiés en conséquence.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°102
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20
- D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) Mixité sociale n°20, 41
- D-2-2-3 Plans thématiques Gestion des eaux pluviales

45. Garantir le maintien d'équipements publics

Localisation

Secteur de la Bintinais au sud de Rennes, site des Boëdriers et secteur route de Lorient, rue Brindejonc les Moulinais.



Présentation de la modification

Il est proposé la modification du zonage sur les 2 sites identifiés :

- Le secteur de la Bintinais, au sud de la Porte d'Alma : le zonage actuel en UI1a évolue vers un zonage à vocation d'équipements d'intérêt collectif UG2a
- Le site route de Lorient : le zonage actuel en UB1b évolue vers un zonage à vocation d'équipements d'intérêt collectif UG2a

En cohérence avec la modification du zonage, les actuelles normes de hauteur, H=21m sur le secteur de la Bintinais et H=R+5+2Sh+A/C/P site route de Lorient, sont remplacées au plan thématique des hauteurs par les dispositions générales du Règlement Littéral (RL). De même, les valeurs respectives, V=15% secteur Bintinais et V=30% site route de Lorient, inscrites au plan de coefficient de végétalisation sont remplacées par les dispositions du RL.

Le plan thématique de mixité sociale est également adapté en cohérence avec la modification de zonage.

Justification

Dans le cadre de réflexion sur l'optimisation des locaux des services techniques de la Ville de Rennes et de la métropole, plusieurs sites techniques appartenant à la Ville de Rennes font l'objet d'étude pour une programmation de travaux de confortation des équipements.

Deux sites sont concernés par ces projets de travaux d'aménagement :

- Le site Lande Touzard situé sur la rive nord de la route de Lorient à l'angle de la rocade. Il est identifié au PLUi en zonage UB1b, comme un secteur potentiel de mutation pour la construction de programmes collectifs. Il comprend une plateforme d'entretien de voirie, un lieu de stockage de matériaux et déchets utilisés par différents services techniques de la Ville de Rennes.
- Le site des Boëdriers situé extra-muros sur le secteur de la Bintinais comprenant une plateforme voirie, une chaufferie Biomasse et une déchetterie. Le site est identifié au PLUi en zonage UI1a à vocation industrielle et artisanale.

Afin de garantir le maintien et l'adaptation des équipements existants nécessaires au fonctionnement des services techniques publiques de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole, des adaptations réglementaires sont envisagées en terme de zonage afin d'affirmer la vocation d'équipement d'intérêt collectif, le zonage est ainsi modifié vers un zonage UG2a pour les 2 sites.

Les plans thématiques des hauteurs et de coefficient de végétalisation sont modifiés en conséquence en passant en non réglementé et en renvoyant vers le règlement littéral pour l'application des règles générales du PLUi.

Le plan thématique de mixité sociale est adapté également en cohérence avec la modification de zonage et la réglementation de mixité sociale s'appliquant sur ces secteurs à l'échelle de la ville.

Conséquence sur le PLUi

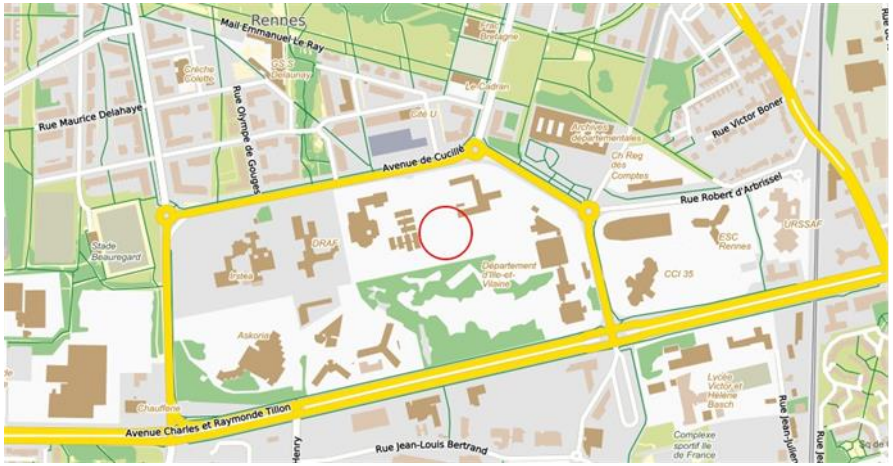
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°101, 135, 145
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 23, 35, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°22, 27
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°22, 27
- D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) Mixité sociale n°20, 22, 27, 41

46. Accompagner l'évolution du site administratif de Beauregard

Localisation

Îlot compris entre le Boulevard Charles Tillon et l'avenue de Cucillé.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer au plan de zonage un secteur de constructibilité limitée sur la partie ouest de l'îlot.

L'emplacement réservé n°428 au plan de zonage est supprimé.

L'emplacement réservé n°454 au plan de zonage est partiellement supprimé sur sa partie est.

La marge de recul présente au sein du site est réduite partiellement.

Justification

Le site administratif de Beauregard s'est développé dans les années 60/70 en frange du quartier de Villejean, au nord de l'avenue Raymonde et Charles Tillon.

Plusieurs administrations s'y sont implantées : la Préfecture, la Maison départementale des personnes handicapées d'Ille-et-Vilaine (MDPH), l'institut de recherche INRAE…

Le quartier de Beauregard s'est développé par la suite au nord de ce site administratif. Étant peu poreux et très peu maillé, ce large îlot compris entre les avenues Bois Labbé et Préfecture, constitue une enclave qui créée une séparation entre les quartiers de Villejean et Beauregard.

Au regard des dernières évolutions majeures du site, la délocalisation du secteur administratif de la Préfecture et la traversée d'une ligne Trambus T1 en cœur d'îlot, il est envisagé d'étudier la reconfiguration de cet îlot et d'engager une réflexion urbaine pour favoriser des accroches urbaines entre les quartiers de Villejean et de Beauregard et ainsi les rapprocher.

Ces réflexions seront couplées aux études urbaines en cours menées par le département concernant le devenir du site de l'ancienne Préfecture et celles concernant les aménagements pour la mise en œuvre du Trambus.

Dans l'attente de ces réflexions et afin de garantir la faisabilité des principes urbains qui pourraient être développés et pour ne pas compromettre les aménagements futurs, un secteur de constructibilité limitée est intégré sur la partie ouest du secteur.

Par ailleurs, afin de favoriser le développement de nouveaux équipements départementaux sur le secteur et d'actualiser le maillage piétons-cycles, l'ER n°428 est supprimé du plan de zonage et l'ER n°454 est partiellement supprimé sur sa partie est.

De la même manière, la suppression d'une part de la marge de recul présent au centre du site permet l'implantation d'équipements de la petite enfance.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°087
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

47. Préserver le patrimoine végétal

Localisation

Rue Alexandre Ribot, secteur Antoine Joly.



Présentation de la modification

La modification consiste à protéger du végétal de qualité en tant qu'Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) au plan de zonage du PLUI sur différents secteurs de la ville de Rennes.

Justification

En application au code de l'urbanisme, le PLUi prévoit des dispositions réglementaires pour préserver le végétal (arbres, haies, boisement) notamment des Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE). La modification du PLUi complète ces inventaires ou espaces préservés.

Deux sites sont concernés :

- 12 rue Alexandre Ribot :

Le fond du terrain est occupé par un chêne au port harmonieux. Source de biodiversité, il est un élément marquant en terme de paysage en s'inscrivant dans les trames de fond de jardin du quartier. Il constitue également un marqueur fort en perspective du fond de l'impasse François Jouannet.

- Abords du gymnase Félix Masson :

L'allée Biez Jean est bordée d'un massif arboré d'essences variées (chênes, hêtres, charmes et autres strates arbustives) de qualité participant de la biodiversité. En prolongement, on remarque de grands peupliers en bordure de la piste d'athlétisme. Une haie de charmes au sud du gymnase participe également de la qualité paysagère du site.

Le long de l'allée des Cévennes (en rive Est) une haie de charmes est complétée au sud par deux grands sujets de même essence, formant un ensemble de bel qualité.

Par leur qualité intrinsèque, leur valeur en terme de biodiversité et de paysage, il est justifié de protéger l'ensemble de ces sujets en tant qu'EIPE afin d'assurer leur pérennité.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

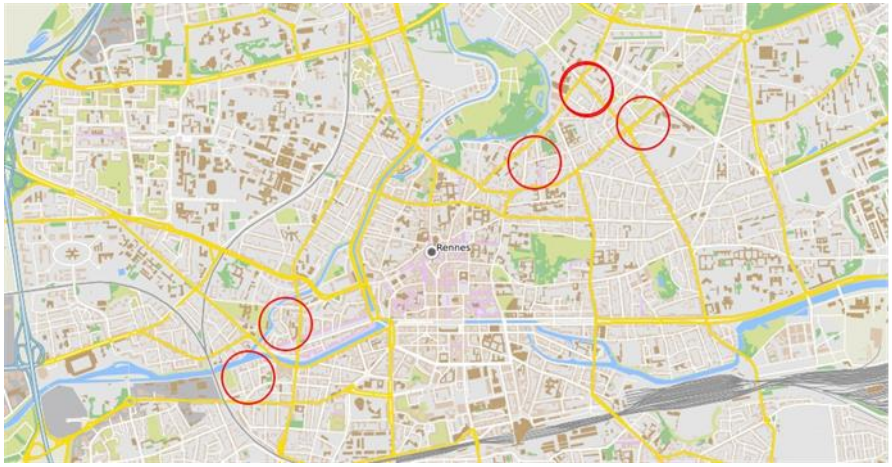
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°087, 128

48. Supprimer des emplacements réservés pour programme de logements

Localisation

Territoire de la ville de Rennes :

- 12 rue de Lorgeril
- 22 rue du Bois Rondel
- 3 rue du Grand Cordel
- 4 et 6 boulevard Volney
- 8 rue Malaguti



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer au plan de zonage six emplacements réservés pour des programmes de logements.

Justification

Dans les zones urbaines, le PLUi a délimité des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du PADD et avec les enjeux précisés dans le rapport de présentation du PLUi, des terrains ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements.

Certaines parcelles dans les secteurs UA, UB, UC, UD, d'une superficie de plus de 600 m² sont concernées par cette servitude.

Il est toutefois précisé que les sols des voies ainsi que les emplacements réservés pour aménagement d'espace public ou équipement d'intérêt collectif sont déduits de la surface de la parcelle grevée par la servitude.

Dans certains cas, après déduction des sols de voies et/ou d'emplacements réservés, la disposition de mixité sociale ne s'applique pas.

Aussi, pour lever toute ambiguïté et clarifier l'application de la disposition, il convient de supprimer les emplacements réservés (ER) qui concernent des parcelles dont la superficie, après déduction de sols de voies et/ou de future emprises publiques, ne dispose pas du minimum requis de 600 m².

3 terrains sont concernés :

- ER N° 25 : 12 rue de Lorgeril,
- ER N° 50 : 22 rue du Bois Rondel,
- ER N° 132 : 3 rue du Grand Cordel.

Par ailleurs, deux emplacements réservés, n°121 et n° 81, concernent respectivement les terrains situés au 4 et 6 boulevard Volney qui supportent des bâtiments identifiés comme patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) classés deux étoiles. Ce classement oblige à la conservation et mise en valeur de ces bâtiments. Au 6 du boulevard la construction occupe la totalité du linéaire sur voie grevant toute possibilité d'accès à l'arrière du terrain et au 4 du boulevard la maison est également implantée à l'alignement et prolongée d'un mur de clôture de qualité en schiste laissant découvrir un cœur végétal arboré. Cette configuration limite fortement les possibilités de construction nouvelle de manière compatible avec le caractère bâti et végétal. Le maintien des deux emplacements réservés n'apparait donc pas pertinent au regard des enjeux patrimoniaux du site.

En outre, l'emplacement réservé n°115, au 8 rue Malaguti, a été instauré lors de la modification n°1 du PLUi approuvé le 15/12/2022. Or, le terrain ayant fait l'objet d'une division en 3 lots antérieurement à cette date, aucune parcelle ne présente le minimum de 600 m² pour être grevé par la servitude. Il convient donc de rectifier cette ambiguïté.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°088, 101, 102, 126
- D-2-3-4-1 Liste des emplacements réservés pour mixité sociale

49. Préserver les morphologies des quartiers

Localisation

Rue Buferon, quartier Sud Gare.



Présentation de la modification

La modification porte sur un changement du zonage UD1a vers un zonage UE1a avec une réduction de la hauteur de R+2+A/C/P à R+1+A/C/P.

Le plan thématique de coefficient de végétalisation est adapté avec une valeur de coefficient qui passe de V= 30%(20%PT) à V= 40%(30%PT).

Le plan thématique de mixité sociale est adapté en supprimant le secteur d'équilibre social de l'habitat.

Justification

La rue Buféron située à l'est du quartier Sud-Gare en marge de la ZAC Madeleine est identifiée en zonage UD1a permettant des constructions de petits collectifs d'une hauteur maximale autorisée à R+2+1Sh+A/C/P.

Au regard des récentes évolutions du secteur le long du boulevard Georges Pompidou et de la ZAC Madeleine, il apparait pertinent de préserver, une échelle pavillonnaire de la rue Buféron propice à mieux accompagner le patrimoine bâti d'intérêt local qui la jalonne et assurer la transition avec les nouvelles constructions du secteur. Le zonage est ainsi modifié et les hauteurs des constructions sont abaissées en cohérence.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

1. D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°126
2. D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 30, 45
3. D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20, 22
4. D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°20, 22
5. Plan(s) thématique(s) Mixité sociale n°20, 22, 41

50. Accompagner la rénovation énergétique de résidences collectives

Localisation

Angle rue de Lorient et rue Charles et Paul Géniaux.



Présentation de la modification

La modification porte sur un changement du zonage actuel UB1a pour un zonage UC1 au plan de zonage ainsi qu'une adaptation au plan thématique de la hauteur actuelle de R+4+2Sh+A/C/P à une hauteur de R+5+A/C/P.

Justification

La résidence de logements collectifs située à l'angle des rues de Lorient et Charles et Paul Géniaux construite dans les années 60 fait l'objet de réflexion pour une réhabilitation énergétique.

Elle est intégrée dans un tissu de faubourg identifié en zonage UB1a au PLUi, le long de la rue de Lorient, correspondant aux secteurs de mutation de la ville. Ces secteurs imposent des implantations majoritairement à l'alignement des voies. Hors, l'implantation du bâtiment existant est en retrait des voies au sein de sa parcelle et correspond plus à une morphologie d'ensembles collectifs identifiés en zonage UC dans le PLUi.

Afin de prendre en compte les caractéristiques urbaines du site et de favoriser la réhabilitation énergétique de la résidence, des adaptations réglementaires sont effectuées.

Le zonage actuel UB1a est ainsi remplacé par un zonage UC1 adapté à la morphologie urbaine du site et de l'implantation de l'immeuble existant. Le plan thématique des hauteurs est adapté en substituant les deux niveaux actuels de sur-hauteur (2Sh) par un niveau d'étage droit plus adapté à une potentielle surélévation de l'immeuble existant. La nouvelle hauteur est ainsi portée à R+5+A/C/P.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°101
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°22

51. Intégrer le guide de recommandations couleurs de la cité jardin Jean Jouvenet / Paul Gauguin

Localisation

Rue Jean Jouvenet et square Paul Gauguin.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer un guide de recommandations couleurs de cette cité jardin. Le plan de zonage est modifié, il intègre le périmètre de ce guide de recommandation.

Justification

Datant des années 50, la cité jardin du square Paul Gauguin forme un ensemble urbain cohérent regroupant 32 maisons avec garages et potagers, répartis autour du square Paul Gauguin et de la rue-impasse Jean Jouvenet.

Suite à une demande des habitants du quartier, une concertation a été menée via des ateliers avec un bureau d'étude spécialisé pour définir un projet chromatique de mise en valeur de ce patrimoine.

Cette démarche a permis d'aboutir à l'élaboration d'un guide couleur de cette cité jardin qui est intégré en annexe aux documents d'urbanisme du PLUi. Les maisons concernées sont identifiées via un périmètre au plan de zonage avec une trame spécifique.

Conséquence sur le PLUi

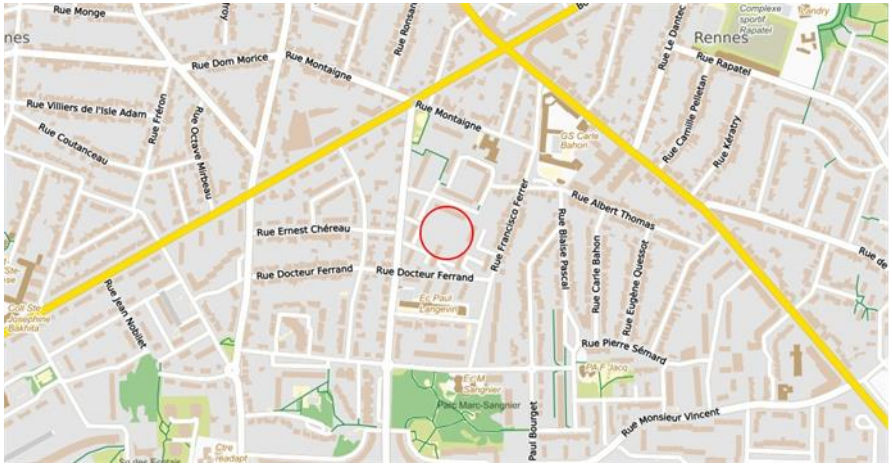
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-1-2 Guides de recommandations
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°126, 127

52. Favoriser le renouvellement urbain du square Yves Monnier

Localisation

Square Yves Monnier situé au sud du square Léon Blum et entre les rues du docteur Ferrand, Paul Langevin et Francisco Ferrer.



Présentation de la modification

La modification porte sur la modification du plan thématique des hauteurs. La hauteur maximale des constructions est augmentée de 2 niveaux. Ainsi, la hauteur actuelle de R+4+A/C/P est portée à R+6+A/C/P.

Justification

Au regard du vieillissement du parc immobilier du square Yves Monnier, des besoins de rénovation énergétique et d'adaptation des logements qu'il suscite, des études ont été menées en vue du renouvellement urbain de cette cité jardin datant des années 1950.

L'objectif est de densifier le square par un accroissement de l'offre de logement, tout en conservant la vocation sociale du site et répondre à la demande croissante de logement. Cette reconfiguration s'appuie sur le principe de cité jardin d'origine en préservant son caractère végétal et arboré.

Il est par ailleurs envisagé de favoriser les porosités nord/sud vers le square Léon Blum afin de mieux relier les espaces verts du secteur notamment les squares dans l'esprit d'une grande cité jardin. Des traversées est/ouest depuis la rue Paul Langevin vers la rue Francisco Ferrer sont aussi confortées tout en assurant la transition avec le tissu pavillonnaire notamment à l'est.

La mise en œuvre de ce projet nécessite la modification des hauteurs pour favoriser la diversité des épannelages et assurer des transitions entre les différentes constructions du site.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20

53. Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et la mutation de la Zone d'Activités Nord et Coteaux de l'Ille

Localisation

La ZA Nord et Coteaux de l'Ille se situent au sud de la commune de Saint-Grégoire et sur le nord de la ville de Rennes.



Présentation de la modification, justification, conséquence sur le PLUi

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

54. Permettre le renouvellement urbain d'un ilot pavillonnaire rue de la Croix Herpin

Localisation

Du 8 au 32 de la rue de la Croix Herpin.



Présentation de la modification

La modification consiste en la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur accompagnée d'un changement de zonage du UE2c vers un zonage opérationnel UO1.

Les plans thématiques des hauteurs et de coefficient de végétalisation sont modifiés en conséquence : les hauteurs maximales des constructions actuellement à R+1+A/C/P sont augmentées et plafonnées à R+4+A/C/P, le coefficient de végétalisation passe de 10% à 30% (dont 20% de pleine terre).

Justification

La rue de la Croix Herpin est occupée à l'est par un ensemble pavillonnaire de 13 maisons à vocation sociale, datant des années 1980.

Une réflexion est menée en vue de l'optimisation foncière du site par une mutation en immeubles collectifs, tout en conservant le caractère social des logements.

Les maisons sont actuellement encadrées tant à l'est qu'à l'ouest par des immeubles collectifs de 3 à 5 étages. Cette situation particulière permet d'envisager un renouvellement urbain du site avec des hauteurs intermédiaires assurant la transition d'épannelage depuis l'avenue Patton vers le cœur d'ilot. Les qualités paysagères de ce cœur d'ilot devront en outre être prisent en compte.

Pour ce faire, des adaptations réglementaires sont réalisées par la création d'une OAP de secteur pour assurer un projet cohérent avec les tissus avoisinants que sont les faubourgs et la cité-jardin à l'ouest. Le zonage est modifié en UO1 pour apporter une souplesse dans l'implantation des constructions encadrée par l'OAP.

La modification des plans thématiques de hauteurs et de coefficient de végétalisation accompagne l'évolution du zonage.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°072
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°14
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°14
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°08, 11

55. Mettre à jour des plans d'OAP

Localisation

Les Hautes-Gayeulles, au nord du bois de la Garenne, sur le territoire de la Ville de Rennes.



Présentation de la modification

La modification porte sur la suppression de deux étendues d'eaux sur les plans des OAP suivantes :

- OAP métropolitaine "les axes de développement de la ville archipel" (plan C-1-1)
- OAP intercommunal "Canal Ille et Rance/Forêt" (plan C-1-2)
- OAP communale " Projet patrimonial paysager, trame verte et bleue" (plan C2)
- OAP communale "Axe de développement du projet urbain" (plan C2)

Justification

Les deux bassins identifiés sur le site des Hautes-Gayeulles, au niveau de la liaison avec la forêt de Rennes, n'ayant plus de réalité physique sur le site, les différents plans des OAP qui les font figurer sont mis à jour.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-1-2 OAP intercommunale
- OAP communale " Projet patrimonial paysager, trame verte et bleue" (plan C2)
- OAP communale "Axe de développement du projet urbain" (plan C2)

56. Faire évoluer les dispositions du plan masse du boulevard de Chézy (rive est)

Localisation

Quartier centre, 25 rue Robelin



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer la hauteur minimale imposée des façades des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère sur le plan de masse n° 238-08 au 25 rue Robelin.

Justification

Le plan masse établi le long du boulevard de Chézy permet d'assurer l'encadrement des constructions en cohérence avec le caractère urbain structurant du boulevard. Les hauteurs des constructions sont régies par des hauteurs minimales et maximales et des emprises constructibles assurent l'implantation des constructions.

L'angle du boulevard avec la rue Robelin a fait l'objet d'une construction neuve respectant les règles de hauteurs minimales et maximales du plan de masse. Une petite parcelle adjacente à cet immeuble collectif, rue Robelin est concernée par ces mêmes dispositions de hauteurs minimales du plan de masse qui apparaissent non adaptées à la configuration et la taille réduite du parcellaire et de fait à la capacité constructive limitée du terrain. Elle est donc supprimée du plan de masse pour cette parcelle ce qui assurera plus de souplesse aux possibilités de construction.

Conséquence sur le PLUi

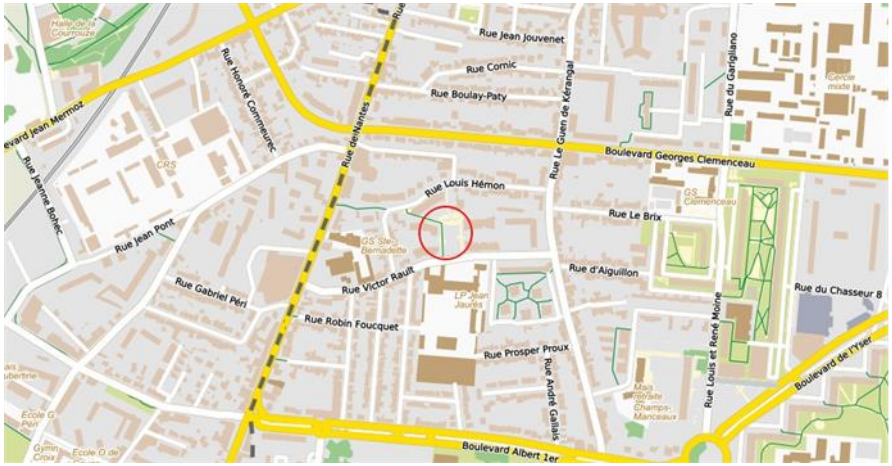
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-3-2 Plan(s) masse n°238-08

57. Étendre le périmètre et les dispositions du Plan de détail rue Victor Rault

Localisation

Quartier sud gare, 32 Rue Louis Hémon.



Présentation de la modification

La modification porte sur une extension du plan de détail n°31 intitulé "rue Victor Rault".

Les plans thématiques des hauteurs et de coefficient de végétalisation sont modifiés en conséquence : l'actuelle norme en R+1+A/C/P est remplacée par les dispositions générales du Règlement Littéral (RL) et les hauteurs indiquées dans le plan de détail. De même, la valeur du coefficient de végétalisation de 30% est remplacée par les dispositions du RL et par les principes de composition paysagère inscrites au plan de détail.

Le plan thématique de mixité sociale est adapté avec l'ajout d'un secteur d'équilibre social de l'habitat.

Justification

Afin de développer le renouvellement urbain engagé sur le site Victor Rault et répondre aux objectifs de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH), une évolution du plan de détail est prévue sur le secteur de la rue Louis Hémon en intégrant les parcelles des n°30, 32, 32bis et 34 de la rue.

Le site actuellement occupé par un usage de bureaux et de logement vise à se renouveler et à développer une mixité de programmation avec des logements collectifs.

Les nouvelles constructions s'implanteront d'une part en continuité du front urbain de la rue Louis Hémon avec des hauteurs moyennes à R+2+A/C/P proche de celles de l'immeuble collectif récemment réalisé sur la partie ouest. Un potentiel de construction pourra d'autre part se développer en retour, en parallèle du mur en pierre existant à préserver et en accompagnement du cheminement piéton avec un épannelage à R+3+A/C/P en écho des constructions de cœur d'ilot.

L'actuel zonage UC1(d) du plan de détail existant sur le site Victor Rault est étendu en place du zonage UE1a aux parcelles situées aux n°30, 32, 32bis et 34 de la rue louis Hémon.

Les plans thématiques de hauteur, de coefficient de végétalisation sont également modifiés en conséquence avec un renvoi au plan de détail.

Une clarification de la légende du plan de détail est également apportée. Pour plus de précision, il convient de se reporter à la fiche n°28.

Conséquence sur le PLUi

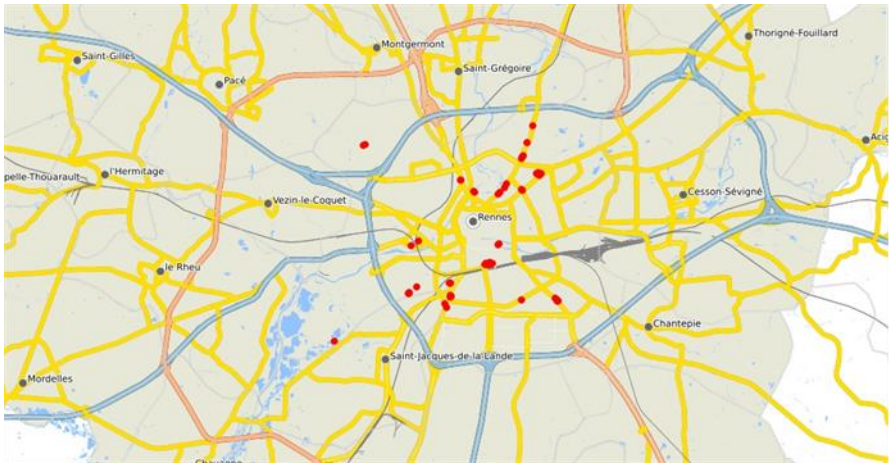
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°126
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 30, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20, 22
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°20, 22
- D-2-2-6 Plan(s) thématique(s) Mixité sociale n°20, 41
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°238-01, 238-31

58. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments bâtis ou des sites à caractère patrimonial, identifiés dans le cadre de l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains, en secteur urbain : 1 rue de la Tauvrais, 20 Canal Saint-Martin, aux moulins Logeais, avenue Général Georges S. Patton, avenue Jules Ferry / rue d'Antrain, avenue Jules Maniez, avenue Patton, boulevard de Beaumont, boulevard Volney, boulevard Émile Combes, rue de Buféron, rue de la Carrière, rue de la Guibourdière, rue de Lorient, rue de Nantes, rue de Saint-Malo, rue de Vern, rue Emile Cochet, rue Gurvand et/ou en secteur rural : Le pâtis des Couannes (Chemin de la Prévalaye), lieu-dit Tesgués.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement au plan de zonage de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) :

- rue de la Guibourgère :
    - logis évalué en 1 étoile n°63481
    - logis évalué en 1 étoile n°63482
    - logis évalué en 1 étoile n°63483
- 31 boulevard de Beaumont : immeuble évalué en 1 étoile n°63484
- 7 boulevard de Beaumont : immeuble de rapport évalué en 1 étoile n°63486
- 9 boulevard de Beaumont : immeuble de rapport évalué en 2 étoiles n°63487
- 11 boulevard de Beaumont : immeuble de rapport évalué en 1 étoile n°63488
- 13 boulevard de Beaumont et 14 rue Gurvand : immeuble évalué en 1 étoile n°63489
- 15 boulevard de Beaumont : immeuble de rapport évalué en 1 étoile n°63490
- 17 boulevard de Beaumont : immeuble de rapport évalué en 1 étoile n°63491
- 10 rue Gurvand : immeuble de rapport évalué en 2 étoiles n°63494
- 12 rue Gurvand : maison évaluée en 1 étoile n°63495
- 16 rue Gurvand : maison évaluée en 2 étoiles n°63496
- 22 rue Gurvand : immeuble évalué en 1 étoile n°63497
- 26 rue Gurvand : maison évaluée en 1 étoile n°63498
- 28 rue Gurvand : immeuble évalué en 1 étoile n°63499
- 127 rue de Vern : maison évaluée en 1 étoiles n°63500
- 127 bis rue de Vern : immeuble de rapport évalué en 2 étoile n°63501
- 127 ter rue de Vern : maison évaluée en 1 étoile n°63502
- 129 rue de Vern : maison évaluée en 1 étoile n°63503
- 37 rue de Buféron : maison évaluée en 1 étoile n°63504
- 39 rue de Buféron : maison évaluée en 1 étoile n°63505
- 20 Canal Saint-Martin :
    - anciennes écuries évaluées en 1 étoile n°63515
    - anciennes écuries évaluées en 1 étoile n°63516
- 52 rue de Lorient : maison évaluée en 2 étoiles n°63510
- 31 rue de la Carrière : maison évaluée en 1 étoile n°63511
- 271 avenue Général George S. Patton : ancienne ferme évaluée en 2 étoiles n°63514
- 175 rue de Saint-Malo : maison évaluée en 1 étoile n°63512
- 177 rue de Saint-Malo : maison évaluée en 1 étoile n°63513
- 223 rue de Nantes : mur évalué en 1 étoile n°63519

- 231 rue de Nantes : mur évalué en 1 étoile n°63520
- 235 rue de Nantes : mur évalué en 1 étoile n°63521
- 248 rue de Nantes : mur évalué en 1 étoile n°63522
- 277 rue de Nantes : mur évalué en 1 étoile n°63523
- 264 avenue Général George S. Patton : mur évalué en 1 étoile n°63524
- 2 avenue Jules Ferry : mur évalué en 1 étoile n°63527
- 140 rue d'Antrain : mur évalué en 1 étoile n°63528
- 162 rue d'Antrain |164 rue d'Antrain : mur évalué en 1 étoile n°63530
- 319 avenue Général George S. Patton : mur évalué en 1 étoile n°63531
- 272 avenue Général George S. Patton :
    - mur évalué en 1 étoile n°63525
    - mur évalué en 1 étoile n°63526
- 154 rue d'Antrain : mur évalué en 1 étoile n°63529
- 2 rue Emile Cochet :
    - mur évalué en 1 étoile n°63532
    - mur évalué en 1 étoile n°63533
    - mur évalué en 1 étoile n°63534
- 243 rue de Fougères : mur évalué en 1 étoile n°63535
- 247 et 249 rue de Fougères :
    - mur évalué en 1 étoile n°63536
    - mur évalué en 1 étoile n°63537
- 33 bis et 35 boulevard Volney : mur évalué en 1 étoile n°63538
- 39 boulevard Volney : mur évalué en 1 étoile n°63539
- 24 avenue Jules Maniez : ancienne chaufferie évaluée en 1 étoile n°63517
- 115 et 117 rue de Vern : maison à boutique évaluée en 1 étoile n°63518
- Lieu-dit Tesgués, Rennes :
    - étable évaluée en 1 étoile - n°63566,
    - dépendance évaluée en 1 étoile - n°63565
- Le pâtis des Couannes (Chemin de la Prévalaye) : hangar agricole évalué en 1 étoile - n°63564

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre des ensembles urbains :

- Boulevard de Beaumont identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°78s
- Rue de Vern identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°79s
- Rue de Buféron identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°80s
- Cité d'habitations Émile Combes identifié en ensemble urbain de type composition urbaine et architecturale n°49c

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 25 boulevard de Beaumont : immeuble de rapport n°3196 réévalué de 1 étoile en 2 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entrainant l'ajustement de l'emprise des bâtiments identifiés au titre du PBIL (fusion/division/relocalisation de bâtiments) :

- 17 rue Jean-Marie Duhamel : maison n°806
- 14 rue Hippolyte Lucas : minoterie n°815

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu de l'intérêt patrimonial de secteurs listés précédemment, à l'échelle de l'ensemble bâti et/ou de la composition paysagère du site, de nouvelles protections au titre des ensembles urbains (ou "ruraux") de type "composition urbaine ou architecturale" ou de type « séquence urbaine » 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.

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, 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.

Compte tenu du ou des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, l'emprise de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

Conséquence sur le PLUi

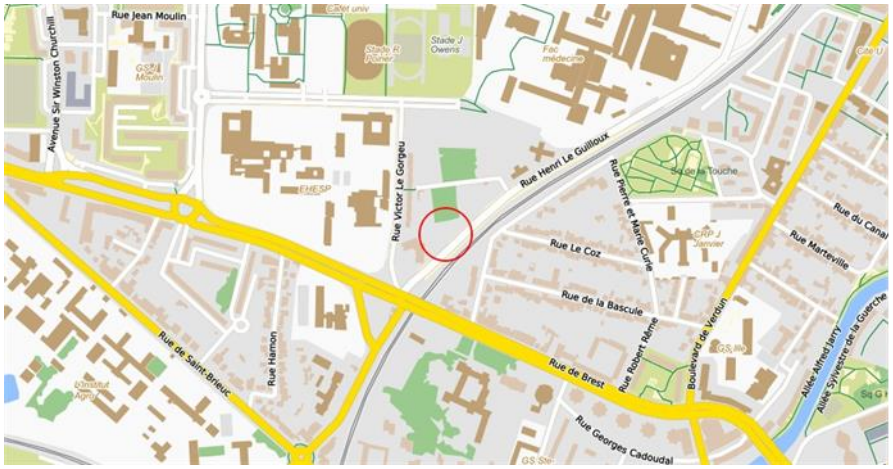
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- 2-1-1 Plans de zonage n°072, 087, 088, 101, 102, 125, 126, 127, 128
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

59. Mettre en application les objectifs du Programme Local de l'Habitat en matière d'accueil des gens du voyage

Localisation

Secteur entre rue Henri Le Guilloux et rue du Dr Dordain et fils



Présentation de la modification

La modification porte sur l'évolution du zonage UE4 vers un zonage U2a.

Le plan thématique de coefficient de végétalisation qui renvoi actuellement aux dispositions de l'orientation d'aménagement de programmation de quartier (OAPq) est adapté en fixant une valeur de coefficient minimum de 30%.

Justification

Le site situé le long de la rue Henri Le Guilloux a été identifié comme un terrain familial potentiel d'accueil pour gens du voyage en cohérence avec les orientations inscrites au PLH et l'obligation législative de mise à disposition d'aire et de terrains familiaux d'accueil des gens du voyage.

Afin de favoriser une intégration de cet habitat spécifique en cohérence avec le contexte urbain et paysager du secteur, les terrains identifiés font l'objet d'une évolution de zonage UE4 vers UE2a. Le coefficient de végétalisation est adapté également en cohérence avec le tissu voisin et le capacitaire constructible du site. Les hauteurs restent inchangées à R+1+C.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°101
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 45
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°17, 20, 22

60. Adapter la constructibilité rue de Vern, en entrée de ville

Localisation

Rue de vern



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage actuel UE2c sur une partie de la rive ouest de la rue de Vern en entrée de ville (après rocade) vers un zonage UE4.

Justification

L'entrée de ville de la rue de Vern est constituée sur sa rive Ouest de tissu pavillonnaire s'adressant principalement sur la rue intra-quartier, allée de la Lituanie. Au regard de cette configuration proche rocade et du caractère peu structuré du secteur, cette frange ouest de l'entrée de la rue de Vern est reclassée en zonage UE4 afin d'éviter le renforcement d'une urbanisation incompatible avec le caractère peu structuré du secteur. La partie bâtie existante est préservée en UE2c maintenant les affectations actuelles d'habitat et leurs possibilités d'extension et d'évolution.

Conséquence sur le PLUi

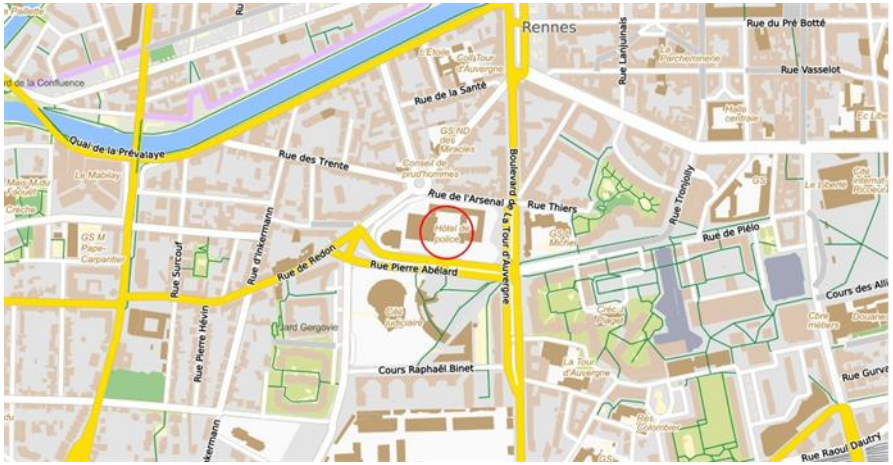
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°136
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 31, 35, 45

61. Assurer l'évolution du site d'équipement de l'Hôtel de Police

Localisation

22 Boulevard de la Tour d'Auvergne



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage actuel UG1a vers un zonage UG1h sur le site de l'Hôtel de Police.

Justification

Dans le cadre de réflexion en cours sur l'optimisation des locaux du site de l'hôtel de Police, il est envisagé une éventuelle reconfiguration du site et des nouvelles constructions.

Au regard de la composition urbaine spécifique des bâtiments du site datant des années 70, une modification du zonage vers une zone UG1h est réalisée afin d'assurer une insertion des futures constructions cohérentes avec les caractéristiques urbaines et paysagères du site.

Conséquence sur le PLUi

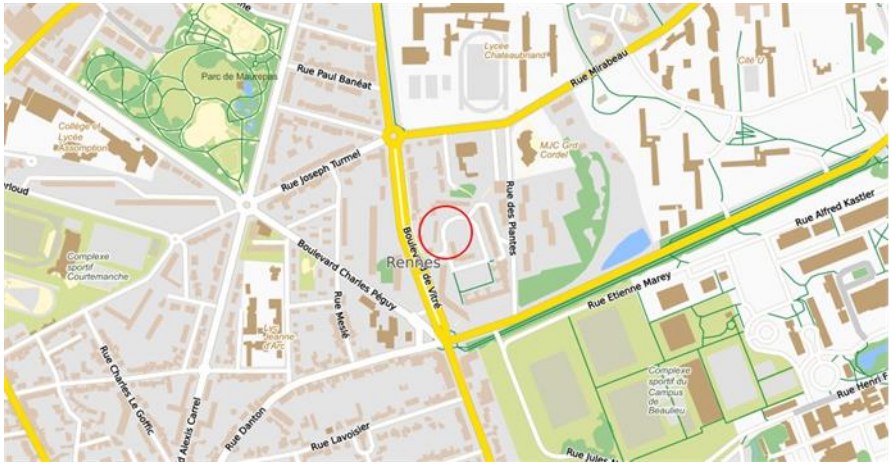
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan de zonage n° 126 et 127
- D-2-1-2 Plans de synthèse du zonage communal n° 23

62. Accompagner le renouvellement urbain du secteur Square Arthur Quentin

Localisation

Boulevard de Vitré, Square Arthur Quentin



Présentation de la modification

La modification consiste à augmenter les hauteurs inscrites au plan de détail n° 238-05 de Hf=21m à Hf=25,5m par rapport à la voie et les moduler légèrement vers le nord du site. L'axe de transparence situé au nord est supprimé et celui au sud du site est repositionné.

Justification

Le renouvellement urbain du site se poursuit et pour prendre en compte les nouvelles réflexions urbaines et architecturales, une modification du plan de détail du "Square Arthur Quentin" a été réalisée.

Les formes urbaines le long du boulevard de Vitré ont été revues et supposent une modification des hauteurs pour mieux prendre en compte les niveaux de voierie et marquer l'entrée du site.

Les axes de transparence sont également adaptés tout en préservant le principe de transparence vers le cœur d'îlot et supprimés sur la partie nord pour assurer une continuité bâtie et une meilleure transition avec les tissus avoisinants.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- D-2-1-1 Plan de détail n°238-05

63. Préserver la végétalisation d'un îlot du centre-ville

Localisation

24 et 26 rue Lanjuinais



Présentation de la modification

La modification consiste à abaisser la hauteur du plan d'épannelage sur la partie jardin et garage au sis 24 et 26 rue Lanjuinais au niveau du mur de clôture existant sur rue.

Justification

Situés dans des tissus historiques et constitués de la ville, l'hôtel particulier et son jardin forment une composition d'ensemble qu'il convient de préserver. La confortation de cet ilot végétal participe en outre à la réduction de l'effet d'ilot de chaleur urbain du centre-ville.

Ainsi, il convient d'abaisser la hauteur maximale des constructions indiquées au plan d'épannelage à la hauteur de la clôture existante afin de permettre la préservation de la partie garage et du jardin.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- D-2-3-3 Plan d'épannelage n° 238-06

64. Poursuivre l'aménagement opérationnel de la ZAC de la Courrouze

Localisation

ZAC de la Courrouze - site de la résidence Courrouze



Présentation de la modification

La modification consiste faire évoluer une partie du zonage actuel UE2c correspondant au secteur pavillonnaire de la résidence Courrouze vers un zonage opérationnel UO1. Le plan des hauteurs est adapté de H=R+1+A/C/P à H=RL. De même le coefficient de végétalisation évolue de V=40%(30%PT) à V=RL.

Justification

Dans le cadre de la poursuite du développement opérationnel de la ZAC la Courrouze, le site "la résidence la Courrouze" situé au n°50 de la rue Claude Bernard, composé d'immeubles collectifs le long de la rue Claude Bernard et d'un ensemble d'habitat individuel groupé au contact du secteur Bois Habité de la ZAC est amener à évoluer.

Dans une logique de sobriété foncière et d'accueil de nouveaux habitants, une opération de renouvellement urbain est prévue sur une partie des maisons au sud du site. Le projet consiste à développer des logements collectifs en cohérence avec les formes urbaines présentes sur la ZAC et une programmation locative répondant aux besoins du quartier. Ainsi, le projet s'inscrit dans les orientations de la ZAC de la Courrouze et pérennise la vocation à dominante habitat du secteur.

Le zonage est adapté vers un zonage opérationnel pour assurer la réalisation de cette opération d'aménagement. Les plans thématiques des hauteurs et de coefficient de végétalisation sont adaptés en conséquence de cette évolution de zonage et en cohérence avec le secteur opérationnel de la ZAC.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan de zonage n° 126
- D-2-1-2 Plans de synthèse du zonage communal : Màj bdd et plans n° 23 et 30
- D-2-2-1 Plans thématique des hauteurs n°20 et 22
- D-2-2-2 Plans thématique de coefficient de végétalisation n°20 et 22

65. Favoriser le développement des besoins équipements santé sur le secteur Cleunay

Localisation

Clinique La Sagesse, boulevard de la Guérinais



Présentation de la modification

La modification porte sur une réduction de la marge de recul par rapport à l'axe de la voie (rocade) qui est portée à 35m au lieu de 100m.

Justification

Des réflexions d'extension de l'équipement de santé, la Clinique Mutualiste de la Sagesse situé dans le quartier de Cleunay, sont en cours pour assurer la prise en charge des demandes de soins en augmentation. Il est envisagé de développer cette extension sur leur assiette foncière qui assurerait le développement de leurs activités chirurgicales et de médecine et la réorganisation globale de leurs différentes unités de soins au sein du site.

Des adaptations réglementaires sont envisagées pour accompagner le développement du projet. La marge de recul simple présente sur la partie ouest de leur terrain est ainsi réduite pour libérer la constructibilité sur le parking existant du site dans une logique de sobriété foncière.

Conséquence sur le PLUi

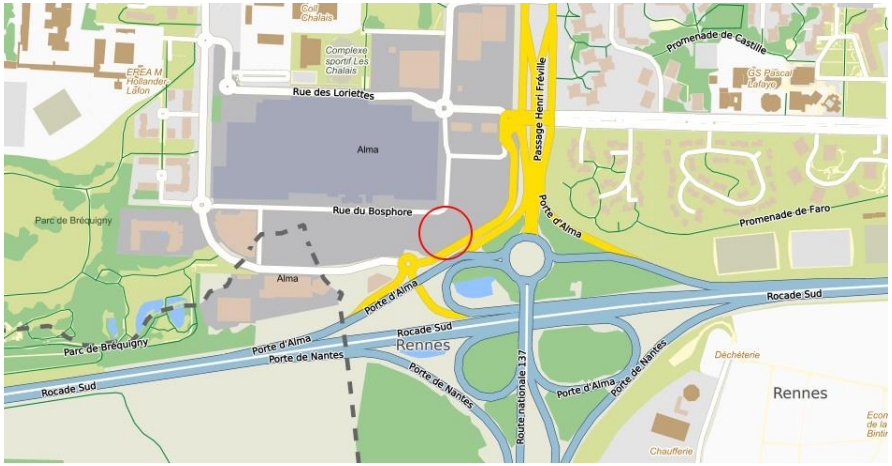
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan de zonage n° 125 et 126

66. Permettre le développement de panneaux photovoltaïques sur le secteur Porte de Nantes

Localisation

Secteur Porte de Nantes, allée d'Ukraine



Présentation de la modification

La modification porte sur l'évolution du plan de détail "Porte de Nantes" en ajoutant une emprise constructible avec une hauteur Ha=1nPk ainsi que la suppression d'une mention He erronée.

Une clarification de la légende du plan de détail est également apportée. Pour plus de précision, il convient de se reporter à la fiche n°28.

Justification

La loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi APER) du 10 mars 2023 impose l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings de plus de 1 500 m². Le parking du centre Alma est concerné par cette disposition, aussi il apparait nécessaire de mettre en cohérence les dispositions du plan de détail du secteur pour le rendre compatible avec les objectifs de la loi. Une emprise constructible est ainsi ajoutée au plan de détail avec une hauteur Ha=1nPk, sur une partie sud-est du parking existant en cohérence avec les études énergétiques produites.

Il est par ailleurs relevé une erreur sur le plan au sud de la rue du Canada qui indique une mention He (hauteur de bâtiment existant) sur un emplacement qui ne comporte pas de construction.

Conséquence sur le PLUi

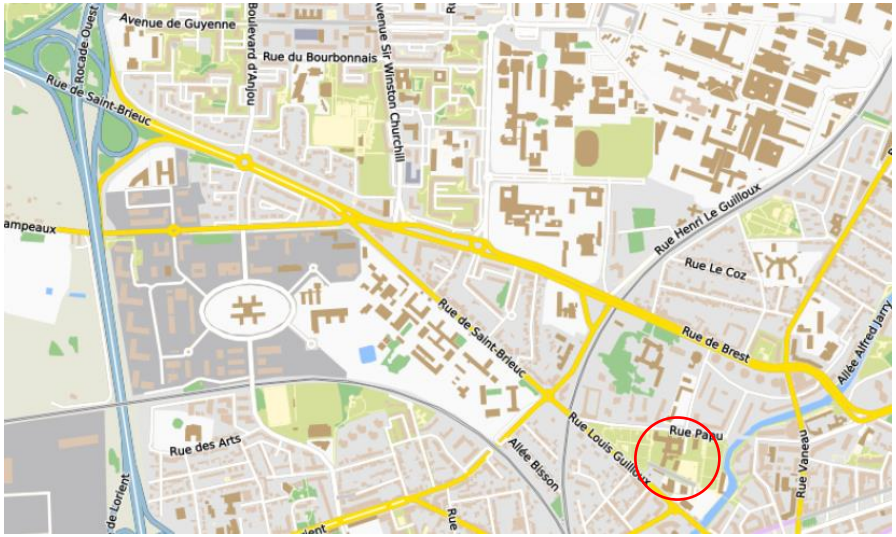
Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- D-2-3-1 Plan de détail n°206-37

67. Permettre la mixité fonctionnelle du site Saint-Cyr

Localisation

Secteur Saint-Cyr situé sur un îlot compris entre la rue Papu et la rue Louis Guilloux.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage actuel d'équipement UG2h vers un zonage mixte UA1h. Le plan des hauteurs est adapté à H=R+5 au lieu de RL.

Justification

Le site Saint-Cyr fait l'objet de réflexion pour assurer la réhabilitation et l'extension de la maison de retraite et ainsi répondre aux besoins actuels et futurs des résidents et usagers. Plusieurs hypothèses de programmation sont envisagées pour développer l'animation du site et orienter le projet vers plus de mixité inter-générationnelle et fonctionnelle et ouvrir ses fonctions au quartier.

Afin d'accompagner les différentes natures d'activités et de programmation du site, il est proposé une évolution du zonage actuel d'équipements collectifs UG2h vers un zonage mixte UA1h de centre-ville tout en préservant son caractère patrimonial. Cette évolution de zonage traduit l'extension du centre-ville, un des axes du projet urbain de la Ville de Rennes et est compatible à la vocation d'habitat présente sur le site (le programme d'établissement pour personnes âgées).

Le plan des hauteurs est modifié en cohérence avec les hauteurs présentes au règlement PLUi sur les îlots voisins, à savoir une hauteur maximale à R+5.

Conséquence sur le PLUi

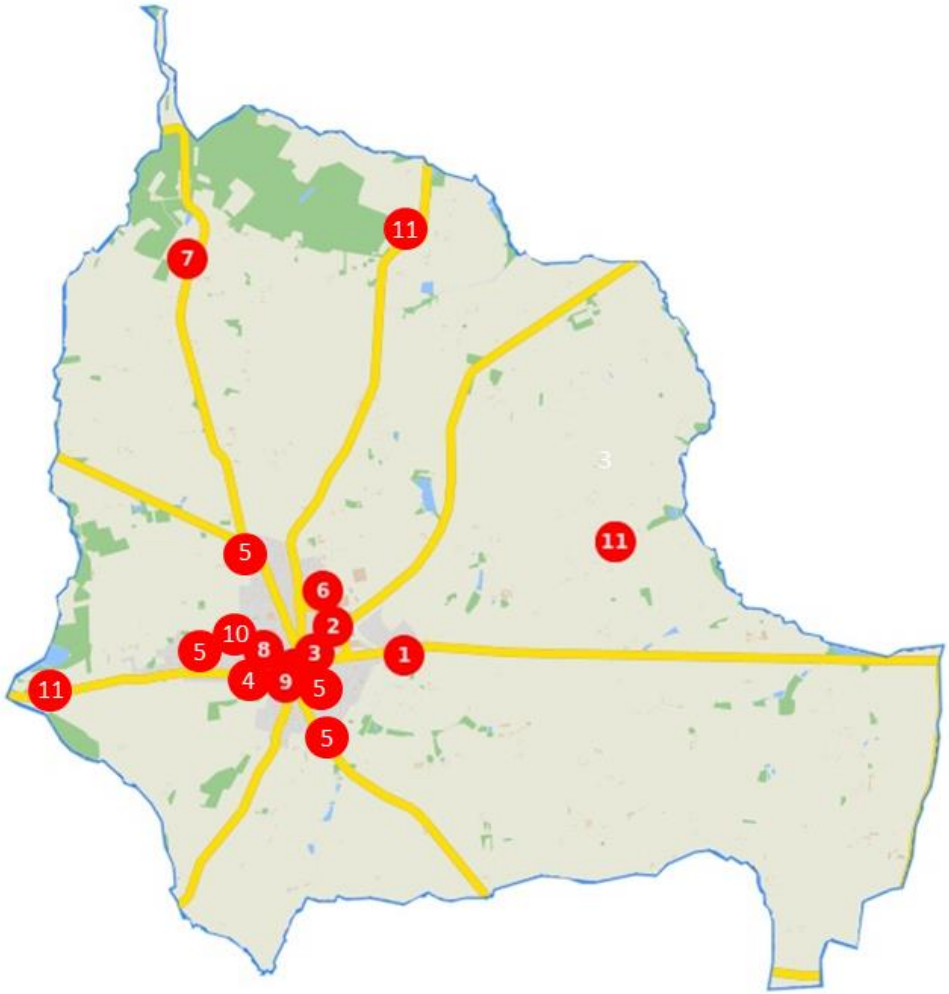
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan de zonage n° 101
- D-2-1-2 Plan de synthèse de zonage n° 23
- D-2-2-1 Plan thématique des hauteurs n° 20 et 22
- D-2-2-3 Plan thématique de gestion des eaux pluviales n° 20 et 22

ROMILLÉ

Localisation des modifications

1. Ouvrir à l'urbanisation le secteur sud de la Houltais
2. Permettre l'aménagement du site de la Chauvrais
3. Permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'Encrier
4. Ajuster le projet d'aménagement de Perronaye sud
5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain en centre-bourg
6. Permettre l'installation d'une chambre funéraire
7. Permettre l'évolution du site de l'institut du porc (IFIP)
8. Donner davantage de cohérence au secteur d'équipements au lieu-dit Le Bignon
9. Abandonner les projets de cheminements doux rue de la Perronaye
10. Protéger une enceinte paysagère au lieu-dit Briand
11. Protéger le patrimoine paysager et naturel



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Ouvrir à l'urbanisation le secteur sud de la Houltais

Localisation

Il s'agit d'un secteur en entrée est de l'agglomération de Romillé, situé dans le prolongement de la rue des Trois Évêchés, au sud de la Zone d'Aménagement Concerté de la Houltais.



Présentation de la modification

La modification consiste tout d'abord à adapter les règles graphiques :

- au plan de zonage : création d'une zone 1AUO1 (aujourd'hui 2AU) ainsi que d'une "plantation à réaliser" ;
- au plan des hauteurs : évolution vers H = R+1+C (aujourd'hui "RL", c'est-à-dire défini au règlement littéral) ;
- au plan de stationnement : intégration au secteur 5 (aujourd'hui "RL", c'est-à-dire défini au règlement littéral).

Il est de plus fait mention de ce projet au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale et créée une OAP de quartier "Secteur de la Houltais sud".

Enfin, la carte "Les axes de développement de la Ville-Archipel" de l'OAP métropolitaine sera mise à jour du nouveau périmètre de l'OAP de quartier.

Justification

L'aménagement du site de la Houltais s'inscrit dans une réflexion plus large menée à l'échelle de l'agglomération de Romillé, où secteurs d'extension urbaine et secteurs de renouvellement urbain contribueront à répondre aux besoins résidentiels et aux objectifs de production de logements tels que définis par le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole. L'urbanisation du site de la Houltais pourrait contribuer à la péréquation financière entre opérations de renouvellement urbain et opérations d'extension urbaine.

Ce site de 5 000 m² accueillera à terme entre 16 et 20 logements, sous forme de maisons individuelles ou en bande sur de petits terrains, ou encore un petit collectif, conformes à l'architecture des bâtiments avoisinants, tout en confortant la trame verte existante ainsi que l'écrin paysager de la partie sud.

Ce site est aujourd'hui classé au plan de zonage en 2AU. Il s'agit d'une zone à urbaniser à long terme, donc non constructible mais destinée à être ouverte à l'urbanisation. Dans le cadre de la présente procédure, son ouverture à l'urbanisation se traduit par la création d'une zone 1AUO1. Il s'agit d'une zone opérationnelle qui permet un aménagement et de nouvelles constructions à destination principale d'habitation.

L'aménagement de ce site est encadré par la nouvelle OAP de quartier "Secteur de la Houltais sud", dont la partie littérale intègre les objectifs généraux suivants :

- Constituer l'entrée de ville est.
- Compléter l'offre de logements dans la continuité de la ZAC de la Houltais.
- Inscrire les nouvelles constructions dans le paysage.
- Mettre en valeur et conforter la trame verte existante.

Ainsi que les objectifs suivants :

- Un potentiel de logements et de densité conformes au Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur, soit de 35 logements à l'hectare en extension urbaine.
- La cohérence architecturale avec le tissu pavillonnaire environnant et l'intégration paysagère.

Il est également prévu que l'aménagement de ce site soit réalisé dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

L'adaptation d'autres règles graphiques la complète : les hauteurs sont définies à H = R+1+C (c'est-à-dire au maximum un rez-de-chaussée, auquel peut s'ajouter un étage et un comble) et le site est intégré au secteur 5 du plan de stationnement.

Une présentation globale des ouvertures à l'urbanisation est disponible dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" (fiche "Ouvrir à l'urbanisation de certaines zones 2AU")

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°04
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°04
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°03

2. Permettre l'aménagement du site de la Chauvrais

Localisation

Il s'agit d'un secteur en entrée est d'agglomération, situé en rive nord de la rue de la Chauvrais et au sud de la zone d'activité des Grands Carrés.



Présentation de la modification

La modification consiste tout d'abord à adapter les règles graphiques :

- au plan de zonage : création d'une zone UD2b (aujourd'hui UI1a et UO2), ajustement du tracé de la servitude de localisation pour chemin piétons-cycles à créer n°C61, création d'un EIPE et d'une "plantation à réaliser" ;
- au plan du coefficient de végétalisation : évolution vers V=30%(B) (aujourd'hui V=15%(B)) ;
- au plan des hauteurs : évolution vers H = R+2+A/C (aujourd'hui H = 15 m).

De plus, il est fait mention de ce projet au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale et il y est créée une OAP de quartier "Secteur de la Chauvrais".

Enfin, la carte "Les axes de développement de la Ville-Archipel" de l'OAP métropolitaine sera mise à jour du nouveau périmètre de l'OAP de quartier.

Justification

Le présent site se compose de 3 entités distinctes. La partie sud, située en rive nord de la rue de la Chauvrais, compte deux maisons d'habitation et un garage de réparation automobile. Elle a été identifiée comme gisement foncier de renouvellement urbain de court à moyen terme et évoluera à l'horizon 2030/2035 vers de l'habitat. À l'arrière du front bâti, une seconde entité se compose d'une parcelle enherbée, qui viendra prolonger le quartier d'habitation.

Afin de permettre la réalisation d'une opération d'habitat commune à ces deux entités, il convient d'y faire évoluer le zonage vers du UD2b. Cette zone permet la réalisation de maisons individuelles ainsi que d'habitat collectif. Combinée à la définition de hauteur en H = R+2+A/C (c'est-à-dire au maximum un rez-de-chaussée, auquel peut s'ajouter deux étages et un attique ou un comble) et un coefficient de végétalisation de 30%, ces évolutions permettront de densifier ce secteur d'entrée de ville tout en y garantissant un minimum de surfaces éco-aménagées et ainsi la qualité de l'opération à venir.

Enfin la partie nord du site, pour partie intégrée à la zone d'activité (ZA) des Grands Carrés et comptant aujourd'hui un silo de la coopérative agricole Agrial accueillera de nouvelles activités économiques. Le zonage UO2 y est donc maintenu, ainsi que les règles de hauteur (H=15m) et de végétalisation (V=15%(B)).

L'aménagement de ce site est de plus encadré par la nouvelle OAP de quartier "Secteur de la Chauvrais", dont la partie littérale intègre les objectifs généraux suivants :

- Constituer l'entrée de ville nord-est.
- Anticiper la mutation du site du garage de réparation automobile vers de l'habitat et favoriser le renouvellement urbain du secteur.
- Compléter l'offre de logements dans la continuité du tissu pavillonnaire existant.
- Conforter la ZA des Grands Carrés.

Ainsi que les objectifs suivants :

- Un potentiel de logements et de densité conformes au Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur, soit 41 logements à l'hectare pour la partie en renouvellement urbain et de 35 logements à l'hectare pour la partie en extension urbaine.
- La diversification des typologies de logements et des formes urbaines du secteur à vocation d'habitation, tout en respectant le principe de transition avec les formes urbaines des tissus bâtis voisins.
- La séparation physique du nouveau quartier d'habitat et du secteur d'activité par le renforcement de la haie existante et la création d'un cheminement piéton/cycle.

Il est également prévu que l'aménagement de la partie à vocation d'habitation soit réalisé dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Conséquence sur le PLUi

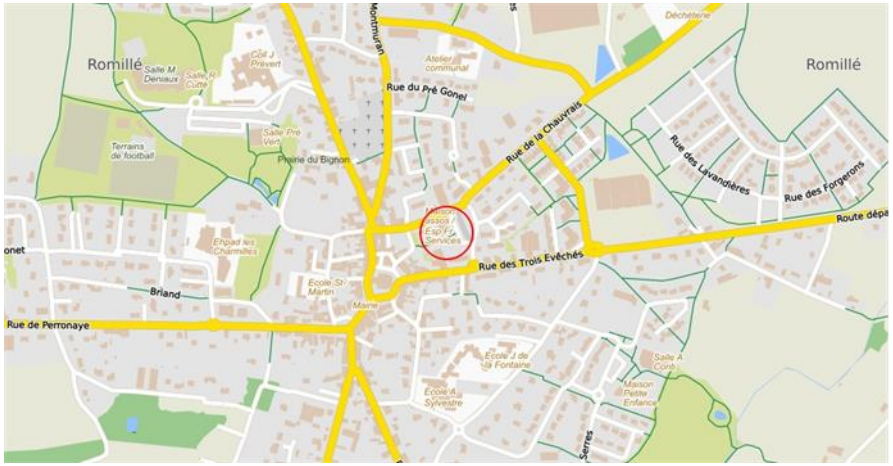
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°04
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°04
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°03

3. Permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'Encrier

Localisation

Le site de l'Encrier se situe en centre-bourg, entre les rues de la Chauvrais au nord, des Trois Évêchés au sud, et des Frères Aubert à l'est. Il comprend notamment le bâtiment patrimonial de l'Encrier, ancienne école des garçons.



Présentation de la modification

La modification consiste tout d'abord à adapter le périmètre et le schéma d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Intensification du centre-bourg" secteur Encrier au sein de l'OAP communale. La carte "Les axes de développement de la Ville-Archipel" de l'OAP métropolitaine sera mise à jour de cet ajustement de périmètre.

En complément, les règles graphiques sont adaptées :

- Au plan des hauteurs : évolution vers H = R + 2 + A/C (aujourd'hui H = R + 2) ;
- Au plan de zonage et à la liste des autres emplacements réservés, un emplacement réservé n°731 est créé.

Justification

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, imposent désormais d'intensifier les actions de renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements dans Rennes métropole.

La commune a identifié l'Encrier comme site de renouvellement urbain prioritaire. Il accueille aujourd'hui deux équipements publics (la médiathèque et la salle des associations), un ensemble bâti désaffecté, deux maisons d'habitation et des fonds de jardin. Sa superficie et sa localisation permettront d'y réaliser le projet de renouvellement urbain défini par la commune en 2023. L'opération à venir comprendra la réalisation d'un nouvel équipement culturel et social, une cinquantaine de logements permettant de répondre aux objectifs de production de logements du Programme Local de L'Habitat (PLH) en vigueur et un commerce. Il convient d'intégrer ce projet au PLUi.

Tout d'abord, le périmètre de l'OAP de quartier "Intensification du centre-bourg" secteur Encrier est un peu élargi à l'ouest, afin d'intégrer les parcelles en cours d'acquisition par la commune. Son schéma est également ajusté au projet par le retrait du principe d'alignement des constructions à la rue des Frères Aubert ainsi qu'à la rue de la Chauvrais.

Par ailleurs, les hauteurs maximales sont portées à H = R+2+A/C, c'est-à-dire au maximum un rez-de-chaussée, auquel peuvent s'ajouter deux étages et un attique ou un comble. Elles permettront une plus grande diversité des formes urbaines et une conception architecturale plus libre.

Enfin, au plan de zonage, un emplacement réservé n°731 est créé au profit de Rennes Métropole, dans le but d'élargir le trottoir en rive nord de la rue des Trois Évêchés et ainsi assurer la continuité piétonne du centre-bourg vers ce nouveau quartier d'habitat.

Conséquence sur le PLUi

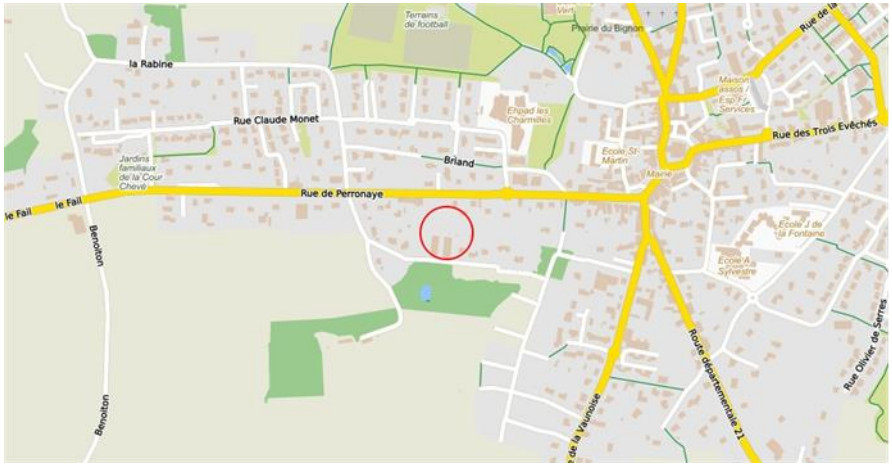
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°04
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°04
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°03
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

4. Ajuster le projet d'aménagement de 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 adapter :

- les règles graphiques au plan des hauteurs : évolution vers H = R + 2 + A/C (aujourd'hui H = R+1+C) ;
- la partie littérale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Intensification du centre-bourg" secteur Perronnaye sud au sein de l'OAP communale.

Justification

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Intensification du centre-bourg" définit sur le secteur Perronnaye sud un projet à dominante résidentielle, structuré le long de la rue de la Perronnaye par des immeubles et composé en cœur d'ilot de maisons individuelles et/ou constructions intermédiaires.

Afin de mettre en œuvre sur ce secteur tant les objectifs de renouvellement urbain confortés par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, que les objectifs de densités définis au Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur, l'ajustement des règles graphiques vient compléter l'OAP de quartier existante. Les hauteurs maximales sont portées à H = R+2+A/C (c'est-à-dire au maximum un rez-de-chaussée, auquel peuvent s'ajouter deux étages et un attique ou un comble). Celles-ci permettent à la fois l'accueil de davantage de logements le long de la rue de la Perronnaye et la réalisation d'un projet cohérent avec le site Placis Verdys de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), plus au sud, sur lequel ces mêmes règles de hauteurs s'appliquent d'ores et déjà.

De plus, afin de mieux en encadrer les conditions de réalisation, il convient de prévoir une urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble.

Conséquence sur le PLUi

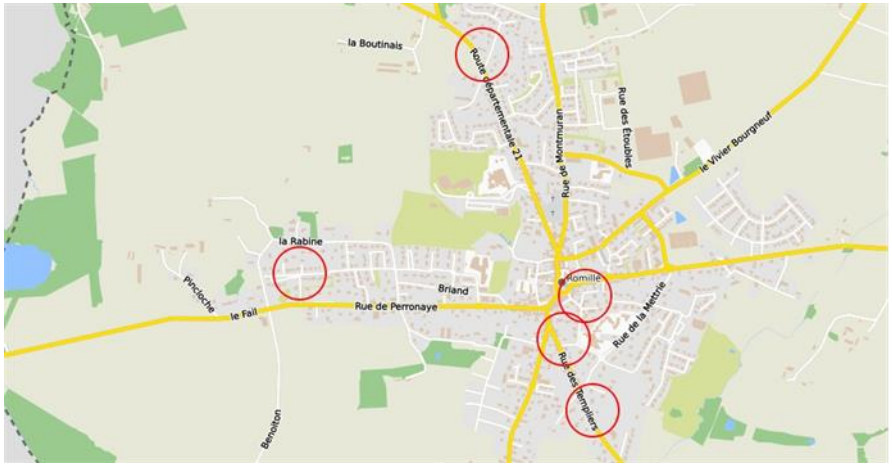
Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°04

5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain en centre-bourg

Localisation

Il s'agit des secteurs situés rue de la Vaunoise et rue des Templiers, au sud du bourg, rue de la Perronaye, rue de la Ménaudière et cour Chevré, à l'ouest, rue Louis et René Moine, rue de Montmuran et cour Sevin, au nord, ainsi que place de l'Église Saint-Martin.



Présentation de la modification

La modification consiste :

- à élargir le périmètre de l'OAP l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Intensification du centre-bourg", secteur Vaunoise/Templiers, au sein de l'OAP communale ; cette extension sera également reprise à la carte "Les axes de développement de la Ville-Archipel" de l'OAP métropolitaine ;
- à créer, rue des Templiers, un secteur de constructibilité limitée et plus au sud : création au plan de zonage d'une zone UE2a (aujourd'hui UE2b) et évolution du plan du coefficient de végétalisation vers V=80%(B) (aujourd'hui V=T1(B)) ;
- rive nord de la rue de la Perronaye, à créer au plan de zonage d'une zone UE2a (aujourd'hui UE2b) et évolution du plan du coefficient de végétalisation vers V=80%(B) (aujourd'hui V=T1(B)) ;
- rive sud de la rue de la Perronaye, à créer au plan de zonage d'une zone UE2a (aujourd'hui UE2b) ;
- rue de la Ménaudière, à créer au plan de zonage d'une zone UE2a (aujourd'hui UE2b) et évolution du plan du coefficient de végétalisation vers V=80%(B) (aujourd'hui V=T1(B)) ;
- cour Chevré, à créer au plan de zonage d'une zone UE2a (aujourd'hui UE2b) et évolution du plan du coefficient de végétalisation vers V=80%(B) (aujourd'hui V=T1(B));
- rue Louis et René Moine, à créer au plan de zonage d'une zone UE2a (aujourd'hui UE2b) et évolution du plan du coefficient de végétalisation vers V=80%(B) (aujourd'hui V=T1(B)) ;
- rue de Montmuran, à créer au plan de zonage d'une zone UE2a (aujourd'hui UE2b) et évolution du plan du coefficient de végétalisation vers V=80%(B) (aujourd'hui V=T1(B));
- cour Sevin, à créer au plan de zonage une zone UE2a (aujourd'hui UE2b) et évolution du plan du coefficient de végétalisation vers V=80%(B) (aujourd'hui V=T1(B)) ;
- place de l'Église Saint-Martin, création d'un secteur de constructibilité limitée.

Justification

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, imposent désormais d'intensifier les actions de renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements dans Rennes métropole.

Plusieurs secteurs du bourg ont été identifiés comme gisements fonciers de renouvellement urbain de court, moyen et long termes. Ils accueilleront à l'horizon 2040/2050 des opérations de renouvellement urbain.

Tout d'abord, de nouvelles emprises situées en périphéries du secteur Vaunoise/Templiers sont intégrées à son aménagement futur afin d'en garantir la cohérence. C'est pourquoi le périmètre de l'OAP de quartier "Intensification du centre-bourg", secteur Vaunoise/Templiers, a été élargi à ces emprises.

Parallèlement, d'autres secteurs dont la programmation n'est à ce jour pas définie, sont protégés par la limitation des droits à construire. Cela se traduit par l'augmentation du coefficient de végétalisation à V=80% (B) et l'évolution du zonage vers du UE2a, où seules les annexes sont autorisées à l'arrière. C'est le cas des secteurs des rues des Templiers et de la Ménaudière, de la rive nord de la rue de la Perronaye, de la cour Chevré, des rues Louis et René Moine, de Montmuran et de la cour Sevin. Rive sud de la rue de la Perronaye, seule l'augmentation du coefficient de végétalisation à V=80%(B) est prévue.

Enfin, sur les secteurs de la rue des Templiers et de la place de l'Église Saint-Martin, c'est la création d'un secteur de constructibilité limitée au plan de zonage qui vient limiter les droits à construire pendant 5 ans maximum dans l'attente de la réflexion sur les évolutions à prévoir. Les seuils de constructibilité cumulatifs suivants s'y appliquent : l'emprise au sol créée ne doit pas dépasser 10% de la surface du terrain ; la surface de plancher autorisée doit être inférieure ou égale à 30 m² pour les constructions à destination d'habitation et 50m² pour les autres destinations. En revanche, les travaux ayant pour objet la réhabilitation ou la restructuration des constructions existantes sont autorisés.

Conséquence sur le PLUi

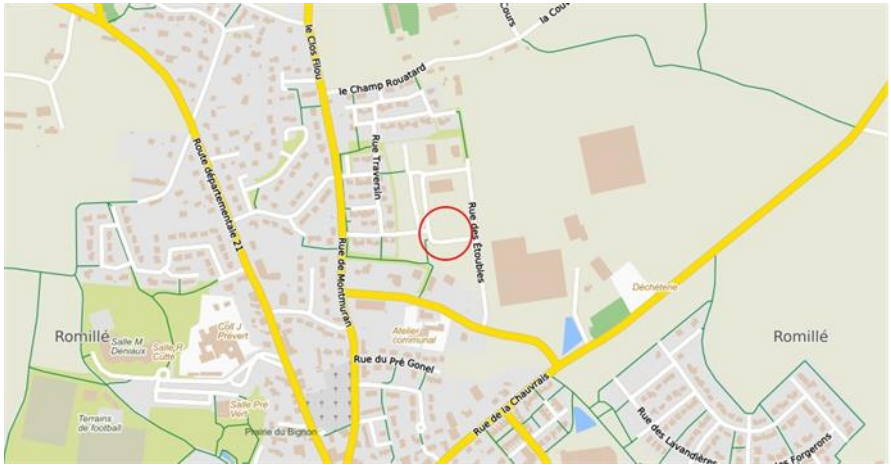
Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- A- Rapport de présentation - Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°016, 017, 022
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°04
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°04
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°03

6. Permettre l'installation d'une chambre funéraire

Localisation

Le projet se situe au sein de la zone d'activité artisanale "Champ Rouatard", en frange nord-ouest de la zone agglomérée.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer une zone Ul1b (aujourd'hui Ul1a) au plan de zonage.

Justification

La commune souhaite accueillir une chambre funéraire sur un site adapté. En effet cette typologie d'activité vient à manquer dans son secteur géographique, les plus proches se situant à 15 kilomètres environ (Montfort-sur-Meu, Mautauban de Bretagne et La Mézière). L'opportunité de cette installation a été confirmée par une étude de marché.

Afin de permettre l'installation de cette activité au sein de la zone du Champ Rouatard, tout en s'inscrivant dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique, une zone Ul1b, de petite surface, est créée. Au sein de cette zone l'installation d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, telles que les chambres funéraires, est autorisée.

Conséquence sur le PLUi

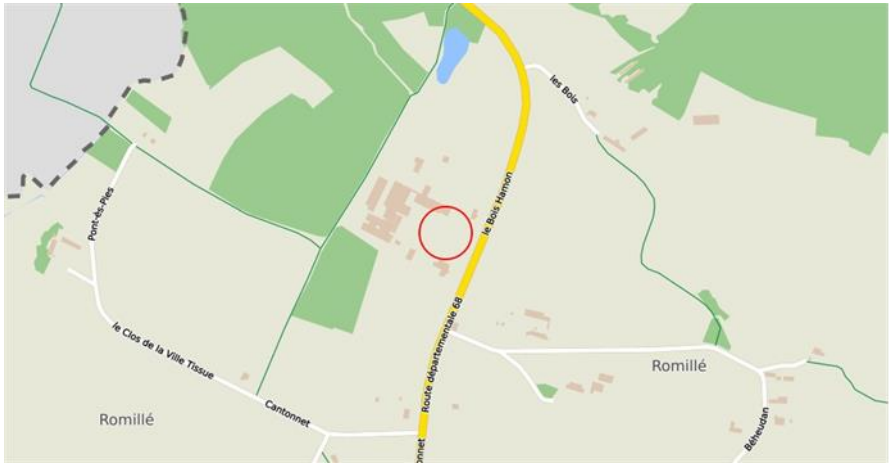
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 45

7. Permettre l'évolution du site de l'institut du porc (IFIP)

Localisation

La station expérimentale de l'IFIP - Institut du porc se situe au nord du territoire communal, le long de la route départementale n°68.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer une zone UG2b (aujourd'hui UI1a) au plan de zonage.

Justification

L'institut du porc a pour mission d'accompagner les organisations professionnelles de la filière porcine. La station expérimentale de Romillé intervient dans les domaines de la recherche et de l'agriculture.

Afin de permettre l'évolution de son site dans ces deux domaines d'activité, il convient de faire évoluer son zonage vers du UG2b.

Conséquence sur le PLUi

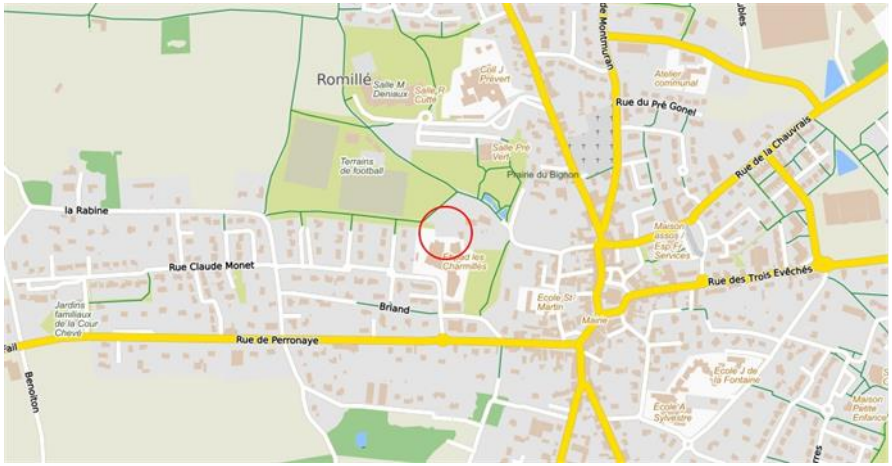
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°010, 012
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°04, 05, 45

8. Donner davantage de cohérence au secteur d'équipements au lieu-dit Le Bignon

Localisation

Le secteur du Bignon se situe en centre-bourg, entre la rue de la Perronaye au sud et le secteur du Pré Vert au nord.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les règles graphiques au plan de zonage, au plan du coefficient de végétalisation et au plan des hauteurs :

- au plan de zonage : création d'une zone UG2b (aujourd'hui UE2b) ;
- au plan du coefficient de végétalisation : évolution vers "RL", c'est-à-dire définit au règlement littéral (aujourd'hui V = T1 (B)) ;
- au plan des hauteurs : évolution vers H = 15m (aujourd'hui H = R+1+C).

Justification

La parcelle cadastrée AEn°146 constitue une enclave dans la vaste zone d'espace vert et d'équipements du Pré Vert. Afin d'apporter davantage de cohérence urbaine à ce secteur, il convient de lui donner la même affectation.

C'est pourquoi les règles graphiques sont modifiées en ce sens :

- le site est intégré à la vaste zone UG2b mitoyenne ; il s'agit d'un zonage regroupant des équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- les hauteurs sont définies, non plus en terme de niveaux (H = R+1+C), car non adaptés aux bâtiments à vocation d'équipements, mais en mètres : H = 15m (c'est-à-dire au maximum 15 mètres) ;
- les règles de coefficient de végétalisation en vigueur sont spécifiques aux zones d'habitat et sont remplacées par la mention RL, qui fait référence aux règles générales définies au règlement graphique.

Conséquence sur le PLUi

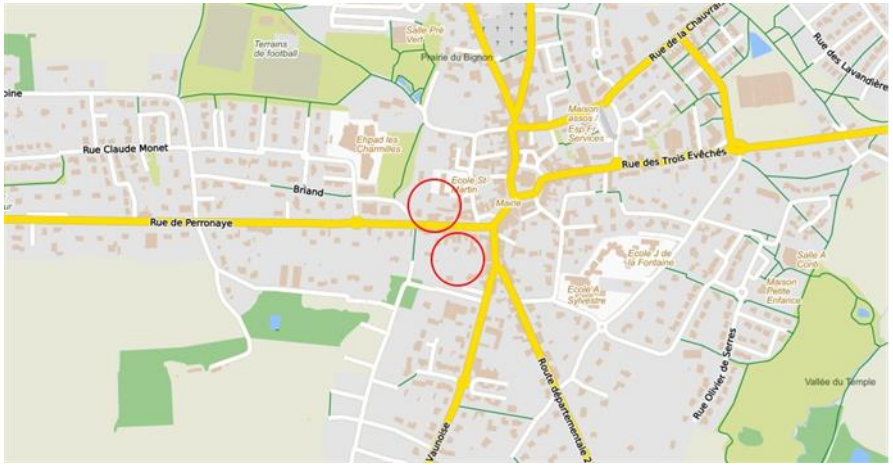
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°04
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°04

9. Abandonner les projets de cheminements doux rue de la Perronaye

Localisation

Les deux projets de cheminements doux visés se situent en centre bourg, au départ de la rue de la Perronaye vers la rue Jeanne Barret d'une part et le contour du Bignon d'autre part.



Présentation de la modification

La modification consiste à retirer du plan de zonage deux emplacements réservés (n°569 et 575) et deux servitudes de localisation (C59 et C60).

Les listes des autres emplacements réservés et des servitudes de localisation sont mises à jour de ces suppressions.

Le schéma de l'OAP l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Intensification du centre-bourg" au sein de l'OAP communale est également ajusté.

Justification

Dans le but de fluidifier les déplacements piétons en centre-bourg, et plus particulièrement au départ de la rue de la Perronaye vers la rue Jeanne Barret et le contour du Bignon, deux intensions de création de chemins piétons-cycles avaient été inscrites au PLUi.

Elles étaient traduites tout d'abord par l'emplacement réservé n°569 et la servitude de localisation n°C60 au profit de la liaison Perronaye/Jeanne Barret, mais également par l'emplacement réservé n°575 et la servitude de localisation n°C59 au profit de la liaison Perronaye/contour du Bignon.

La pertinence de la création de ces deux chemins est à ce jour remise en cause, du fait de la configuration des lieux, non propice à la sécurisation de déplacements piétons, et de la présence d'autres cheminements doux à proximité assurant les mêmes fonctions de desserte.

C'est pourquoi ces servitudes sont supprimées du plan de zonage ainsi que des listes des autres emplacements réservés et des servitudes de localisation.

Enfin, les principes de cheminement piéton/cycle à aménager ou à conforter, correspondant à ces servitudes au schéma de l'OAP de quartier "Intensification du centre-bourg" sont retirés.

Conséquence sur le PLUi

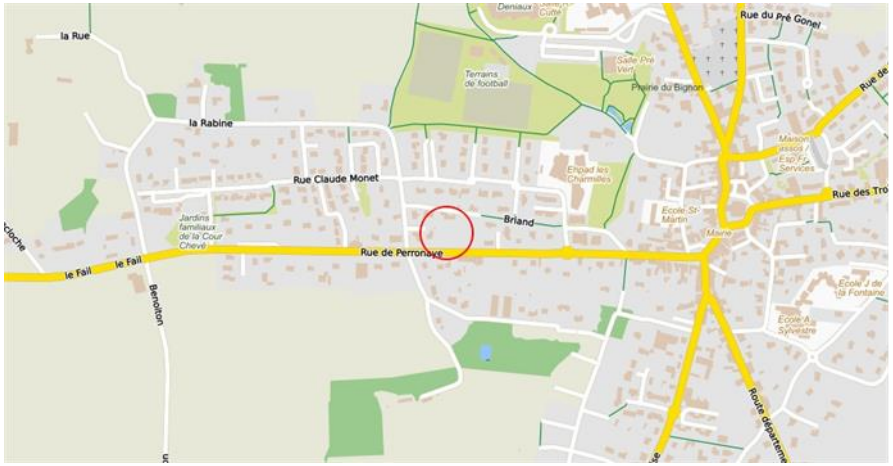
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation

10. Protéger une enceinte paysagère au lieu-dit Briand

Localisation

Il s'agit d'un ensemble architectural et paysager adressé au lieu-dit Briand et 24 rue de La Perronaye.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer au plan de zonage un nouvel Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) et à les intégrer à l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine.

Justification

Ce site constitue un ensemble architectural et paysager de grande qualité.

La bâtisse le composant est aujourd'hui protégée au titre du Patrimoine Bâti d'intérêt Local (PBIL) 3 étoiles ; il s'agit de la protection la plus forte au titre du PBIL.

Le jardin de la propriété et tout particulièrement le boisement qui le compose contribue grandement à la qualité du site. Il convient donc de le protéger au titre des EIPE.

Les terrains couverts par un EIPE sont inconstructibles sauf dans certains cas limités définis au règlement littéral du PLUi. En outre, toute destruction partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Conséquence sur le PLUi

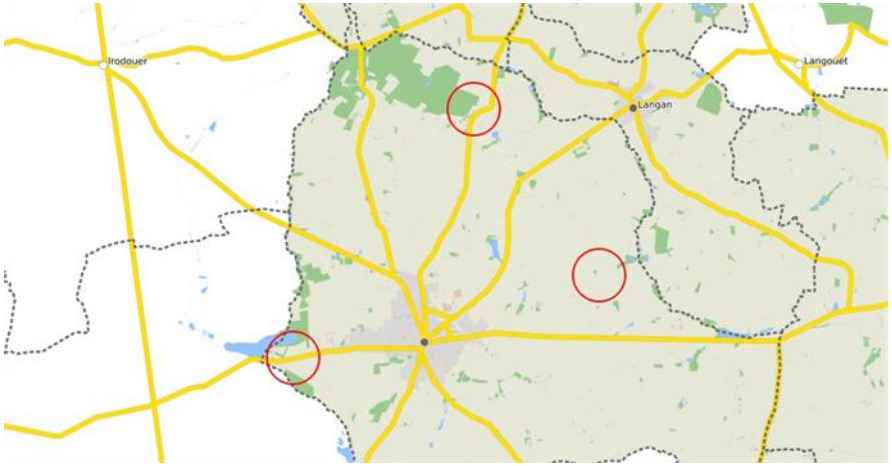
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017

11. Protéger le patrimoine paysager et naturel

Localisation

Les éléments du patrimoine paysager et naturel visés se situent aux lieux-dits Biardel, la Haute-Pigeonnais et Perronay.



Présentation de la modification

La modification consiste à instaurer de nouveaux espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) au plan de zonage et à les intégrer à l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine.

Justification

Certaines haies de valeur paysagère et/ou écologique ne sont pas protégées au PLUi en vigueur. C'est le cas :

- D'une haie à Biardel située en continuité du bois de Romillé d'ores et déjà protégé,
- D'une haie à la Haute-Pigeonnais, complétant le maillage existant et d'ores et déjà protégée,
- D'une haie à Perronaye, le long de la route départementale n°28.

Il convient donc de les protéger au plan de zonage au titre des EIPE (repérées par des linéaires) et également reportées au plan "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel" de l'OAP métropolitaine.

Conséquence sur le PLUi

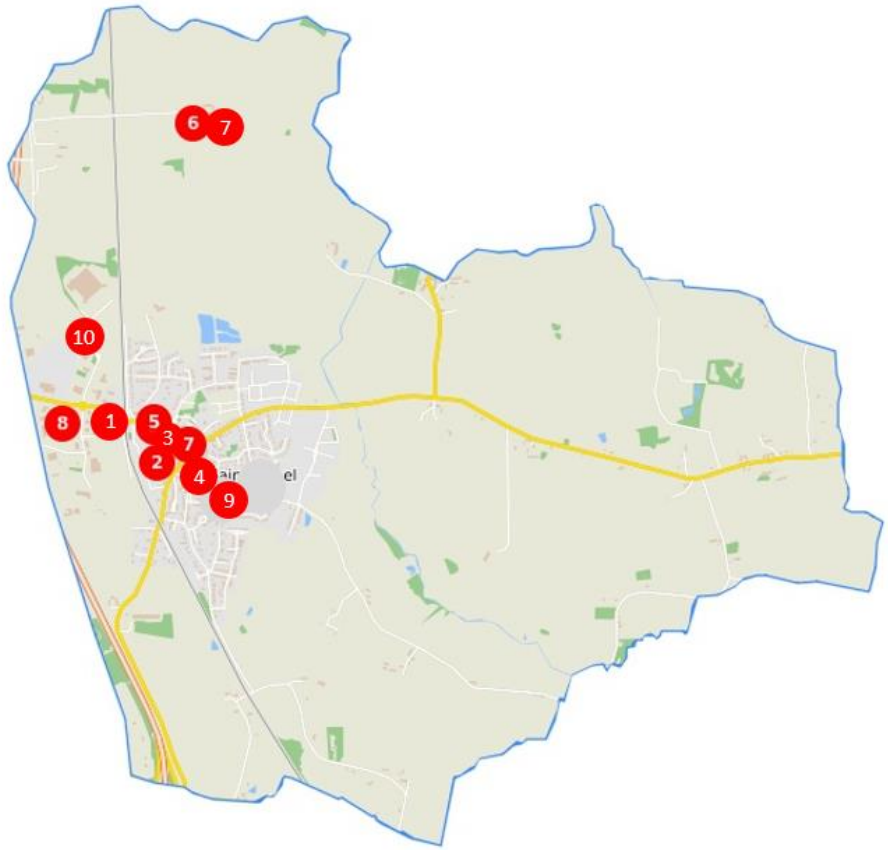
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°010, 012, 016, 018

SAINT-ARMEL

Localisation des modifications

1. Mettre en œuvre le projet du chemin de la gare
2. Mettre en œuvre le projet du chemin de la Fontaine
3. Conforter la fonction commerciale au sein du centre-bourg
4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune
5. Protéger et mettre en valeur les abords de l'église
6. Permettre l'évolution du site de Chambière
7. Protéger le patrimoine bâti
8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE des Mottais
9. Protéger le patrimoine végétal
10. Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Sites Naturels de Compensation (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Mettre en œuvre le projet du chemin de la gare

Localisation

Le secteur du chemin de la gare se situe à l'ouest du centre-bourg de Saint-Armel, à proximité de la gare. Il est délimité par la rue de Rennes au nord, le chemin de la Gare à l'est, et par les franges 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 adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier, et à mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale au regard de ces évolutions.

Justification

Le projet du chemin de la gare a pour objectif de compléter le développement urbain de Saint-Armel, en aménageant un nouveau quartier à proximité directe de la halte ferroviaire et du centre-bourg. Le site concerné se compose d'un secteur à densifier au nord en continuité du tissu existant, et d'un secteur d'extension urbaine au sud. Au regard de l'évolution des réflexions sur ce secteur de projet, il apparait nécessaire d'adapter l'OAP de quartier, afin d'intégrer les grands principes à respecter dans la composition urbaine et la programmation de l'ilot.

Le périmètre de l'OAP est élargi afin d'intégrer le sous-secteur situé entre la rue de Rennes et l'allée Cyrano de Bergerac, composé d'un tissu bâti hétérogène présentant un potentiel de renouvellement urbain. L'objectif de l'OAP est ainsi de définir les conditions nécessaires à la cohérence d'ensemble des projets à mener au sein de cet ilot, se décomposant en plusieurs sous-secteurs.

La programmation attendue sur cet ilot évolue, afin de prendre en compte les conclusions de l'étude commerce menée sur la centralité du centre-bourg, qui souligne l'enjeu de conforter l'offre de commerces et de services sur un périmètre plus réduit, à savoir du début de la rue de la mairie jusqu'à la place de l'église. En conséquence, la programmation du site dans son ensemble se réoriente vers une vocation principale d'habitat, pouvant toutefois comprendre une offre d'équipements et/ou de services, qui devra répondre aux objectifs de production de logements du Programme Local de L'Habitat (PLH) et de densification à atteindre sur ce secteur de renouvellement urbain. Cette programmation devra également se traduire par une diversification des formes urbaines dont les gabarits s'intégreront en cohérence avec leur contexte urbain, et dont les plus denses sont attendus le long de la rue de Rennes et du chemin de la gare afin de structurer cette façade urbaine.

Les principes d'aménagement concernant le maillage du secteur sont précisés, notamment pour prendre en compte l'intégration de la frange ouest de l'ilot dans la réflexion d'ensemble : un accès par la rue de Rennes est notamment envisageable dans le cas d'un projet implanté en bordure de cette voie, et les cheminements doux devront assurer une continuité entre la rue de Rennes et le chemin de la Gare.

Enfin, le principe de créer une réelle zone tampon entre le quartier d'habitat et la zone d'activités pour limiter les nuisances et valoriser le cadre de vie des futurs habitants, est renforcé. Au-delà d'une transition paysagère, il s'agira de marquer une délimitation franche entre les deux ambiances urbaines par l'aménagement et la plantation d'un espace arboré support d'un cheminement doux, et éventuellement l'implantation de constructions autres que du logement permettant une transition fonctionnelle entre les deux secteurs.

L'OAP communale est mise à jour afin de prendre en compte l'évolution programmatique de ce projet.

Conséquence sur le PLUi

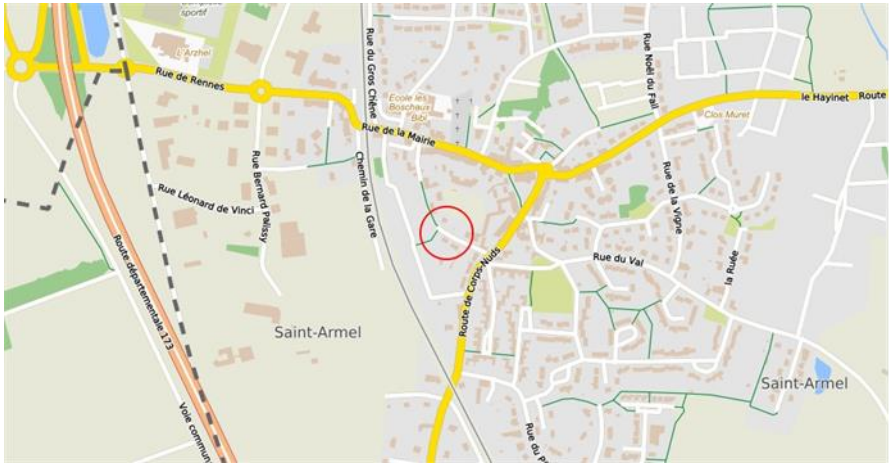
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19, 20, 24

2. Mettre en œuvre le projet du chemin de la Fontaine

Localisation

Le secteur du chemin de la Fontaine est un ilot du centre-bourg de Saint-Armel. Il est délimité par la rue de la mairie au nord, par la place de l'église à l'est, par la route de Corps-Nuds au sud-est, et est bordé par le secteur de la Minoterie à l'ouest.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables aux secteurs suivants :

- Sur deux secteurs au nord de l'ilot, le long de la rue de la mairie : passage d'une zone 1AUO1 à une zone UA1h, d'une norme de hauteurs de H=R+2+A/C/P à H=R+1+A/C/P ;
- Sur deux secteurs au nord de l'ilot, de part et d'autre du chemin de la Fontaine : passage de zones UD2b et UE2a à une zone UA1h, de normes de hauteurs de H1=R+2+A/C/P et H2=R+1+A/C/P et H=R+1+A/C à H=R+1+A/C/P, et d'un coefficient de végétalisation de V=60%(B) à V=30%(B) ;
- Sur un secteur le long du chemin de la Fontaine : passage d'une zone UD2b à une zone UG2b, d'une norme de hauteurs de H1=R+2+A/C/P et H2=R+1+A/C/P à H=RL (non réglementé) et d'un coefficient de végétalisation de V=30%(B) à V=RL (non réglementé) ;
- Sur deux autre secteurs le long du chemin de la Fontaine : passage de zones UD2b et UD2a à une zone Ne, de normes de hauteurs de H1=R+2+A/C/P et H2=R+1+A/C/P et H=R+2+A/C/P à H=RL (non réglementé), et d'un coefficient de végétalisation de V=30%(B) à V=RL (non réglementé) et suppression du secteur de constructibilité limitée ;
- Sur un secteur au sud du chemin de la Fontaine : passage d'une zone UE2b à une zone UD2b, d'une norme de hauteurs de H1=R+1+A/C et H2=R+A/C à H=R+2+A/C/P, et d'un coefficient de végétalisation de V=T1(B) à V=30%(B) ;
- Sur un secteur le long de la route de Corps-Nuds : passage d'une zone 1AUO1 à une zone UD2b, d'une norme de hauteurs de H=R+2+A/C/P à H=R+1+A/C/P ;
- Sur le secteur le plus au sud le long de la route de Corps-Nuds : passage d'une zone UE3 à une zone UD2b, d'une norme de hauteurs de H=R+A/C à H=R+1+A/C/P, et d'un coefficient de végétalisation de V=60%(B) à V=30%(B) ;

La modification consiste également à :

- Inscrire des protections paysagères de type Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) sur des haies au sein du secteur ;
- Inscrire une servitude de localisation pour chemin piéton-cycle à créer sur la parcelle située la plus au sud du secteur ;
- Créer l'emplacement réservé n°764 pour l'aménagement d'un chemin piétons-cycles ;
- Adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier de la Minoterie pour y intégrer les ilots du chemin de la Fontaine ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale au regard de ces évolutions.

Justification

Le projet du chemin de la Fontaine a pour objectif de poursuivre le renouvellement urbain de cet ilot du centre-bourg, dans la continuité de l'opération déjà engagée sur le secteur de la Minoterie. Au regard de l'évolution opérationnelle de ce dernier, et des réflexions engagées sur le reste de l'ilot, il apparait nécessaire d'adapter l'OAP de quartier, afin d'intégrer les grands principes à respecter dans la composition urbaine et la programmation de l'ensemble du secteur, ainsi que les dispositions réglementaires applicables à chaque sous-secteur.

Le périmètre de l'OAP est élargi afin d'intégrer les sous-secteurs situés de part et d'autre du chemin de la Fontaine, et le sous-secteur situé sur la pointe sud de l'ilot, composés d'un tissu bâti hétérogène présentant un potentiel de renouvellement urbain. L'objectif de l'OAP est ainsi de définir les conditions nécessaires à la cohérence d'ensemble des projets à mener au sein de ce secteur. La préservation et la mise en valeur de la morphologie urbaine de cet ilot constitue l'un des axes majeurs du projet, qui devra être défini en appui sur la trame historique du site pour recomposer les sous-secteurs identifiés. Les principes relatifs aux formes urbaines, notamment d'implantations et de gabarits, au maillage viaire et à l'aménagement des espaces publics seront à adapter en fonction du contexte patrimonial et paysager de chaque sous-secteur. Enfin la programmation du site dédiée à une vocation d'habitat, devra répondre aux objectifs de production de logements du Programme Local de L'Habitat (PLH). Les principes relatifs à l'aménagement du sous-secteur de la Minoterie sont également mis à jour au regard de l'avancement opérationnel de ce projet, dont l'urbanisation est en cours de finalisation. Par ailleurs, certains principes ont été abandonnés comme l'accès viaire par le chemin de la Fontaine et le franchissement de la voie ferrée.

Les dispositions réglementaires applicables sont harmonisées à l'échelle de l'ilot, en fonction du contexte urbain et du potentiel de renouvellement urbain de chaque sous-secteur :

- Sur les franges nord et est de l'ilot, le long de la rue de la mairie et au pourtour de la place de l'église et aux abords du chemin de la Fontaine, il s'agit de préserver l'ambiance historique caractérisée par des maisons de bourg implantées en front de rue. Le zonage UA1h, ainsi qu'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C/P et un coefficient de végétalisation de V=30%(B) permettent de préserver les implantations et les gabarits traditionnels, et ainsi de maintenir les caractéristiques de ce tissu bâti ancien protégé par ailleurs au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL).
- Sur les sous-secteurs au potentiel de renouvellement urbain, il s'agit de permettre une recomposition d'ensemble à l'échelle de chacun d'entre eux, avec une constructibilité en 1er et 2nd rangs permise par le zonage UD2b, et un coefficient de végétalisation de V=30%(B). La gradation des hauteurs en fonction des sous-secteurs permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ces secteurs de renouvellement urbain tout en proposant des formes urbaines diversifiées dont les gabarits s'intégreront en cohérence avec leur contexte urbain : les hauteurs les plus élevées (H=R+2+A/C/P) sont attendues sur le sous-secteur au sud du chemin de la Fontaine pour marquer l'entrée en cœur de bourg en cohérence avec celles des immeubles collectifs implantées en amont, des hauteurs moins élevées (H=R+1+A/C/P) sont définies sur les autres sous-secteurs en transition avec le tissu pavillonnaire situé sur leurs franges.
- Au sein de l'ilot, il s'agit également de préserver et de mettre en valeur les sites paysagers participant de la trame verte du centre-bourg : et notamment le cœur d'ilot au nord du chemin de la Fontaine, partiellement bâti et composé de vergers dont le zonage Ne affirme la volonté de maintenir cette ambiance urbaine sans constructibilité supplémentaire, afin d'y aménager à terme un espace public paysager. En cohérence avec cette intention, la servitude de localisation EV7 pour la création d'un espace vert est maintenue, et le secteur de constructibilité limitée est supprimé. Dans la continuité de ce secteur, la commune envisage de réhabiliter un ancien hangar pour y installer un équipement communal dont la programmation reste à définir, justifiant son zonage UG2b, une hauteur et un coefficient de végétalisation non réglementés. Le maillage bocager de l'ilot est également préservé par l'inscription d'EIPE sur des haies en bordure de voie ferrée, le long du chemin de la Fontaine et sur la pointe sud de l'ilot. Afin de compléter le maillage doux de l'ilot, en complément de la servitude C63, la servitude de localisation pour chemin piéton-cycle à créer C77 est inscrite, dont le principe de cheminement est projeté jusqu'au sud. Cette disposition permet d'indiquer l'intention de la commune sur le terrain concerné sans définir de tracé ou d'emprise exacte, en imposant la prise en compte de cet aménagement dans le cas de projets, et en donnant un droit de délaissement au propriétaire. L'emplacement réservé n°764 destiné à l'aménagement d'un cheminement piéton-cycles est également inscrit, afin créer une liaison douce entre le chemin de la Fontaine et le tiers lieu communal. Cette disposition permet d'indiquer

l'intention de la commune en rendant inconstructible l'emprise réservée au projet et en donnant un droit de délaissement au propriétaire.

L'OAP communale est mise à jour afin de prendre en compte le projet de renouvellement urbain de cet ilot.

Conséquence sur le PLUi

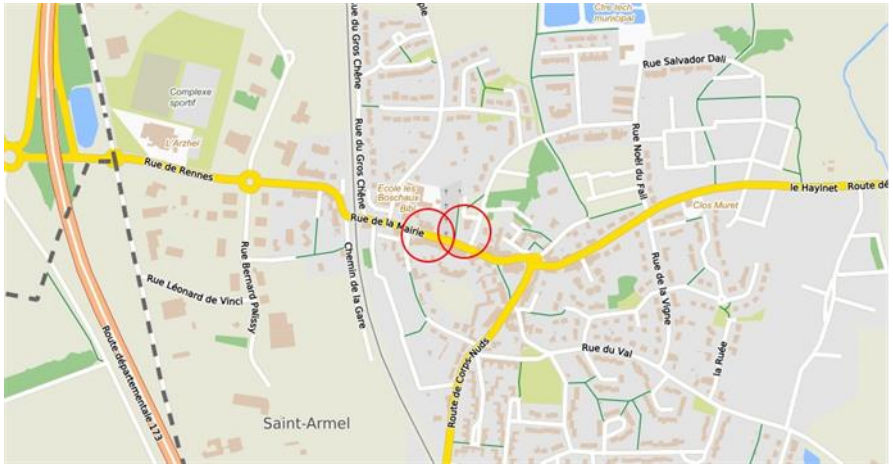
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177, 185
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37
- D-2-2-3 Plan(s) thématique(s) Gestion des eaux pluviales n°19, 20, 24
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19, 20, 24
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation

3. Conforter la fonction commerciale au sein du centre-bourg

Localisation

La centralité commerciale de Saint-Armel se positionne principalement depuis la rue de la mairie jusqu'à la place de l'église.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Réduire le périmètre de centralité et inscrire des linéaires commerciaux simples ;
- Adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier de la ZAC des Boschaux ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale au regard de ces évolutions.

Justification

Un état des lieux du commerce a été mené sur la commune afin d'objectiver les besoins commerciaux en lien avec la dynamique démographique et le projet urbain communal. L'étude souligne l'enjeu de conforter l'offre de commerces et de services, et pose l'objectif de valoriser les linéaires commerciaux et d'en assurer leur continuité. Pour y répondre, il est proposé de prioriser et de favoriser une localisation des commerces depuis la rue de la mairie jusqu'à la place de l'église. Le périmètre de la centralité commerciale est ainsi recentré sur cet axe, en conservant toutefois le secteur chemin de la gare où il existe une offre de commerces, au sein duquel des linéaires commerciaux simples sont inscrits. L'objectif de cette disposition est de maintenir la vocation d'activité des rez-de-chaussée commerciaux, en interdisant le changement de destination vers de l'habitat, et de cibler les implantations préférentielles d'éventuels futurs commerces et services sur l'axe de la centralité.

En cohérence avec la définition de cette centralité, la programmation des ilots bordant la rue de la mairie, entre le cimetière et la place de l'église, est précisée au sein de l'OAP de quartier de la ZAC des Boschaux. La recomposition de ces ilots a pour objectif de participer à la structuration de cet axe central du cœur de bourg, sur plusieurs séquences :

- L'ilot situé entre le cimetière et la rue des Monts d'Arrée, occupé par un parking et un pavillon, constitue un site stratégique pour implanter un programme mixte avec des RDC actifs à destination de commerces et/ou de services et des logements à l'étage. La forme urbaine attendue est un bâtiment en L dont le pignon et le mur de clôture seront implantés à l'alignement de la voie, permettant d'aménager un espace public ouvert sur la rue assurant l'accessibilité des activités en rez-de-chaussée et participant à l'animation de la centralité ;
- Le front bâti situé entre la rue des Monts d'Arrée et la place de l'église, a vocation à être préservé et réhabilité, pour accueillir du logement ainsi qu'un potentiel espace public au sein du bâtiment de l'ancienne graineterie, permettant de créer une continuité piétonne entre l'ilot du chemin de la Fontaine, le cœur de bourg et la ZAC. Ce front bâti est poursuivi en retour sur l'angle de la rue de la mairie et de la nouvelle voie des Monts d'Arrée, dans le cadre d'une démolition/reconstruction.

L'OAP communale est mise à jour afin de prendre en compte les enjeux relatifs à la centralité commerciale du centre-bourg, et l'évolution de la programmation d'équipements dans son périmètre, notamment au sein du pôle gare/mairie/groupe scolaire où il est prévu l'extension de l'école à court terme et l'installation d'un tiers-lieu chemin de la Fontaine. Cette centralité est également soutenue par une offre d'équipements complémentaires, et notamment le pôle sportif récemment conforté par la réalisation d'un terrain multisports extérieur et par l'aménagement de la piste cyclable entre Vern-sur-Seiche et Bourgbarré, passant par la gare de Saint-Armel et la rue de Rennes et le reliant au cœur de bourg.

L'OAP de quartier de la ZAC des Boschaux est également mise à jour afin de prendre en compte son avancement opérationnel en matière de programmation de logements produits et à produire par phases (1 et 2) et par secteurs (central, centre-bourg et sud-est). Ces éléments sont également mis en cohérence dans l'OAP communale, notamment ceux relatifs à la surface et au nombre de logements prévus.

Conséquence sur le PLUi

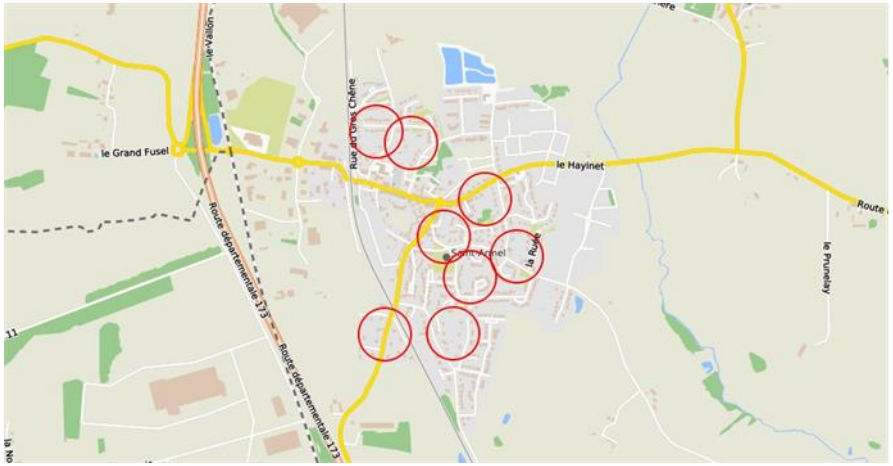
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177, 185

4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune

Localisation

Plusieurs secteurs sont concernés : il s'agit de tissus pavillonnaires au sud de la rue du Val, de part et d'autre du Chemin de la Ry, au Pâtis des Noës, et de grandes parcelles situées le long de la route de Châteaugiron, rue du Val, rue Veuve Tual, et allée de la Nouette.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables aux secteurs suivants :

- Lotissements au sud de la rue du Val : passage d'une zone UE2b à une zone UE2c, et d'une norme de hauteurs de H1=R+1+A/C/P et H2=R+A/C à H=R+1+C ;
- Lotissements de part et d'autre du chemin de la Ry : passage d'une zone UE2b à une zone UE2a, et d'une norme de hauteurs de H1=R+1+A/C/P et H2=R+A/C à H=R+1+A/C ;
- Secteur au croisement de la route de Châteaugiron et de la rue de la Vigne : sur une partie passage d'un coefficient de végétalisation de V=30%(B) à V=60%(B), et sur une autre partie, passage d'une zone UE2b à une zone UE2a, d'une norme de hauteurs de H1=R+1+A/C/P et H2=R+A/C à H=R+C ;
- Secteur nord rue du Val : passage d'une zone UE2b à une zone UE2a, d'une norme de hauteurs de H1=R+1+A/C/P et H2=R+A/C à H=R+C ;
- Secteur du Pâtis des Noës de part et d'autre de la voie ferrée : passage d'une zone UE3 à une zone UE2a, et inscription d'une protection paysagère de type Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) sur la pointe sud du secteur ;
- Secteur autour du passage à niveau de la rue du Pâtis des Noës : passage d'une zone UE3 à une zone UE2h ;
- Secteur ouest allée de la Nouette : passage d'une zone UE3 à une zone UE4 ;
- Secteur est allée de la Nouette : passage d'une zone UE3 à une zone UE2a ;
- Secteur rue du Val et la Ruée : passage d'une zone UE2b à une zone UE2h.

Justification

Dans un contexte de réduction de la consommation et de l'artificialisation des sols, renforcé par les dispositions de la Loi Climat et Résilience d'août 2021, il apparait nécessaire d'anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein des tissus existants, afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements, tout en encadrant les conditions de densification.

Les opérations en renouvellement urbain étant particulièrement complexes, l'anticipation est nécessaire pour s'assurer de leur mise en œuvre à moyen et long terme. Plusieurs secteurs constitués d'ilots et de grandes parcelles, dont les emprises foncières présentent un potentiel de densification, ont ainsi été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine de la commune. Afin d'éviter une densification au fil de l'eau sur ces secteurs, qui compromettrait un aménagement d'ensemble à mener sur le moyen long terme ou qui impacterait l'ambiance urbaine actuelle, plusieurs adaptations réglementaires sont nécessaires. Elles se déclinent en fonction du contexte urbain et du potentiel de densification de chaque secteur.

Plusieurs parcelles ont été identifiées à l'ouest de l'allée de la Nouette se composant d'un tissu d'habitat majoritairement individuel partiellement bâti et peu structuré mais inséré dans des tissus urbains constitués, et présentant un potentiel de restructuration d'ensemble. Les objectifs principaux sont de maintenir les affectations actuelles de ce secteur et éviter ainsi, au regard de ses caractéristiques actuelles, un renforcement de l'urbanisation. En conséquence, dans l'attente de pouvoir mener une réflexion d'ensemble permettant d'étudier plus finement le potentiel d'évolution de ce site, il semble nécessaire de limiter les droits à construire. Sur ce gisement identifié à long terme, une zone UE4 est définie. Il s'agit d'un zonage inconstructible, mais autorisant par ailleurs des extensions du bâti existant.

Sur les autres secteurs, il s'agit de préserver les ambiances urbaines actuelles tout en laissant des possibilités d'évolutions du bâti existant :

- Sur les lotissements au sud de la rue du Val, il s'agit de préserver l'ambiance pavillonnaire caractérisée par un tissu de maisons mitoyennes suivant un ordonnancement rythmé par des retraits et avancées par rapport à la voie, avec des jardins en longueur à l'arrière. Le zonage UE2c permet ainsi de maintenir cette composition en limitant la constructibilité uniquement en 1er rang le long de la voie, et la norme de hauteurs de H=R+1+C de maintenir les gabarits des formes urbaines pavillonnaires actuelles.
- Sur les tissus de part et d'autre du Chemin de la Ry, il s'agit de préserver l'ambiance pavillonnaire composée de maisons individuelles implantées en milieu de parcelle dont l'implantation sur voie est variable. Le zonage UE2a et la norme de hauteurs de H=R+1+A/C sont harmonisés sur l'ensemble de ces secteurs afin de maintenir cette composition limitant la constructibilité uniquement en 1er rang le long de la voie, et les gabarits des formes urbaines pavillonnaires actuelles.
- Sur de grandes parcelles pavillonnaires situées au croisement de la rue de la Vigne et de la route de Châteaugiron, et rue du Val, il s'agit de préserver l'ambiance urbaine actuelle afin de ne pas obérer d'une mobilisation à long terme des éventuels potentiels de mutations foncières sur ces parcelles. Le zonage UE2a permet ainsi de limiter la constructibilité uniquement en 1er rang le long de la voie, et les normes de hauteurs à H=R+C maintiennent les gabarits des formes urbaines actuelles. Sur le secteur rue de la Vigne, l'objectif est également de préserver les cœurs d'ilots végétalisés constitués de jardins en longueur, dont l'un fait l'objet d'une hausse de son coefficient de végétalisation à V=60%(B), en continuité de l'espace vert communal situé rue de la Bruyère.
- Sur les tissus situés allée de la Nouette et au Pâtis des Noës, il s'agit de préserver l'ambiance pavillonnaire composée de maisons individuelles implantées le long de la voie sur la partie est, et de manière variable et peu structurée à l'ouest. Le zonage UE2a, en limitant la constructibilité uniquement en 1er rang le long de la voie, permet de limiter la densification au fil de l'eau de parcelles situées entre la ZA des Mottais et la voie ferrée. Par ailleurs, le boisement situé sur la pointe sud de ce secteur est protégé au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE), afin de préserver la qualité paysagère de cette entrée de ville.
- Sur les secteurs autour du passage à niveau de la rue du Pâtis des Noës et au croisement de la rue du Val et de la Ruée, il s'agit de préserver l'ambiance historique caractérisée par d'anciennes fermes implantées aux abords du centre-bourg. Le zonage UE2h est défini sur ces tissus bâtis afin de préserver les compositions d'origine des implantations et des gabarits traditionnels du bâti ancien protégé au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL).

Conséquence sur le PLUi

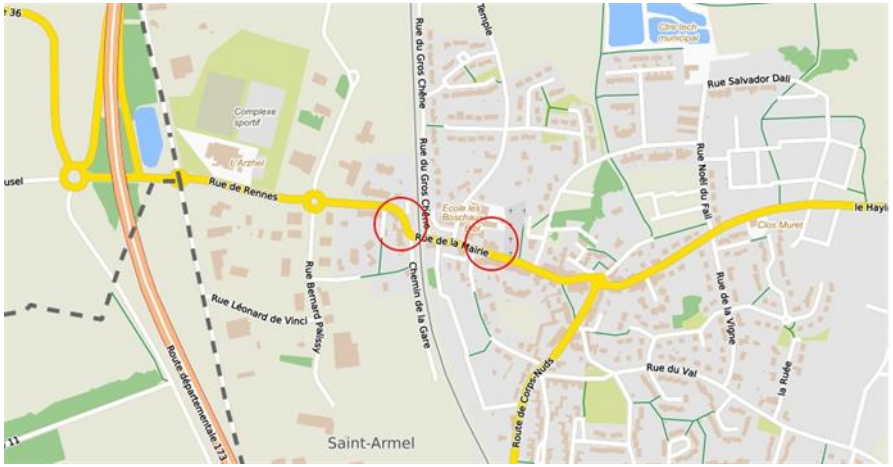
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177, 185
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37

5. Protéger et mettre en valeur les abords de l'église

Localisation

L'église de Saint-Armel se situe au cœur du bourg, au croisement de la rue de la mairie, de la route de Châteaugiron et de la route de Corps-Nuds.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables aux secteurs suivants :

- Rue de la mairie : passage d'une zone UD2b à une zone UA1h ;
- Chemin de la gare : passage d'une zone UD2b à une zone UD2h.

Justification

L'église de Saint-Armel est un édifice protégé au titre des monuments historiques, dont les abords sont également protégés par un Périmètre Délimité des Abords (PDA). Ce PDA avait été initialement créé pour remplacer le rayon de 500 mètres, dans l'objectif de définir un périmètre de protection cohérent prenant en compte les enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains autour du monument historique protégé. Une étude préalable à la modification du PDA existant a été engagée afin de recentrer le périmètre autour des enjeux patrimoniaux, au regard des dernières évolutions urbaines au sein des abords du monument.

Cette étude a permis d'identifier les secteurs participant de la qualité de l'environnement patrimonial de ce monument. Afin de préserver leurs qualités patrimoniales, ces secteurs font l'objet d'adaptations réglementaires, complémentaires à la modification du PDA. Il s'agit notamment de définir des zones UA1h et UD2h sur des tissus bâtis au caractère historique situés en centre-bourg (rue de la mairie) ou le long des axes historiques de la commune (chemin de la gare) constituant des séquences d'approche du monument historique. Ce zonage permet de préserver leur composition d'origine et les implantations et gabarits traditionnels des maisons de bourg protégées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 45

6. Permettre l'évolution du site de Chambière

Localisation

Le site de Chambière se situe au nord du bourg de Saint-Armel, et au sud de la vallée de la Seiche.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Adapter la délimitation de la zone UGI ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale au regard de ces évolutions.

Justification

Implantée sur le haut d'un coteau de la vallée de la Seiche, à proximité immédiate du cours d'eau et du centre-bourg de Saint-Armel, la ferme de Chambière était à l'origine l'ancienne métairie d'un château d'époque médiévale, dont il reste quelques vestiges aux abords du site. La ferme, comprenant plusieurs bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL), est actuellement vacante et une réflexion est engagée sur son devenir. Étant identifiée comme un site d'intérêt majeur aux échelles métropolitaine et communale, pour son potentiel patrimonial et agrotouristique, l'objectif est de préserver ses bâtiments historiques et son foncier agricole, dans l'attente de la définition d'un projet. Afin de pouvoir mobiliser les terres agricoles situées sur la frange ouest du site, la limite la zone UGI est recentrée autour des bâtiments.

L'OAP communale est également mise à jour afin de prendre en compte les enjeux relatifs à ce site.

Conséquence sur le PLUi

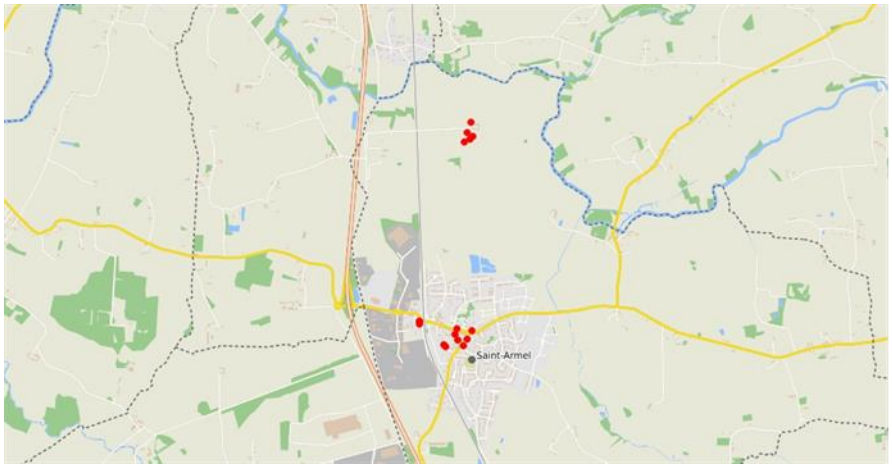
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°167, 177
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 45

7. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : Chemin de la Fontaine, Chemin de la Gare, Chemin de la gare, place de l'Église et/ou en secteur rural : lieu-dit Chambière.



Présentation de la modification

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

- Chambière : soue évaluée en 2 étoiles - n°63478
- Chambière : ancienne tour évaluée en 3 étoiles - n°63479
- 5 chemin de la Fontaine :
    - maison évaluée en 2 étoiles - n°63253
    - dépendance évaluée en 1 étoile - n°63254
- 1 place de l'Église : grange évaluée en 2 étoile - n°63552

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre des ensembles urbains :

- Rue de la Mairie identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°2s-Saint-Armel
- Place de l'église 1 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°3s-Saint-Armel
- Place de l'église 2 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°4s-Saint-Armel
- Route de Corps-Nuds identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°5s-Saint-Armel
- Place de l'église 3 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°6s-Saint-Armel
- Chemin de la Gare identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°1s-Saint-Armel

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- Chambière : étable n°25626 réévaluée de 2 étoiles en 3 étoiles
- Chambière :
    - logis n°25831 réévalué de 2 étoiles en 3 étoiles,
    - dépendance n°26208 réévaluée de 2 étoiles en 3 étoiles
- 1 chemin de la Gare : maison n°29002 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles
- 1 rue de Rennes : maison à boutique n°20187 réévaluée de 1 étoile en 2 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entrainant l'ajustement de l'emprise des bâtiments identifiés au titre du PBIL (fusion/division/relocalisation de bâtiments) :

- 1 rue de Rennes : maison à boutique n°20187

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu de l'intérêt patrimonial de secteurs listés précédemment, à l'échelle de l'ensemble bâti et/ou de la composition paysagère du site, de nouvelles protections au titre des ensembles urbains (ou "ruraux") de type "composition urbaine ou architecturale" ou de type "séquence urbaine" 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.

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, les protections existantes au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été réévaluées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, l'emprise de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger le bâtiment ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

Conséquence sur le PLUi

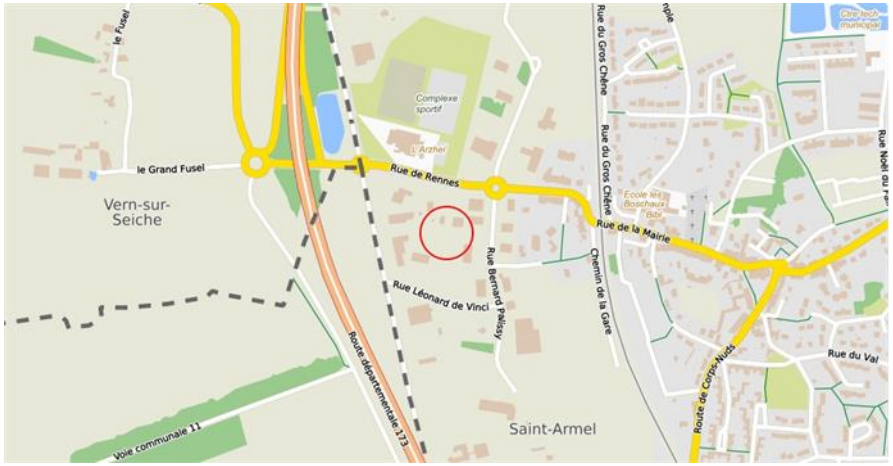
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plans de zonage n°167, 177
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE des Mottais

Localisation

La zone d'activités des Mottais se situe sur la frange ouest de la zone agglomérée de Saint-Armel.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Adapter les dispositions réglementaires applicables à un secteur de la ZA des Mottais situé en frange de l'ilot du chemin de la gare : passage d'une zone UI1a à une zone UI1b et inscription d'un périmètre tertiaire ;
- Supprimer le secteur de constructibilité limitée sur la ZA des Mottais, de part et d'autre de la rue de Rennes ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale au regard de ces évolutions.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, la zone d'activités des Mottais est classée majoritairement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive, et partiellement en UI1b pour permettre l'accueil des activités de service (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE"), notamment sur le secteur situé en frange de l'ilot du chemin de la gare. Ce dernier fait également l'objet d'un périmètre à potentiel tertiaire pour favoriser le développement de bureaux, compte-tenu de la qualité de la desserte par les transports en commun, notamment du pôle gare (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Par ailleurs, afin de permettre le renouvellement économique et la densification de la ZA des Mottais, le secteur de constructibilité limitée inscrit de part et d'autre de la rue de Rennes est supprimé. Les enjeux concernant le renouvellement urbain de cette zone sont complétés dans la partie littérale de l'OAP communale, en matière de mise en valeur paysagère et de connexion avec les différentes polarités de la commune.

Conséquence sur le PLUi

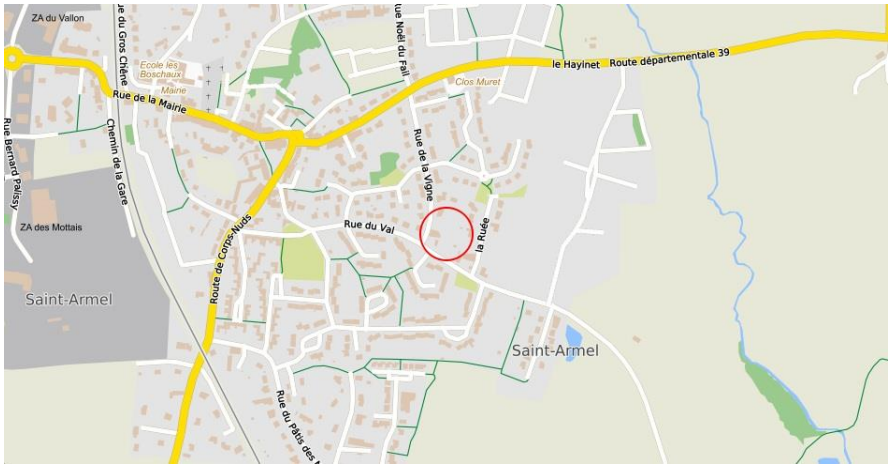
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 45

9. Protéger le patrimoine végétal

Localisation

Les éléments paysagers à protéger se situent à l'angle de la rue de la Vigne et de la rue du Val.



La modification consiste à inscrire des protections paysagères de type Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) sur un arbre et sur un espace arboré situés dans un jardin à l'angle de la rue de la Vigne et de la rue du Val.

Justification

Plusieurs éléments paysagers participent de la qualité paysagère de la commune et des continuités écologiques de la trame verte en milieu urbain. Ce patrimoine végétal doit ainsi être préservé pour ses fonctions paysagères, environnementales et écologiques. Il se caractérise par des arbres isolés, des haies et des espaces arborés pouvant être situés au sein de propriétés privées.

Afin de maintenir ce patrimoine végétal, plusieurs arbres sont identifiés au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) au sein d'un jardin, permettant de préserver cet ensemble arboré (suppression partielle limitée à 30%, à compenser).

Conséquence sur le PLUi

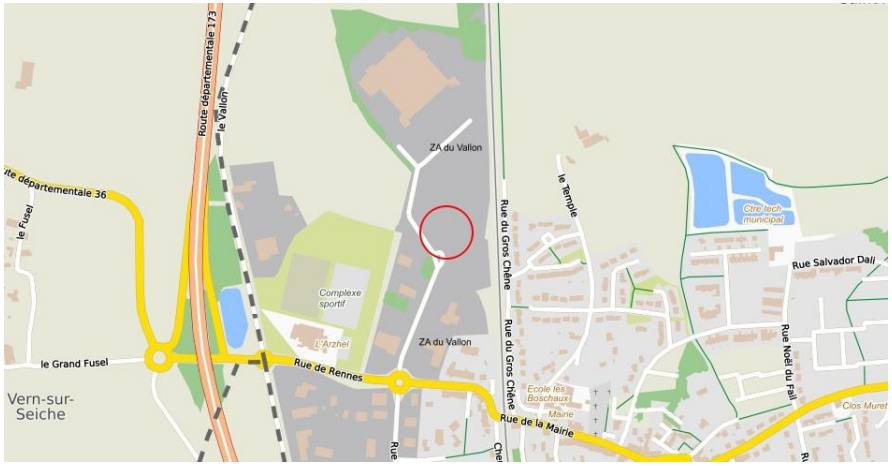
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177, 185

10. Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage

Localisation

Le site concerné est une zone de stationnement public qui se situe au nord-ouest de la zone agglomérée de Saint-Armel, rue Denis Papin à proximité du pôle sportif communal.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions réglementaires applicables à ce site, et plus largement à tout le secteur de propriété communale situé à ses abords :

- Passage d'une zone UI1a à une zone UG2b ;
- Passage d'un coefficient de végétalisation de V=15%(B) à V=RL ;

La modification consiste également à mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale au regard de ces évolutions.

Justification

Afin de mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) dont l'un des objectifs est de répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage, la commune de Saint-Armel a identifié un site pour permettre l'aménagement d'une aire d'accueil. Il s'agit d'une zone de stationnement public qui se situe au sein d'un secteur d'équipements communaux et notamment entre le pôle sportif à l'ouest et des jardins familiaux à l'est. L'aménagement de cette aire s'intégrera dans une démarche plus globale de mise en valeur paysagère des espaces publics communaux sur ce secteur.

Les dispositions réglementaires applicables à ce site et de manière plus élargie sur l'ensemble du secteur appartenant à la commune, sont ainsi adaptées avec la définition d'un zonage UG2b destiné aux équipements d'intérêt collectif, et un coefficient de végétalisation non réglementé. L'OAP communale est mise à jour afin d'intégrer ce projet.

Conséquence sur le PLUi

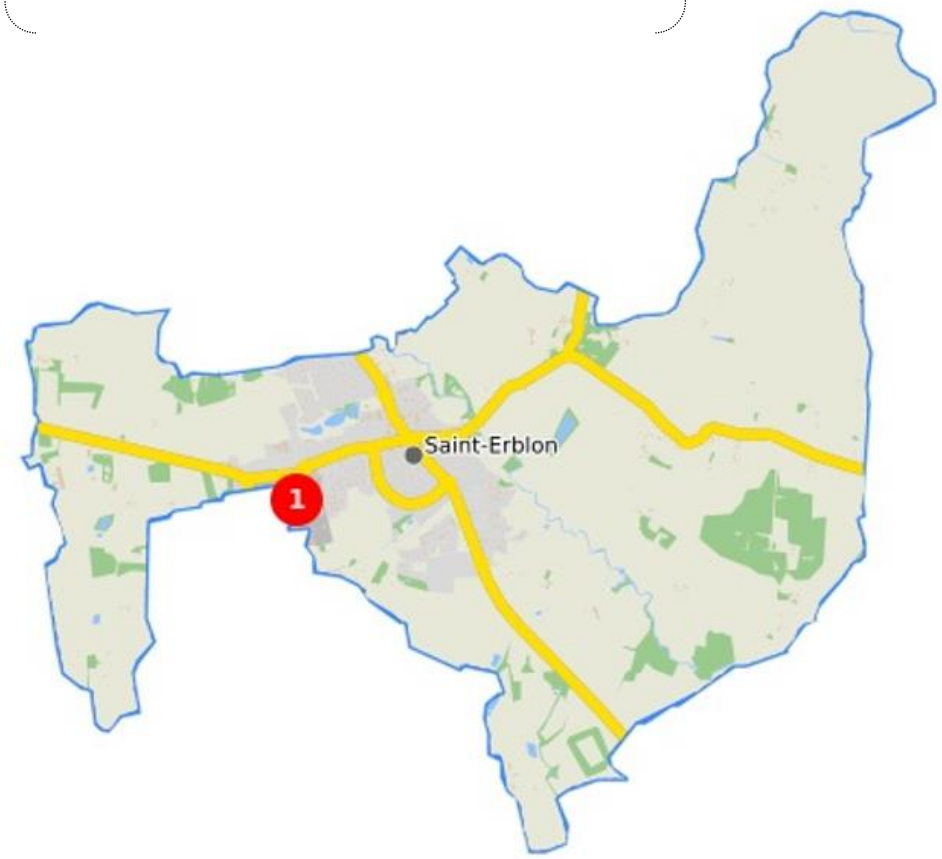
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°40
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37

SAINT-ERBLON

Localisation des modifications

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE d'Orgerblon



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE d'Orgerblon

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe à l'ouest du centre bourg, en limite communale avec la commune d'Orgères.



Présentation de la modification

Il s'agit de faire passer le secteur d'Orgerblon du zonage UI1b vers un zonage UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2"fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°175
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 41, 42, 43, 45

SAINT-GILLES

Localisation des modifications

1. Encadrer des projets de renouvellement urbain sur l'axe central de l'agglomération

2. Accompagner les évolutions de hameaux situés au sein du projet d'aménagement de la Vigne

3. Valoriser et aménager les abords du ruisseau de la Cotardière et des anciennes lagunes

4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de La Forge

5. Poursuivre les continuités piétonnes en campagne : La Ville Heude

6. Supprimer un emplacement réservé : lieu-dit La Houdinais

7. Préserver le patrimoine végétal, ZA du Gripail

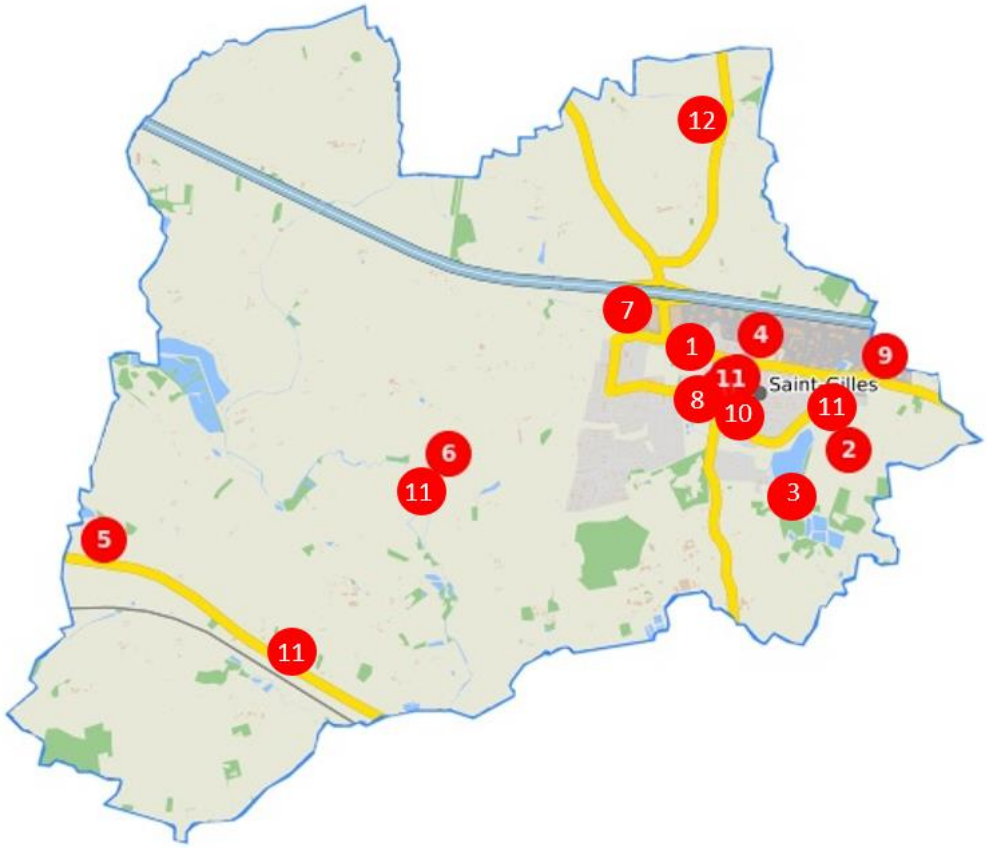
8. Adapter une protection végétale, ZAC multisites, secteur Centre-Ouest

9. Recaler une protection paysagère : lieu-dit Le Cormier

10. Protéger et mettre en valeur les abords de la Croix en granit, en lien avec le Périmètre Délimité des Abords (PDA)

11. Protéger le patrimoine bâti

12. Supprimer l'emplacement réservé N°611, lieu-dit La Perrière



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers").

1. Encadrer des projets de renouvellement urbain sur l'axe central de l'agglomération

Localisation

Rue de Rennes et rue de Saint-Brieuc.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Suppression des périmètres de constructibilité limitée, rue de l'Orgerie, rue de Rennes et rue de Saint-Brieuc
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Centre-Ville" sur l'axe rue de Rennes – rue de Saint-Brieuc avec des dispositions sur 3 ilots
- Changement des zones UA1a, UA1h et UC1 en zonage opérationnel UO1
- Adaptation des plans thématiques :
  - Information des périmètres des OAP sur le plan des hauteurs,
  - Changement du seuil de coefficient de végétalisation, de 30 % à 10 % correspondant aux tissus de centre-ville.

Justification

Plusieurs ilots, actuellement couverts par une disposition limitant leur constructibilité, ont font l'objet d'études urbaines et de capacités programmatiques. Environ 80 logements pourraient être réalisés à moyen-long terme.

Elles sont traduites dans une orientation d'aménagement d'ensemble leur donnant une cohérence et un cadrage. Mais chacun des secteurs pourra faire l'objet de projets indépendants.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°053, 054
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°13
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°13
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°06, 07.

2. Accompagner les évolutions de hameaux situés au sein du projet d'aménagement de la Vigne

Localisation

Secteur de la Vigne.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Suppression des périmètres de constructibilité limitée sur les hameaux du secteur
- Intégration dans l'OAP de de quatre secteurs (V1, V2, V3 et V4) comprenant des orientations particulières
- Changement de zonage de ces secteurs de 1AUE2a en zonage opérationnel1AUO1
- Évolution du coefficient de végétalisation, V=T1 (B) du secteur V1 en règles qualitatives (RL) comme sur le reste de l'opération de la Vigne.

Justification

Le secteur de la Vigne fait l'objet d'un projet de zone d'aménagement concerté qui va permettre notamment la réalisation de 520 logements. Le long de la route du Bas Vivier, plusieurs hameaux, hors ZAC, constitués de maisons individuelles sur de grands terrains et bénéficiant de tous les réseaux pourraient évoluer progressivement. Il s'agit d'accompagner ces mutations au travers de projets s'inscrivant dans la composition urbaine d'ensemble, répondant à des objectifs de densité et respectant des conditions de réalisation.

Conséquence sur le PLUi

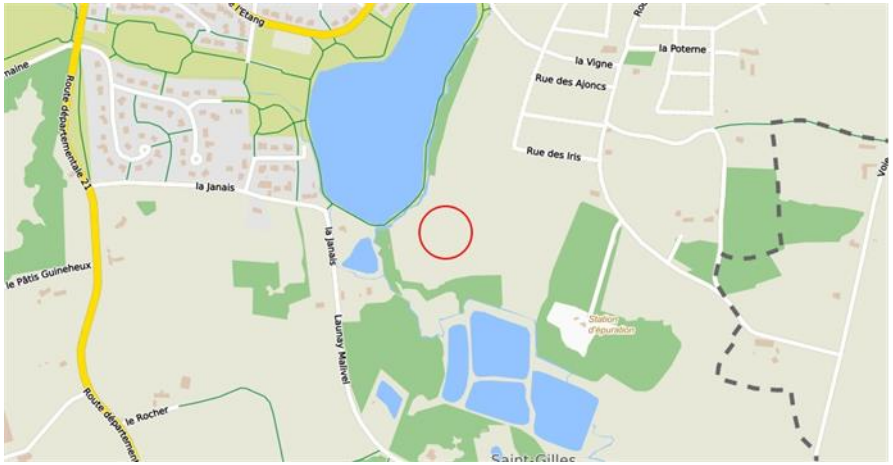
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°054
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 45
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°13

3. Valoriser et aménager les abords du ruisseau de la Cotardière et des anciennes lagunes

Localisation

Abords du ruisseau de la Cotardière, lieu-dit Launay-Malivel



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur la création d'un emplacement réservé (N°740) aux abords du ruisseau de la Cotardière.

Justification

Afin de conforter les continuités piétonnes en campagne, un emplacement réservé est créé (aux abords du ruisseau de la Cotardière et des anciennes lagunes).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°054, 067
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de La Forge

Localisation

ZA de La Forge, située au nord de l'agglomération, en bordure de la RN 12.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Changement de zonage UO4 et UI1d en UI1a (sauf parcelle n°20 de la ZAC de la Forge en cours de projet)
- Transformation du coefficient de végétalisation règles qualitatives (RL) en V=15% (sauf parcelle n°20 en cours de projet)

Justification

La ZAC de la Forge à vocation d'activités artisanales et industrielles est quasiment achevée, seul demeure un lot à bâtir qui fait l'objet d'un appel à projet pour accueillir un village artisanal novateur.

Le zonage UO4, zonage opérationnel, est maintenu sur ce lot mais le reste fait l'objet d'un changement de zonage en UI1a conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole qui vise à préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°053, 054
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 45
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°13.

5. Poursuivre les continuités piétonnes en campagne : La Ville Heude

Localisation

Lieu-dit La Ville Heude.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur l'adaptation du tracé de l'emplacement réservé n°613.

Justification

L'objectif consiste à assurer les continuités piétonnes en campagne. Il s'agit ainsi de rectifier le tracé existant de l'emplacement réservé n°613 en limite parcellaire et plus au sud, de le prolonger.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°052, 065.

6. Supprimer un emplacement réservé : lieu-dit La Houdinais

Localisation

Lieu-dit La Houdinais.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur la suppression de l'emplacement réservé n°607.

Justification

Le cheminement piéton cycle ayant été réalisé, l'emplacement réservé est supprimé.

Conséquence sur le PLUi

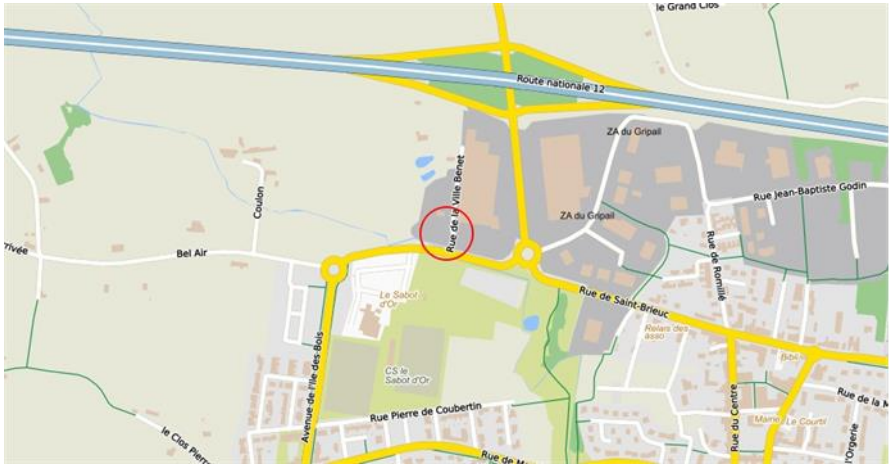
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°052
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés.

7. Préserver le patrimoine végétal, ZA du Gripail

Localisation

Zone d'activités (ZA) du Gripail, accès ouest.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Suppression partielle d'un linéaire classé Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE)
- Compensation par le classement d'un autre EIPE.

Justification

À la suite d'un projet d'extension bâtie et de l'aménagement paysager d'un parking, une suppression partielle d'un linéaire classé EIPE a été compensée par des espaces verts et des plantations, préservés au titre d'une surface d'EIPE.

Conséquence sur le PLUi

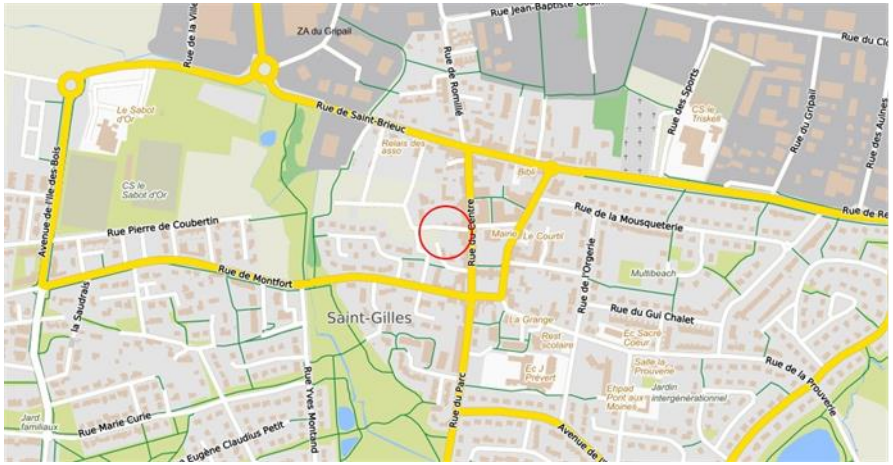
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°053.

8. Adapter une protection végétale, ZAC multisites, secteur Centre-Ouest

Localisation

Zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre-Bourg Ouest.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Suppression d'un linéaire Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) ;
- et compensation par une surface classée EIPE.

Justification

À la suite de travaux d'aménagement d'un parking et de la réalisation d'une voie d'accès, un linéaire d'EIPE est supprimé partiellement. Celui-ci est compensé par la préservation d'un espace vert replanté protégé au titre des EIPE.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°053, 054

9. Recaler une protection paysagère : lieu-dit Le Cormier

Localisation

Lieu-dit Le Cormier



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le recalage léger d'un Espace Boisé Classé (EBC) au titre d'une erreur matérielle.

Justification

Afin de rectifier une erreur matérielle, il est procédé à une légère adaptation de l'EBC pour ne pas qu'il se superpose au bâti réalisé antérieurement au classement paysager.

Conséquence sur le PLUi

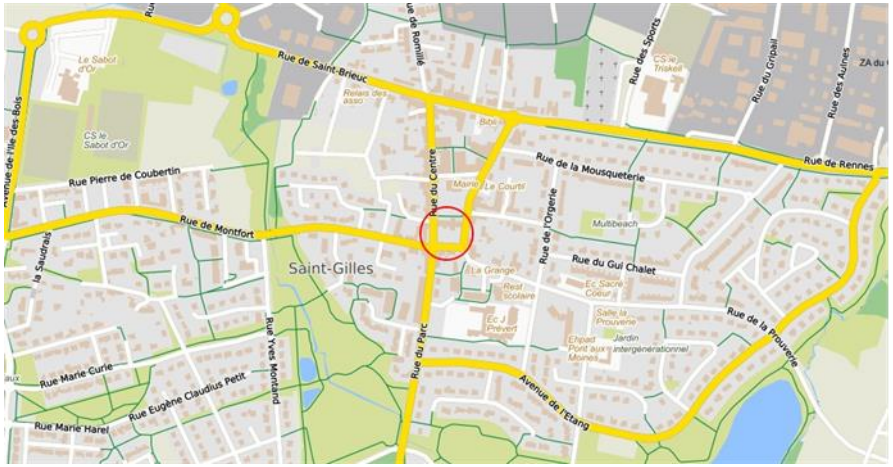
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°054.

10. Protéger et mettre en valeur les abords de la Croix en granit, en lien avec le Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Localisation

Secteur du centre-ville.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Transformation du zonage opérationnel UO1 en zonage de protection du patrimoine UA1h ou de tissus de centre-bourg UA1a (rue du Rennes, rue du Centre, place de l'église) ;
- Adaptation du coefficient de végétalisation règles qualitatives (RL) en V=10% (B) plus adapté aux tissus de centre-ville constitués ;
- Préservation d'arbres et linéaires par des EIPE (Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique), place d'église, rue la Prouverie.

Justification

Il s'agit de renforcer les dispositions réglementaires en faveur de la préservation du patrimoine bâti et végétal à la suite de l'étude menée dans le cadre du périmètre délimité des abords (PDA). En effet ces éléments sont des témoins significatifs de la composition urbaine et architecturale historique de la commune.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°053, 054
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 13, 45
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°13.

11. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : rue du Centre et la place de l'Église, rue du Prieuré, Rues de Rennes et de Saint-Brieuc et/ou en secteur rural : Le Vaurouil, Les Cormiers, lieu-dit Maison Neuve, Pierre Blanche.



Présentation de la modification

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

- 22 Pierre Blanche : logis mixte évalué en 1 étoile - n°63459
- 18 Pierre Blanche : logis mixte évalué en 1 étoile - n°63460
- 16 Pierre Blanche : logis évalué en 1 étoile - n°63461
- 20 Pierre Blanche : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63462
- 24 Le Vaurouil | 26 Le Vaurouil | 28 Le Vaurouill :
  - logis évalué en 2 étoiles - n°63464,
  - dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63465,
  - longère évaluée en 3 étoiles - n°63466,
  - dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63467
- 1 Les Cormiers : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63463
- 15, 17, 19 rue du Centre : maison à boutique évaluée en 1 étoile - n°63328
- 21 rue du Centre : maison double évaluée en 1 étoile - n°63329
- 12 rue du Prieuré : dépendance évaluée en 1 étoile - n°63381

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre des ensembles urbains :

- Rue du Centre identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°3s-Saint-Gilles
- Rue du Parc identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°4s-Saint-Gilles
- Rue du Parc - Place de l'Église identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°5s-Saint-Gilles
- Rue de Saint-Brieuc - Rue de Rennes 2 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°2s-Saint-Gilles
- Rue de Saint-Brieuc - Rue de Rennes 1 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°1s-Saint-Gilles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entrainant la suppression de certains éléments identifiés au titre du PBIL :

- 12 La Maison Neuve : dépendance n°20655 1 étoile.

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu de l'intérêt patrimonial de secteurs listés précédemment, à l'échelle de l'ensemble bâti et/ou de la composition paysagère du site, de nouvelles protections au titre des ensembles urbains (ou "ruraux") de type "composition urbaine ou architecturale" ou de type "séquence urbaine" 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.

Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, un bâtiment identifié au titre du PBIL a été supprimé car il ne présentait en réalité aucune valeur patrimoniale.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plans de zonage n°044, 052, 054, 065
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches).

12. Supprimer l'emplacement réservé N°611, lieu-dit La Perrière

Localisation

Lieu-dit La Perrière.



Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Suppression de l'emplacement réservé N°611 au plan de zonage et de la liste générale des emplacements réservés.

Justification

L'emplacement réservé N°611 a été instauré lors de l'élaboration du PLUI en 2019.Il était destiné à créer un cheminement piéton afin de sécuriser un itinéraire de randonnée. En raison de plusieurs difficultés techniques pour assurer sa réalisation, un autre itinéraire est prévu par des chemins ruraux existants entre les lieux-dits Tramabon et le Haut Champ Court.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°044
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés.

SAINT-GRÉGOIRE

Localisation des modifications

1. Harmoniser le secteur de stationnement du Petit Houlbert

2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Secteur Brétèche

3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Secteur Le Saison

4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Secteur Sud Pontay

5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Secteur de la Barre Richelot

6. Permettre un projet d'extension d'un équipement public sur le site de la Maison Tuba

7. Favoriser le maintien et l'implantation de commerces et activités de services en cœur de ville

8. Préserver les espaces agronaturels de différents secteurs

9. Mettre en place un outil afin de conserver la morphologie urbaine et les implantations de la rue Milon

10. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique

11. Réduire un emplacement réservé au regard de l'évolution de projet d'équipements

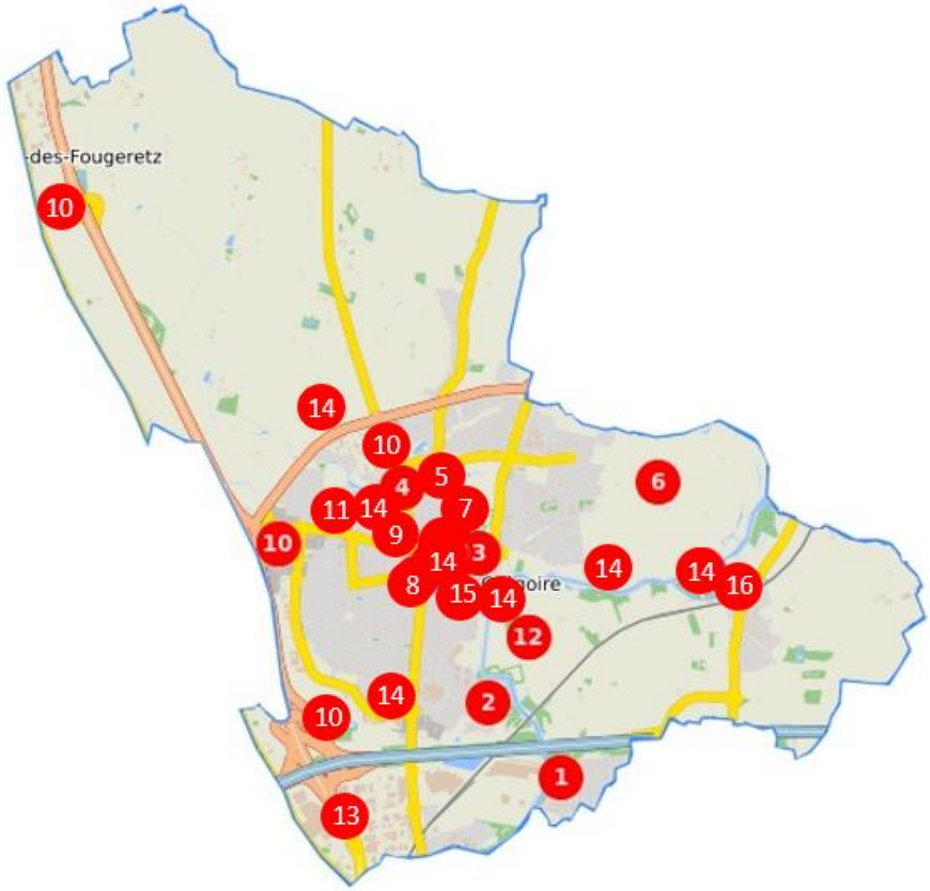
12. Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et la mutation de la Zone d'Activités Nord et Coteaux de l'Ille

13. Protéger le patrimoine bâti

14. Supprimer un emplacement réservé

15. Mettre en cohérence l'Orientation d'Aménagement et de Programmation centre-ville et communale et le plan de zonage des équipements suite à l'avancement des projets

16. Permettre la réalisation de terrains familiaux dans le secteur Maison Blanche



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Sites Naturels de Compensation (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Harmoniser le secteur de stationnement du Petit Houlbert

Localisation

Le site est localisé au sud de la commune en intrarocade dans l'îlot du Petit Houlbert.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le plan de stationnement en secteur 3 sur une zone déjà urbanisée et pour laquelle aucune règle de stationnement n'était indiquée auparavant.

Justification

Un secteur déjà urbanisé et construit ne faisait l'objet d'aucune règle de stationnement. Il s'agit d'unifier les règles applicables au secteur urbanisé de Kerfleury en incorporant ces parcelles dans le secteur de réglementation du stationnement appliqué sur la zone en secteur 3 et d'élargir cette prescription sur lesdites parcelles.

Conséquence sur le PLUi

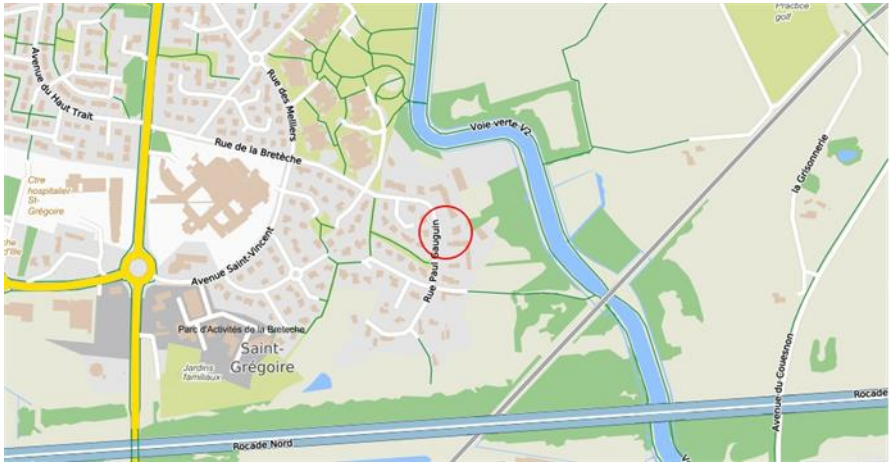
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°14

2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Secteur Brétèche

Localisation

Le secteur est localisé entre le canal et la rue Paul Gauguin.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le plan de coefficient de végétalisation en retirant le Bonus (B) et en l'augmentant de 70 à 80 %.

Justification

La commune de Saint-Grégoire mène son programme de développement urbain dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC Multisites, dont le dossier de réalisation a été approuvé en décembre 2022. Elle poursuit néanmoins sa réflexion sur d'autres secteurs urbains, en cohérence avec ses partis pris d'aménagement et avec la volonté de maintenir l'identité et le cadre de vie de la commune.

Pour certains secteurs déjà urbanisés, il convient d'encadrer et préserver la morphologie et les formes urbaines existantes. La trame verte du secteur de la Brétèche étant un élément structurant de ce secteur, il convient d'adapter les principes de pleine terre en cas de nouveau projet en augmentant le coefficient de végétalisation.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°14

3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Secteur Le Saison

Localisation

Le site est localisé dans le centre de la commune, sur le site de l'actuel restaurant Le Saison.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le plan des hauteurs de R+2+A/C à R+1+A/C.

Justification

La commune de Saint-Grégoire mène son programme de développement urbain dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC Multisites, dont le dossier de réalisation a été approuvé en décembre 2022. Elle poursuit néanmoins sa réflexion sur d'autres secteurs urbains, en cohérence avec ses partis pris d'aménagement et avec la volonté de maintenir l'identité et le cadre de vie de la commune.

Pour certains secteurs déjà urbanisés, il convient d'encadrer et préserver la morphologie et les formes urbaines existantes. Les gabarits liés au patrimoine dans ce secteur étant un élément structurant de ce secteur, il convient de réguler les principes de hauteurs.

Conséquence sur le PLUi

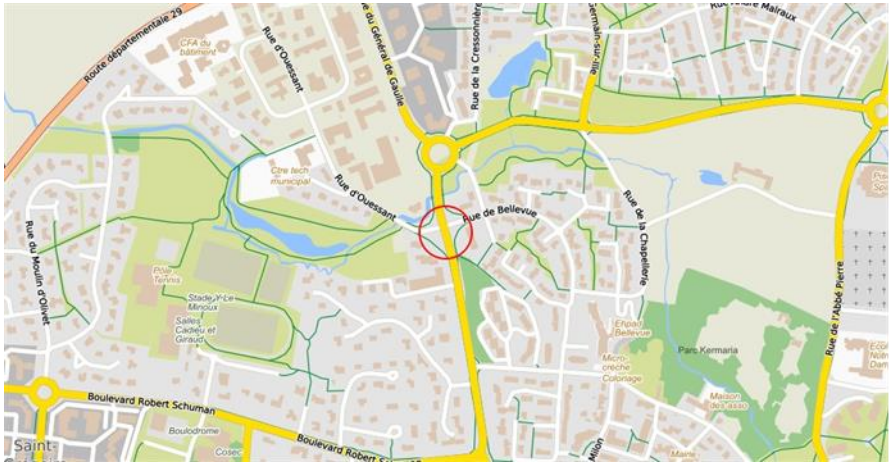
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°14.

4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Secteur Sud Pontay

Localisation

Le secteur est situé au carrefour Charles de Gaulle / Pontay.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le plan graphique du zonage en passant la zone de UI1b en UD2c avec un maintien des hauteurs actuelles et mettre en cohérence le zonage avec le projet finalisé de UO1 en UD2b.

Justification

La commune de Saint-Grégoire mène son programme de développement urbain dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC Multisites, dont le dossier de réalisation a été approuvé en décembre 2022.

En effet, les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'août 2021, imposent aujourd'hui d'intensifier le renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Certains secteurs ont été identifiés comme gisements ou potentiel de renouvellement urbain à faire évoluer, pouvant permettre à long terme de donner davantage de souplesse au projet urbain, d'inscrire des perspectives d'évolution des formes urbaines tout en maintenant l'ambiance des quartiers concernés et préserver le meilleur cadre de vie possible.

Certains secteurs tertiaires ont été identifiés afin de les faire muter et offrir la possibilité d'y diversifier l'offre de logement et/ou engager le réaménagement des espaces publics pour permettre de densifier un secteur à enjeu résidentiel.

L'entrée de ville par le nord de la commune présente un intérêt particulier en matière d'accueil de nouveaux habitants et il convient de permettre une mutation du bureau vers l'habitat au carrefour Charles de Gaulle / Pontay.

Conséquence sur le PLUi

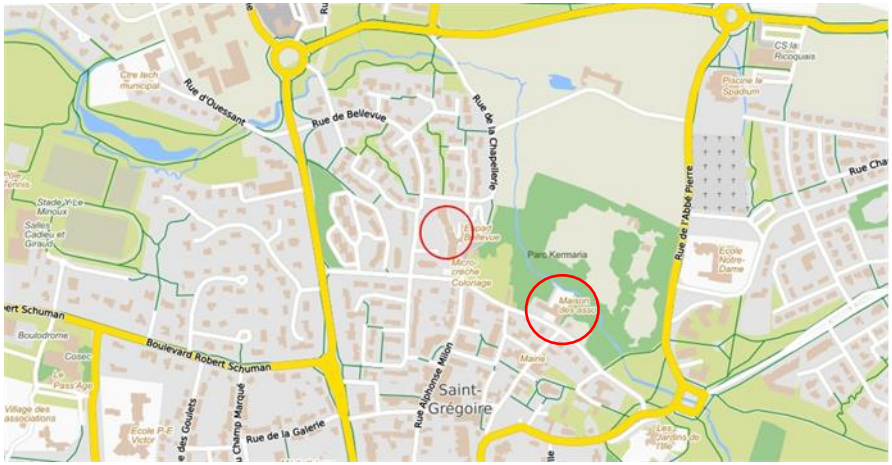
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 17, 45

5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Secteur de la Barre Richelot

Localisation

Le secteur est localisé dans le tissu urbain de la commune au nord et à l'ouest du parc Kermarria.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le plan thématique des hauteurs passant ainsi de R+2+A/C à R+3+A/C et de R+2+A/C à R+3+2A/2P.

Justification

La commune de Saint-Grégoire mène son programme de développement urbain dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC Multisites, dont le dossier de réalisation a été approuvé en décembre 2022. Dans certains quartiers ou certains ilots, les réflexions se poursuivent afin d'anticiper la réponse au besoin de développement communal dans un contexte de raréfaction du foncier.

En effet, les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'août 2021, imposent aujourd'hui d'intensifier cette action afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Certains secteurs ont été identifiés comme gisements ou potentiel de renouvellement urbain à faire évoluer, pouvant permettre à long terme de donner davantage de souplesse au projet urbain, d'inscrire des perspectives d'évolution des formes urbaines tout en maintenant l'ambiance des quartiers concernés et préserver le meilleur cadre de vie possible.

Les secteurs opérationnels de l'EHPAD Bellevue et de la Maison des Associations connaissent une évolution, nécessitant une adaptation des règles de hauteur au sein du PLUi afin de permettre la poursuite du projet de la ZAC Multisites sur ces deux îlots.

Conséquence sur le PLUi

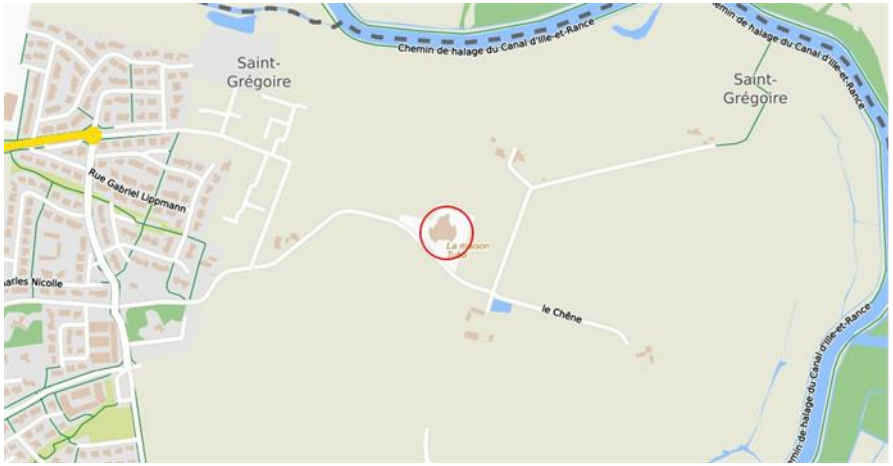
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°14

6. Permettre un projet d'extension d'un équipement public sur le site de la Maison Tuba

Localisation

La Maison Tuba est située au nord-est de la commune, le long de la route du Bout du Monde, en continuité de la ZAC Multisites en cours de projet.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le plan graphique du zonage en le passant de UG2a à UG2b.

Justification

L'activité de la Maison Tuba nécessite de réaliser une extension de son bâtiment actuel afin de pouvoir accueillir le public ADMR (Aide à domicile en milieu rural) et mettre en œuvre son projet de développement. Le zonage actuel ne permet pas de réaliser cette extension et il convient d'adapter le zonage concernant les implantations afin de le permettre.

Conséquence sur le PLUi

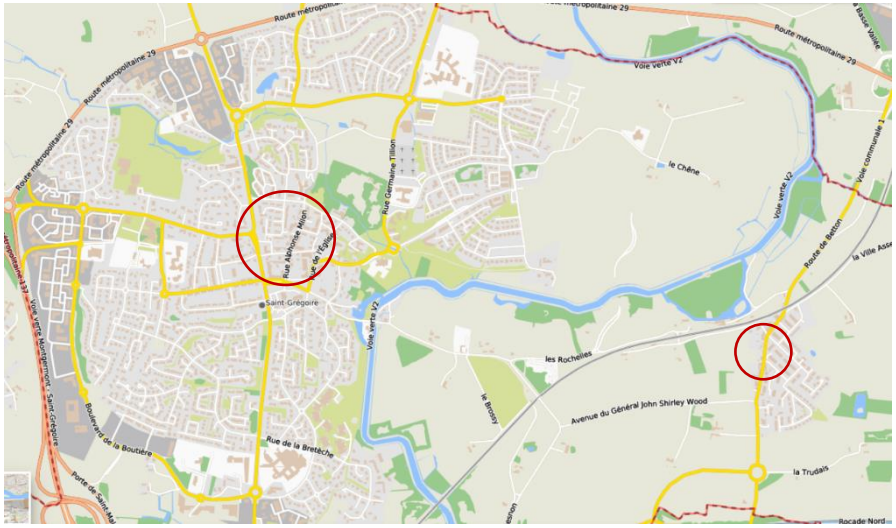
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°059
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 17, 45

7. Favoriser le maintien et l'implantation de commerces et activités de services en cœur de ville

Localisation

Le site est localisé en cœur de ville, le long de certains axes : rues de la Duchesse Anne, de Brocéliande, Alphonse Milon et quelques rues à proximité et dans le quartier Maison Blanche.



Présentation de la modification

La modification consiste à instaurer des linéaires commerciaux simples aux documents graphiques sur les plans de zonage.

Justification

La situation des locaux commerciaux dans le projet urbain revêt une grande importance.

Pour un fonctionnement optimal dans le temps, les locaux commerciaux doivent répondre à des prérequis de base (qui, s'ils ne sont pas réunis, risquent d'hypothéquer la pérennité de l'offre) et s'intégrer autant que faire se peut, dans leur environnement.

Il convient ainsi d'assurer la complémentarité des activités présentes sur un secteur et la bonne interface entre les espaces publics et les espaces privés. Il s'agit dans un premier temps de s'assurer de la visibilité et de l'accessibilité facile et aisée par tous modes de déplacements ou transports, d'une situation qui positionne prioritairement les vitrines sur les flux.

Dans les rues de la Duchesse Anne, de Brocéliande, Alphonse Milon et quelques rues à proximité et dans le quartier Maison Blanche), il s'agit de :

- conforter la centralité dans le cadre d'un centre-ville urbain en pleine mutation,
- maintenir l'existant et préparer l'avenir en permettant, lors des prochaines mutations l'implantation d'activités commerciales ou de services en rez-de-chaussée des immeubles à construire.

Conséquence sur le PLUi

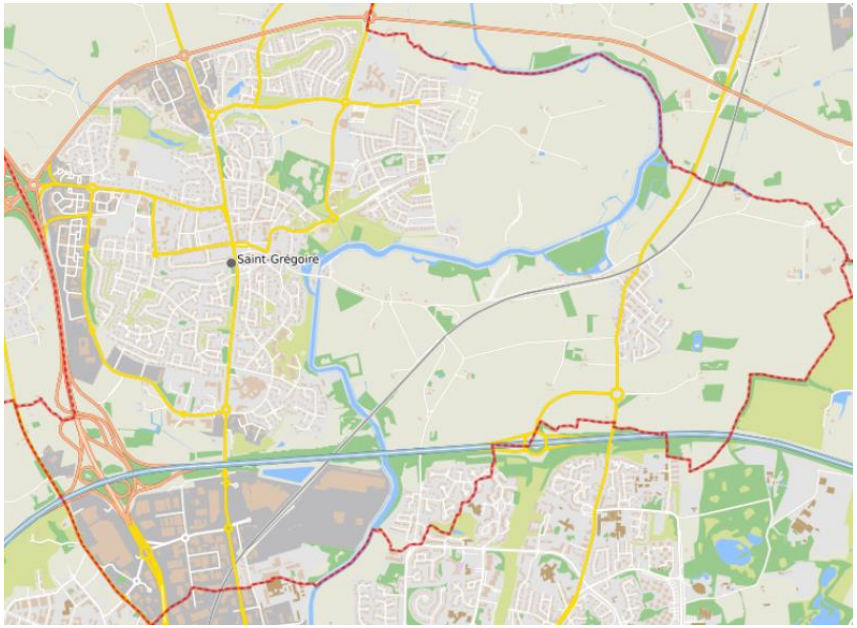
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058, 059, 071, 072

8. Préserver les espaces agronaturels de différents secteurs

Localisation

Les secteurs sont situés dans différents sites urbains et non urbains cités en présentation de la modification



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire ou renforcer des protections paysagères supplémentaires de type Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) et Espaces Boisés Classés (EBC), aux adresses suivantes :

- Classement en EBC dans les secteurs : Mairie et Rue des Hautes Ruelles / Boulevard de la Boutière (classement d'EIPE vers EBC) / Général de Gaulle (classement d'EIPE vers EBC).
- Classement en EIPE dans les secteurs : Champ Daguet Nord et Sud / Melliers / Haut Trait / Ricoquais / Les Rochelles / La Mare / Rue de la Duchesse Anne / la Bertaiche / Rue de la Prée.

Justification

Le patrimoine végétal en milieu urbain présente de nombreux atouts : refuge de biodiversité, maintien d'un cadre de vie de qualité ou encore participation à la lutte contre les îlots de chaleur urbains. Sa préservation est donc un enjeu majeur pour l'avenir, notamment en milieu urbain où il faut aussi y conjuguer les impératifs de renouvellement urbain et d'intensification du tissu bâti.

Un Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) assure une protection des éléments identifiés tout en permettant leur suppression partielle (30 % maximum) sous réserve d'une compensation. Un Espace Boisé Classé (EBC) correspond quant à lui à une protection stricte des sujets identifiés, leur suppression étant interdite.

La commune mène depuis plusieurs années une démarche de renforcement et de préservation de la trame verte et des espaces naturels présents sur le territoire. Il s'agit ainsi de repérer et protéger les arbres et haies existants ayant un intérêt particulier en mettant en place des protections paysagères réglementaires. Ainsi la trame verte est prise en compte en adaptant et inscrivant ces protections sur ces essences sensibles et la canopée existantes.

Conséquence sur le PLUi

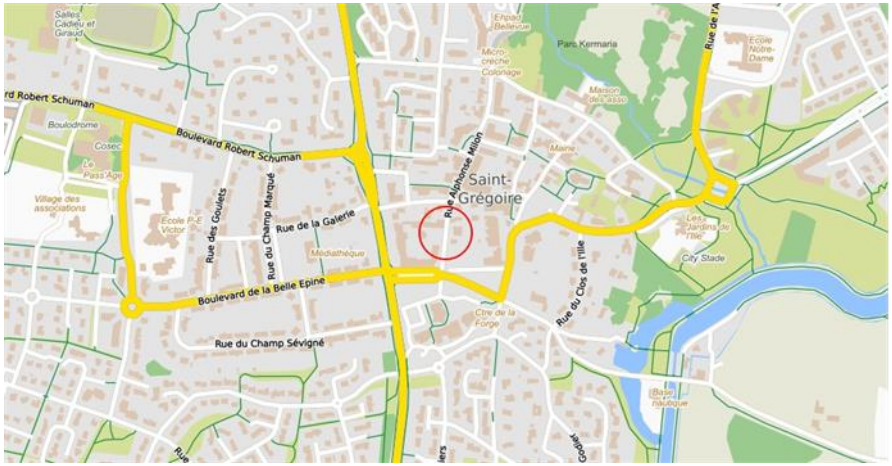
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058, 059, 071, 072

9. Mettre en place un outil afin de conserver la morphologie urbaine et les implantations de la rue Milon

Localisation

Le site est localisé en cœur de bourg, rue Milon, entre les rues de la Duchesse Anne et de Brocéliande.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un Emplacement Réservé pour espace public d'une superficie de 255 m² sur la longueur de la rue Milon.

Justification

Dans le cadre des opérations de renouvellement en cours dont les projets prennent forme dans le tissu urbain existant, il convient d'encadrer et préserver la morphologie et les formes urbaines existantes afin de maintenir l'ambiance urbaine existante.

La modification est justifiée afin de préserver l'alignement du bâti sur la Rue Milon et maintenir un espace de respiration en rive est de la rue Milon, en favorisant un recul de la construction par rapport à la voie, en réponse au recul créé en rive ouest par le projet en cours.

Conséquence sur le PLUi

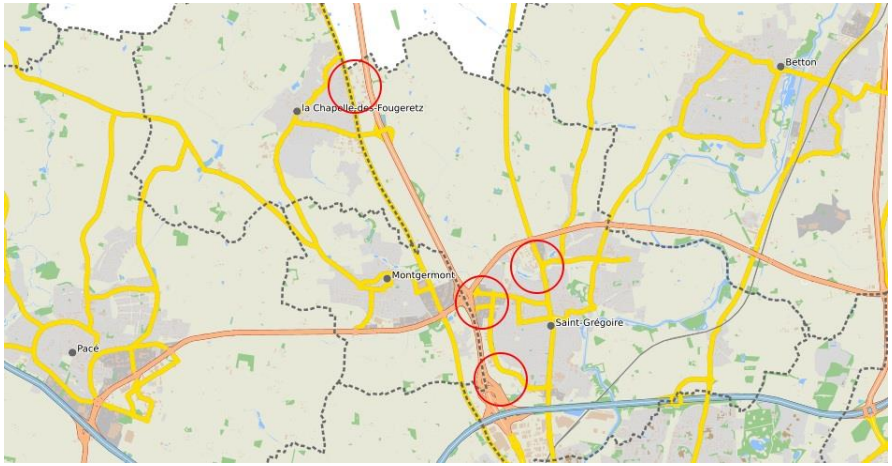
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

10. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique

Localisation

Plusieurs Zones d'Activités Économiques (ZAE) de la commune sont concernées. Il s'agit des ZAE du Pontay, de la Boutière, de la Brosse, et d'Alphasis-Edonia.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage sur les différentes ZAE :

- Le Pontay : classement en zone UI3 au lieu de UI1b et e sur les franges est-ouest de l'avenue Général de Gaulle et à l'ouest Brocéliande + UI1a sur toute la partie ouest de la zone d'activités, et notamment les parcelles de l'ancien CFA pour confirmer la vocation du secteur.
- La Boutière : classement en zone UI3 au lieu de UI1b et UG2a sur la parcelle la plus à l'est en continuité de l'emprise du Centre Hospitalier. La modification porte aussi en conséquence sur les plans de hauteurs, stationnement, coefficient de végétalisation et sur l'orientation d'aménagement et de programmation Sud Villeneuve.
- La Brosse : classement en UI1a au lieu UI5 et au sud en UI1a au lieu du UE4
- Alphasis Edonia : classement en UI3 au lieu du UI1b et c. De plus, sur le secteur d'Alphasis Edonia, le classement en UI3 s'accompagne de la mise en place d'un plan de détail afin d'encadrer le développement de logements en surélévation de certains bâtiments existants.
- Les Balus : classement en UI3 au lieu du UI1d.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, sont classées entièrement en UI1a/1AUI1a les ZAE où il est souhaité préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Concernant plus spécifiquement la ZA du Pontay, la modification vise à faire évoluer le zonage vers le UI1a à l'ouest et UI3 dans le secteur déjà exclusivement tertiaire. Ce secteur UI3 incluera aussi l'actuel zonage UI1e, trop restrictif et ne permettant pas l'évolution de ce secteur.

Concernant le secteur Alphasis-Edonia, il sera étudié l'opportunité de pouvoir réaliser des logements en surélévation permettant l'accueil des jeunes actifs du secteur. Il s'agit d'ouvrir cette possibilité sur les bâtiments nécessitant une rénovation énergétique. Cela permettra aussi de participer à long terme aux objectifs du programme local de l'habitat.

Concernant la Boutière, les projets tertiaires étant déjà bien avancés, il s'agit de mettre en cohérence la zone par un zonage UI3. En revanche, la parcelle la plus à l'ouest pourra faire l'objet d'un équipement de santé et il s'agit d'aligner le zonage du CHR sur ce secteur et mettre à jour l'OAP en cours.

Concernant le secteur de la Brosse, les projets étant à l'arrêt, et pour répondre aux objectifs du PLAE sur la vocation productive des zones et le maintien du foncier à cette vocation, il est proposé de passer certains zonages en UI1a.

Concernant le secteur des Balus, les opérations en cours pour de l'activité tertiaire se traduisent par une adaptation du zonage dédiée à la vocation de la zone, soit en UI3.

Concernant la ZA nord, se reporter au rapport de présentation tome 9 volume 1 "Mettre en application les objectifs du PLAE" du présent dossier.

Conséquence sur le PLUi

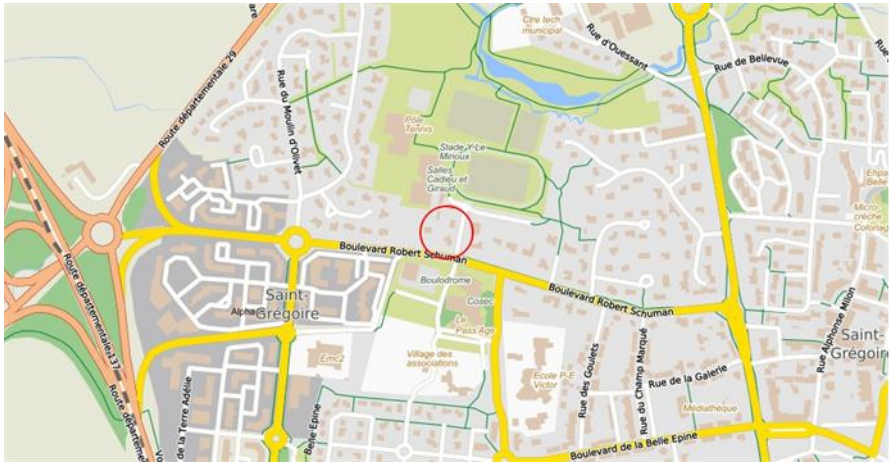
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°038, 047, 058, 071
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 14, 15, 16, 17, 23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°09, 14
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°09, 14
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°07, 08, 11
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°278-01, 278-02

11. Réduire un emplacement réservé au regard de l'évolution de projet d'équipements

Localisation

Le secteur est situé dans le tissu urbain au sud du complexe sportif boulevard Schumann.



Présentation de la modification

La modification consiste à réduire l'emplacement réservé n°623.

Justification

Pour rappel, l'existence d'un emplacement réservé interdit au propriétaire de construire sur l'emplacement et même de bénéficier des droits de construire attachés à la surface de terrain concernée par l'emplacement.

Au moment de l'élaboration du PLUi en 2019, la commune avait demandé l'inscription d'une emprise large et créé l'emplacement réservé n°623 dans Saint- Grégoire entre le boulevard Robert Schuman et l'allée du stade sur 7126 m2 dans le cadre d'un projet d'aménagement de l'espace public et équipement sportif.

À ce jour, la municipalité ayant revu son besoin et le projet, le périmètre de l'emplacement réservé actuel n'a plus lieu d'être et à la demande de la commune sera réduit au zonage UG du complexe sportif.

Conséquence sur le PLUi

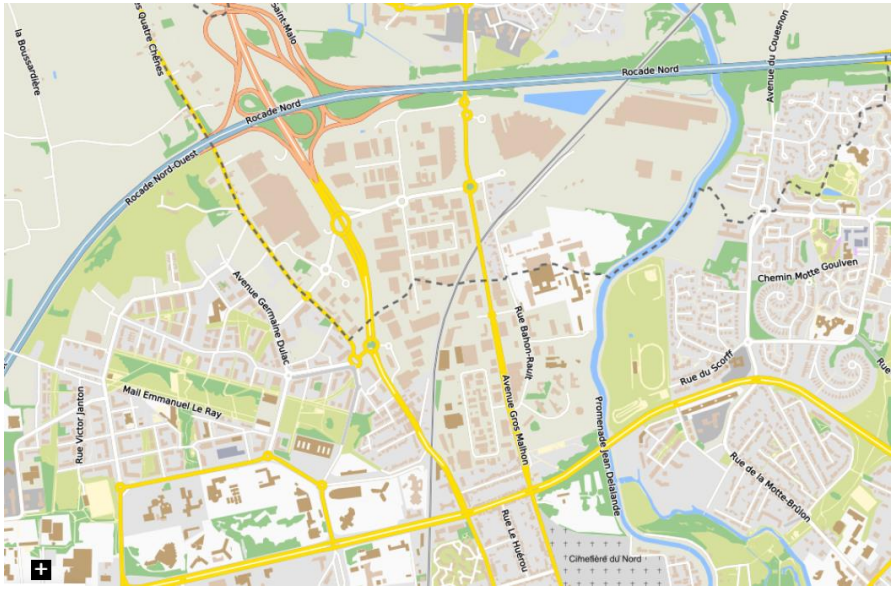
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

12. Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et la mutation de la Zone d'Activités Nord et Coteaux de l'Ille

Localisation

La ZA Nord et Coteaux de l'Ille se situe au sud de la commune de Saint-Grégoire et sur le nord de la ville de Rennes.



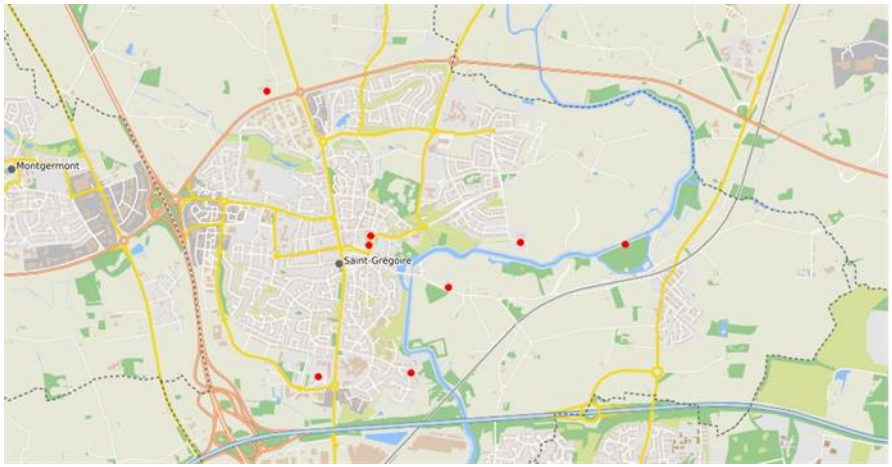
Présentation de la modification, justification et conséquence sur le PLUi

Se reporter dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique" et fiche "Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine".

13. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : Les Onze Journaux, lieu-dit La Saudrais, rue de l'Église / rue de la Duchesse Anne, rue Paul Gauguin et/ou en secteur rural : lieu-dit Les Fosses, lieu-dit Charbonnière, lieu-dit la Péchardrie.



Présentation de la modification

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

- 4 route de La Saudrais : écurie évaluée en 3 étoiles - n°6241
- 3 Les Fosses : grange évaluée en 3 étoiles - n°63458
- Écluse de La Charbonnière : maison éclusière évaluée en 3 étoiles - n°63366
- 3 rue de l'Église : maison de bourg évaluée en 2 étoiles - n°63411

La modification consiste à déclasser certains éléments identifiés au titre du PBIL :

- 2 Les Onze Journaux : ferme n°21697 1 étoile

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entrainant la suppression de certains éléments identifiés au titre du PBIL :

- 17 rue Paul Gauguin, Saint-Grégoire : dépendance n°28643 3 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entrainant l'ajustement de l'emprise des bâtiments identifiés au titre du PBIL (fusion/division/relocalisation de bâtiments) :

- 1 La Péchardrie : grange n°24972
- 11 rue de la Duchesse Anne : maison n°21660

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine sur la fiche d'inventaire (adresse, photo, bâtiment, attributs) :

- 3 Les Fosses : grange n°63458
- 21 rue Paul Gauguin : dépendance n°26013

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu de la démolition ou de la dénaturation de l'édifice listé précédemment, une identification au titre du PBIL n'est plus justifiée, ce qui nécessite un déclassement.

Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, un bâtiment identifié au titre du PBIL a été supprimé car il ne présentait en réalité aucune valeur patrimoniale.

Compte tenu des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, l'emprise de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les

bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

Compte tenu des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plans de zonage n°058, 059, 071, 072
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

14. Supprimer un emplacement réservé

Localisation

Le secteur se situe 10 rue de Belle-Île dans la zone d'activités du Pontay.



Présentation de la modification

La réalisation d'un équipement de sécurité nécessite le retrait de l'emplacement réservé n°624 dont la commune souhaite renoncer.

Justification

Afin de sécuriser un espace, l'aménagement de cette zone est prévu pour permettre la réalisation des interventions suivantes :

- création d'une issue de secours supplémentaire, en complément des accès existants
- aménagement d'un accès aux locaux techniques (notamment pour ENEDIS, les installations photovoltaïques et la gestion des déchets) ;
- intégration d'un traitement paysager complémentaire visant à assurer une insertion qualitative du projet dans son environnement.

Cette emprise foncière est partiellement concernée par l'emplacement réservé n°624, d'une surface de 265 m², inscrit au PLUi au bénéfice de la commune.

Ces aménagements ont pour objectif de garantir la fonctionnalité du site et la qualité de son usage et ne peuvent se faire qu'avec la suppression de l'emplacement réservé n°624.

Conséquence sur le PLUi

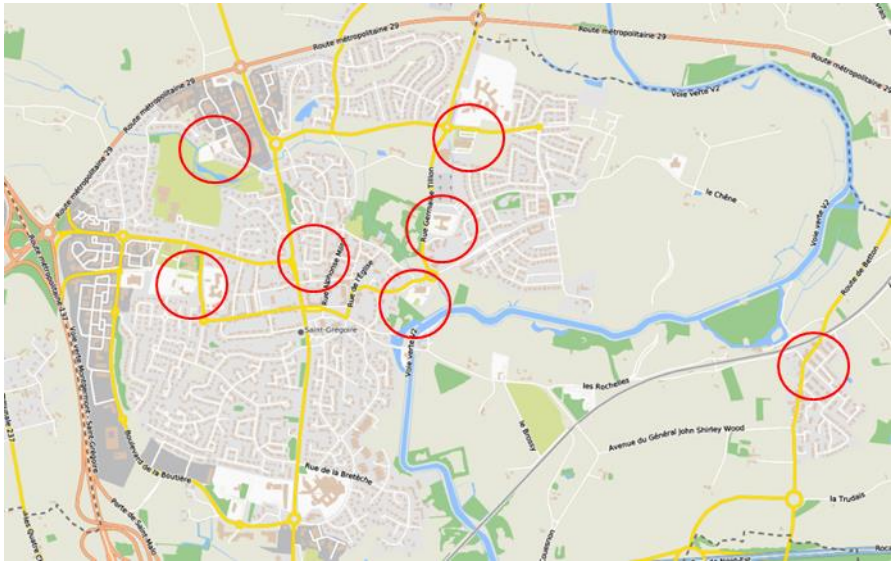
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plans de zonage n°058

15. Mettre en cohérence l'Orientation d'Aménagement et de Programmation centre-ville et communale et le plan de zonage des équipements suite à l'avancement des projets

Localisation

Les secteurs se situent sur l'emprise communale et le centre-ville ainsi que les équipements communaux dans les secteurs Robinson, COSEC, Boulevard Schuman, Ecole de Musique, Ricoquais, Piscine, Centre Technique Municipal, La Forge, Maison Blanche secteur.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Adapter les schémas et textes de l'OAP Centre-ville ainsi que l'OAP communale,
- Adapter les zonages UG2a en UGl ou UG4 des secteurs d'équipements.

Justification

Certains ajustements des règles graphiques sont nécessaires afin de mettre en cohérence l'OAP communale et le quartier centre-ville avec l'avancement du projet urbain en lien avec les évolutions citées en fiches 7 et 9 ainsi que mettre en adéquation les zonages des secteurs d'équipements communaux UG avec l'usage réels des sites cités en partie localisation.

Conséquence sur le PLUi

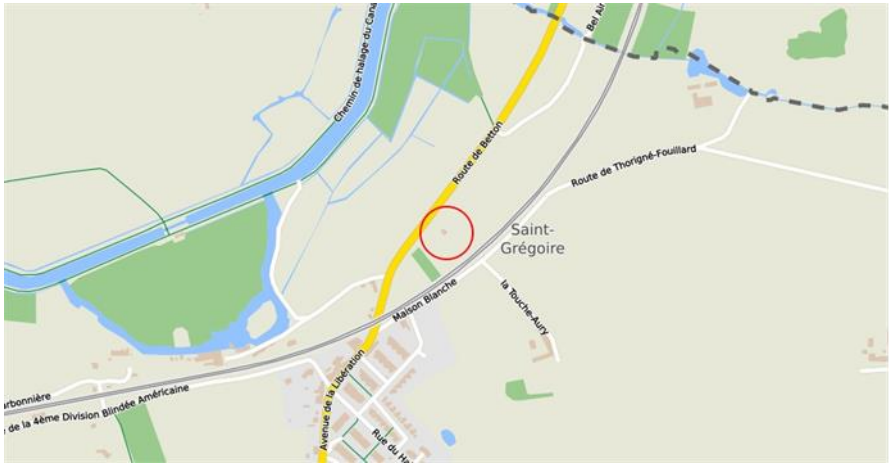
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plans de zonage n°058, 059, 071, 072
- C-2 OAP communale

16. Permettre la réalisation de terrains familiaux dans le secteur Maison Blanche

Localisation

Le secteur se situe dans le hameau de Maison Blanche à Saint-Grégoire à proximité du passage à niveau n°4.



Présentation de la modification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole, cette modification permet la réalisation de 2 terrains familiaux en instaurant un STECAL Gens du Voyage.

Justification

La commune de Saint-Grégoire, conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2020-2025, doit aménager deux terrains familiaux destinés à accueillir des logements adaptés.

La parcelle localisée dans le secteur de la Maison Blanche constitue une opportunité privilégiée pour la création de ces deux terrains familiaux sur une emprise restreinte. Elle est ainsi intégrée à un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) spécifiquement dédié aux gens du voyage.

Ce périmètre figure dans la convention de contractualisation du Programme Local de l'Habitat (PLH), signée le 19 mars 2025 par la commune.

L'un des objectifs majeurs de la modification n°2 du PLUi est la mise en compatibilité avec le PLH. À ce titre, les dispositions de cette convention sont intégrées et traduites dans le PLUi.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°072

SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

Localisation des modifications

1. Optimiser le foncier : secteur Gautrais / Vallès

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

3. Corriger une erreur matérielle de zonage : Manoir du Haut-Bois

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

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

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

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

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

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



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

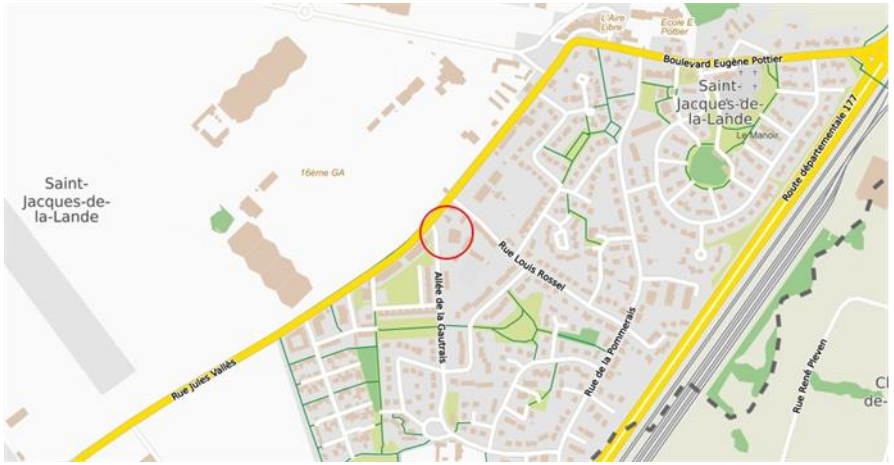
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat"
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Adapter les dispositions liées au retrait-gonflement des sols argileux (se référer à la fiche "Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Sites Naturels de Compensation (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Optimiser le foncier : secteur Gautrais / Vallès

Localisation

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



Présentation de la modification

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

Les modifications apportées sont les suivantes :

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

Justification

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

C'est pourquoi, les dispositions réglementaires sont adaptées afin de faciliter l'optimisation du foncier.

Conséquence sur le PLUi

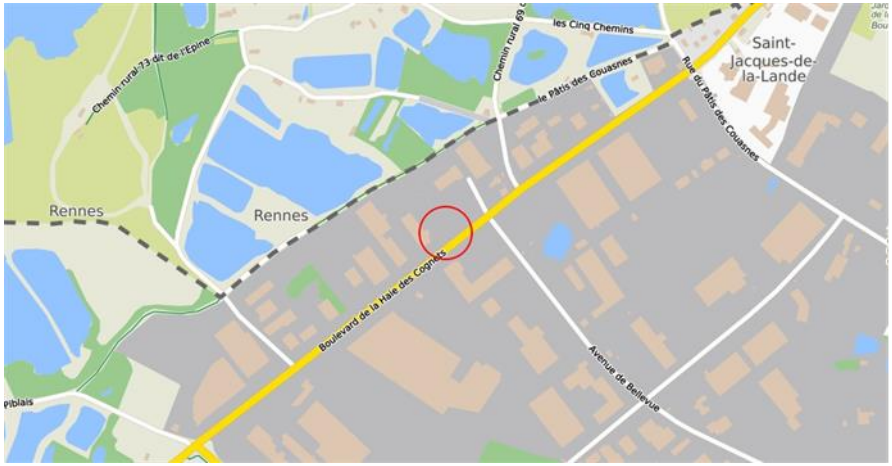
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

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

Localisation

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



Présentation de la modification

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

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

Justification

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

Afin d'accompagner les mutations foncières et de maintenir une lisibilité du site, les dispositions réglementaires sont adaptées pour mieux encadrer les implantations du bâti.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

3. Corriger une erreur matérielle de zonage : Manoir du Haut-Bois

Localisation

Le Manoir du Haut-Bois est localisé au sein du centre-ville de Saint-Jacques-de-la-Lande (La Morinais). Le site concerné est au sud de l'école Lacorce à côté de la ferme du Haut Bois.



Présentation de la modification

La modification consiste à proposer des règles graphiques (zonage) permettant de mettre en œuvre le projet envisagé sur le foncier du Manoir du Haut-Bois.

La présente modification adapte les limites du zonage UA1c afin de permettre la réalisation du projet.

Justification

Le Manoir et la ferme du Haut-Bois se trouvent au cœur du quartier de La Morinais. La Ferme accueille un projet culturel, et le Manoir est voué à accueillir des usages variés (associatifs, bureaux, équipement d'intérêt collectif etc.).

La précédente modification du PLUi avait conduit à supprimer le périmètre de constructibilité limitée et à adapter le zonage afin d'accueillir ce projet. Or, la définition du zonage ne correspond pas totalement au foncier affecté au projet. Il a donc été nécessaire de faire évoluer le zonage afin de faciliter la mise en œuvre du projet.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°134
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 30, 45

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

Localisation

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



Présentation de la modification

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

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

- modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier (schéma et texte),
- passage en zonage opérationnel 1AUO1 sur le secteur "Hauts de Maltière",
- évolution du plan thématique "Hauteurs" sur le secteur Gaité afin de pouvoir mettre en œuvre les choix architecturaux qui seront faits (passage en RL).

Justification

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

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

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°125
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 30, 35, 45

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

Localisation

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



Présentation de la modification

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

L'écriture de ces plans de détail est ainsi adaptée :

- Suppression du plan de détail introduisant une règle spéciale concernant les attiques "D-2-3-1.281.02 a) b) c) d)" dans la mesure ou les adaptations du règlement littéral introduites depuis l'approbation du PLUi sont venues préciser cette notion,
- Correction du plan de détail "D-2-3-1.281.02 e)" afin d'assurer la cohérence entre l'emprise des hauteurs et la marge de recul,
- Correction d'une numérotation au sein du livret de plan de détail : en effet, le paragraphe "D-2-3.281.04 a)" doit s'écrire "D-2-3-1.281.04 a)" et modification de son contenu,
- Création d'un nouveau plan de détail "D-2-3-1.281.08 – Les Lilas".

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

Justification

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

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

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

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

Localisation

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



Présentation de la modification

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

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

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

Les conditions définies dans l'OAP "Basse Chevrolais" sont adaptées en conséquence.

Justification

Le règlement littéral issu de la modification n°1 du PLUi n'autorise la construction d'abris de jardins dans les zones UGn que s'ils sont liés à des équipements d'intérêt général.

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

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale "Basse Chevrolais"
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°125, 135
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°20, 22, 27
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°20, 22, 27
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°281-01

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

Localisation

Localisation

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



Présentation de la modification

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

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

Justification

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

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

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

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

- Développer la ville par le renouvellement urbain,
- Valoriser et préserver le patrimoine bâti,
- Développer, préserver et prendre en compte la biodiversité et le patrimoine végétal,
- Lutter contre les îlots de chaleur urbain et favoriser l'adaptation au changement climatique,
- Diversifier les formes urbaines,

- Participer à la vie des quartiers environnants et favoriser l'implantation d'activités de proximité.

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

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

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

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

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

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

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

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

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

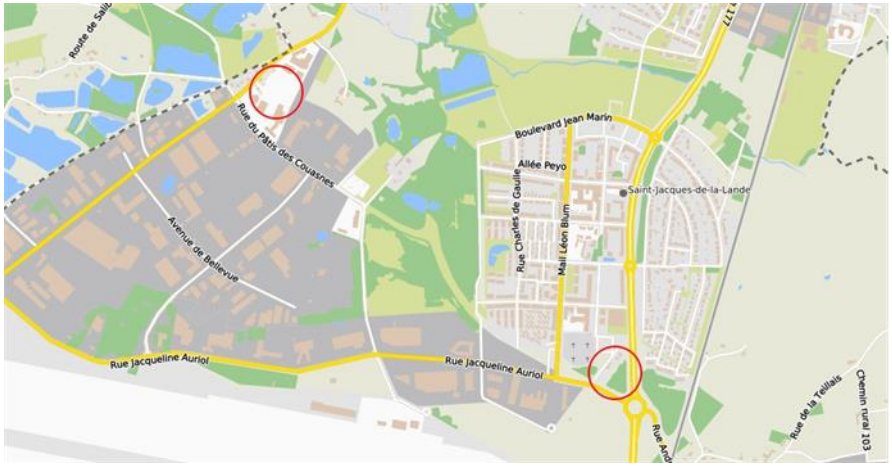
- A Rapport de présentation Tome 5
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°135
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 30, 35, 45.

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

Localisation

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

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



Présentation de la modification

La modification vise à adapter le zonage afin de :

- mieux prendre en compte l'occupation actuelle du site et de permettre aux équipements d'intérêt collectif de pouvoir évoluer sur leur emprise actuelle (ESAT UTOPI),
- d'adapter le zonage sur le secteur de la Martinière du fait de la disparition du zonage actuel.

Ainsi, les zonages sont adaptés de la manière suivante :

- d'une zone à vocation économique (UI1a) à une zone à vocation d'équipements (UG2b) sur le secteur ZI des Cognets (ESAT UTOPI),
- d'une zone 1AUI1d à 1AUI1b (La Martinière).

Justification

La modification consiste à prendre en compte les réflexions menées dans le cadre du Programme d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole et l'adaptation des fonciers à destination économique sur la Métropole.

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

Le secteur de La Martinière a été ouvert à l'urbanisation lors de la modification n°1 du PLUi. Il prévoit l'accueil d'activités, bureaux et services en accompagnement de l'entrée de ville. Le zonage 1AUI1d actuel étant supprimé dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, il convient de l'adapter.

Conséquence sur le PLUi

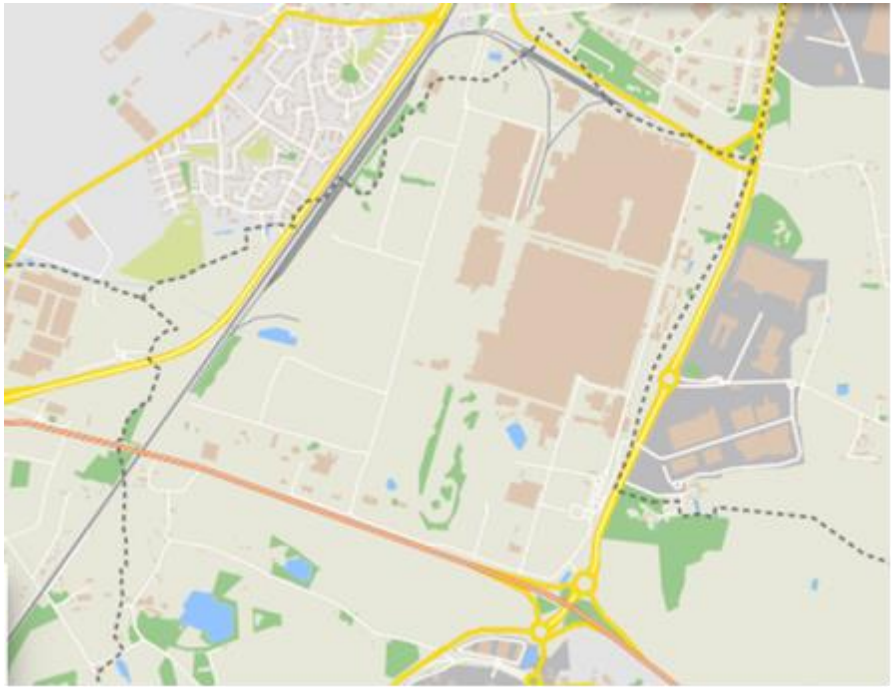
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

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

Localisation

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



Présentation de la modification, justification et conséquence sur le PLUi

Se reporter dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique" et fiche "Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine".

SAINT-SULPICE-LA-FORÊT

Localisation des modifications

1. Ouvrir et cadrer l'urbanisation sur le secteur sud de la ZAC Orée de la Forêt

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

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

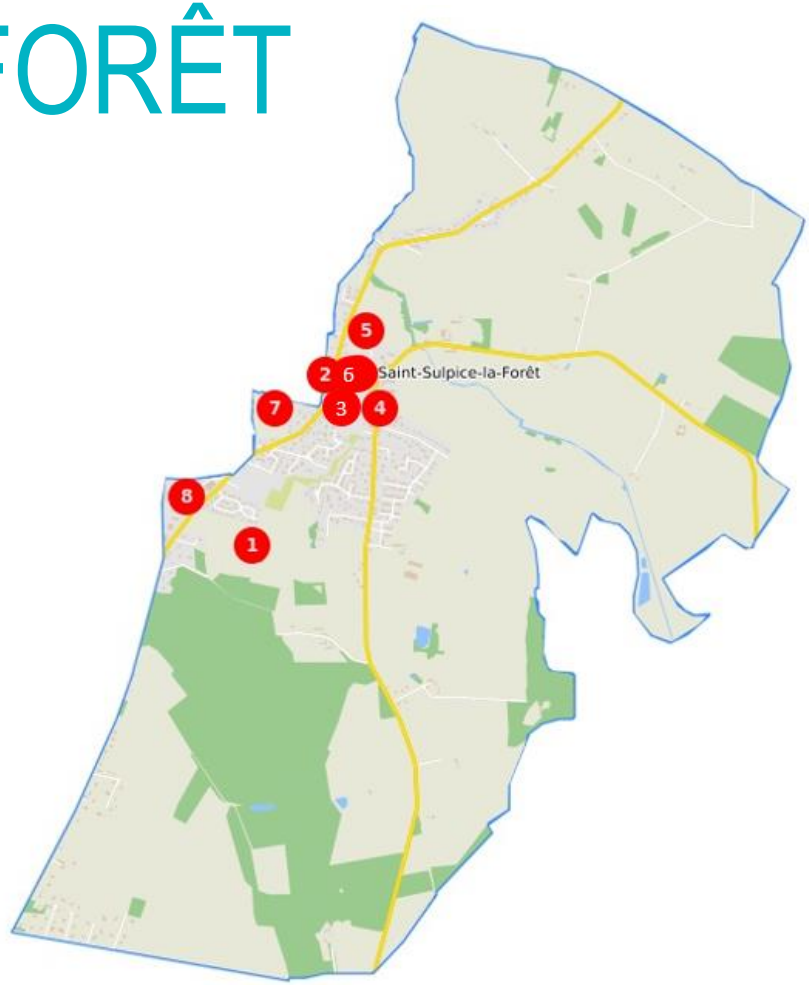
4. Permettre la réalisation d'un futur équipement communal

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

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

7. Adapter les éléments de projets pour le secteur de la ZAC Multisites dans le secteur du Champ Thébaut

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



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

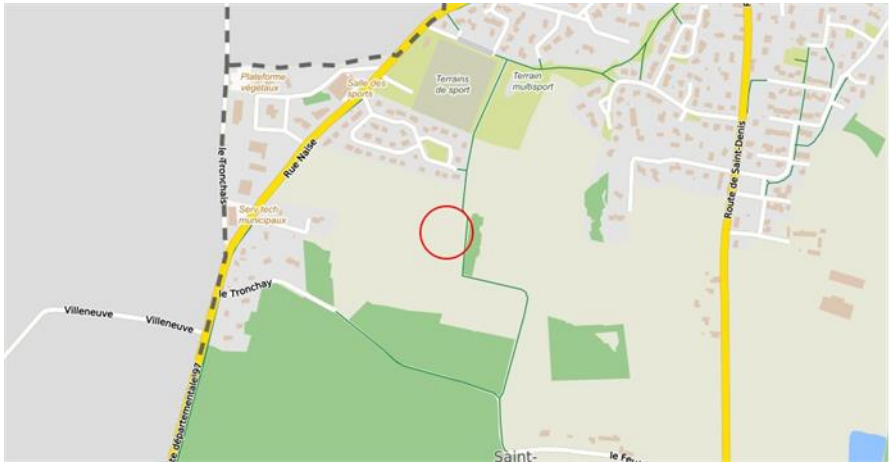
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Ouvrir et cadrer l'urbanisation sur le secteur sud de la ZAC Orée de la Forêt

Localisation

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



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

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

Justification

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

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

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

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

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

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

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

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

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

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

Localisation

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

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



Présentation de la modification

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

Justification de la modification

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

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

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

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

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

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

Conséquence sur le PLUi

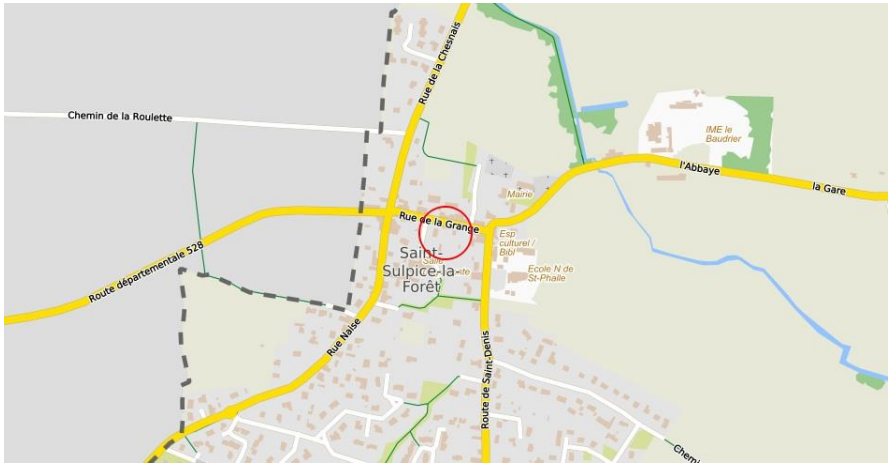
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

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

Localisation

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



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Faire évoluer le plan des hauteurs de R+1+A/C à R+2+A/C,
- Faire évoluer le texte de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant les hauteurs dans la partie "Formes urbaines".

Justification de la modification

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

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

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

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

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

Conséquence sur le PLUi

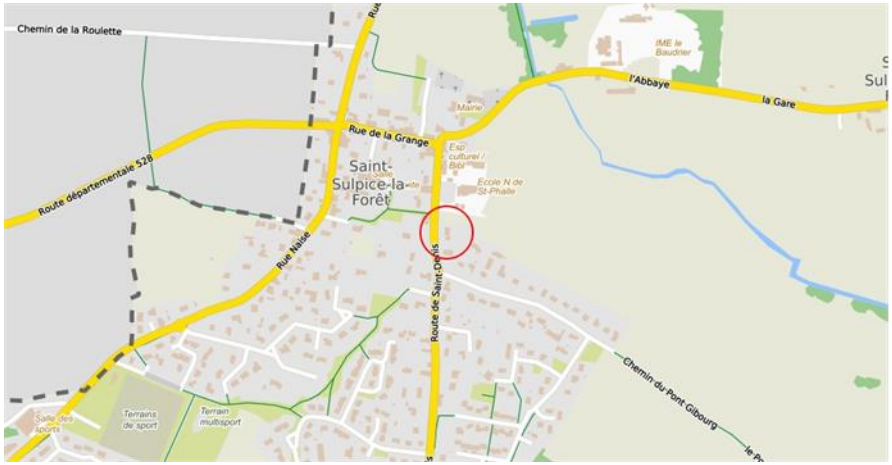
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

4. Permettre la réalisation d'un futur équipement communal

Localisation

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



Présentation de la modification

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

Justification de la modification

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

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

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

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

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

Conséquence sur le PLUi

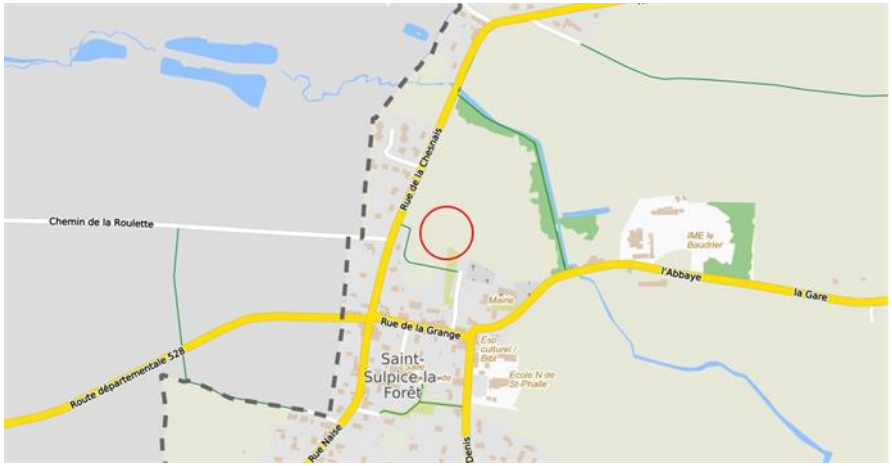
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

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

Localisation

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



Présentation de la modification

La modification consiste à élargir l'emplacement réservé existant.

Justification

Le projet urbain de la commune, inscrit dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Orée de la Forêt, vise à fédérer et structurer le territoire par le développement d'équipements publics et l'optimisation des mobilités. À cet effet, une reconfiguration des circulations au sein du bourg est engagée, notamment à travers la création d'une voie de contournement au nord, destinée à apaiser le centre-bourg et la rue de la Grange.

Ce projet, dénommé "route de la Madeleine", reliera la rue de l'Abbaye et la rue de la Chesnais. Il a pour vocation de détourner le trafic, en particulier celui des poids lourds, qui impacte aujourd'hui la rue de la Grange.

La réalisation de cette nouvelle voie, couplée à l'extension du cimetière communal, s'inscrit pleinement dans le programme opérationnel de la ZAC. À ce titre, un emplacement réservé a été institué lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) afin de garantir la faisabilité de ce projet structurant.

Depuis, les études pré-opérationnelles ont permis de préciser les besoins d'emprise pour le projet, nécessitant ainsi un élargissement de l'emplacement réservé initial afin de sécuriser l'assiette foncière indispensable à la mise en œuvre de cette infrastructure d'intérêt général.

Conséquence sur le PLUi

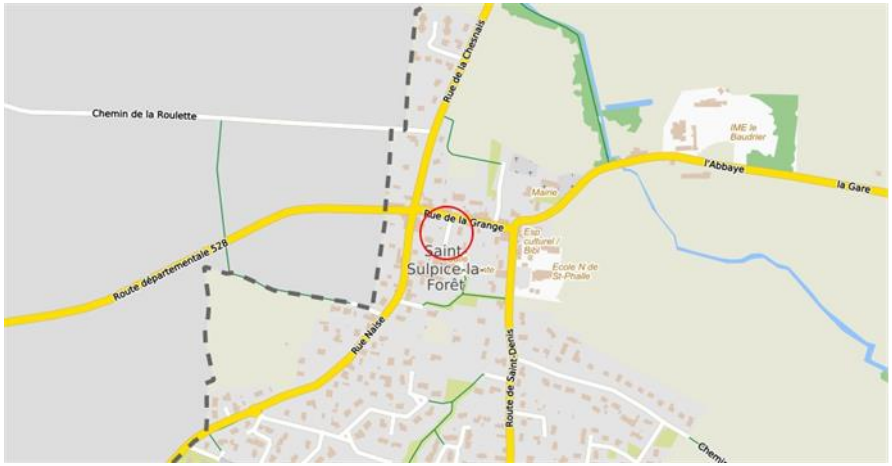
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

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

Localisation

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



Présentation de la modification

La modification consiste à :

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

Justification

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

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

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

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

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'août 2021, nécessitent aujourd'hui de poursuivre et d'intensifier le renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

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

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale.

7. Adapter les éléments de projets pour le secteur de la ZAC Multisites dans le secteur du Champ Thébaut

Localisation

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



Présentation de la modification

La modification consiste à :

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

Justification

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

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

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

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

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

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

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

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

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

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

Localisation

Le secteur se situe dans la zone d'activités du Tronchay.



Présentation de la modification

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

Justification

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

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

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

Ainsi, conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée majoritairement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive, et partiellement en UI1b pour permettre l'accueil des activités de service (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

THORIGNÉ-FOUILLARD

Localisation des modifications

1. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur Centre-ville / Beaumanoir

2. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur Nationale / Duguesclin

3. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur Omelais/Nationale

4. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur de la Réauté

5. Permettre l'aménagement d'un parc public au Manoir de la Noë

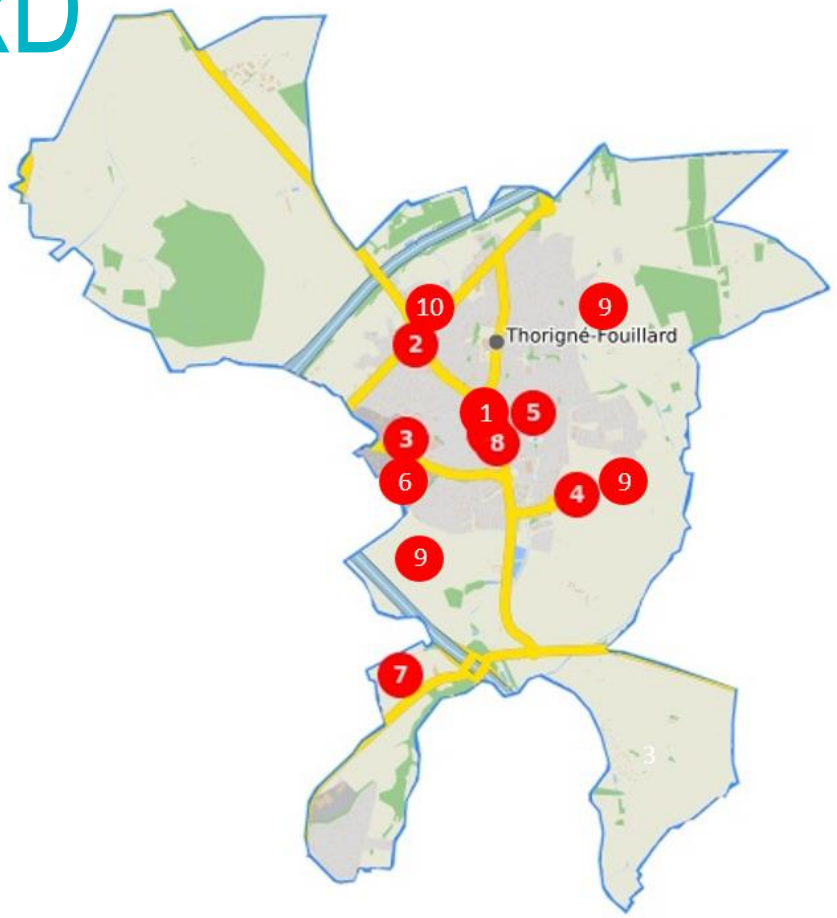
6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune

7. Actualiser l'inventaire des zones humides sur la future zone d'activités de la Porte de Tizé

8. Protéger le patrimoine bâti

9. Protéger le bocage sur plusieurs secteurs de la commune

10. Supprimer l'emplacement réservé n°665 pour chemin piétons et cycles



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

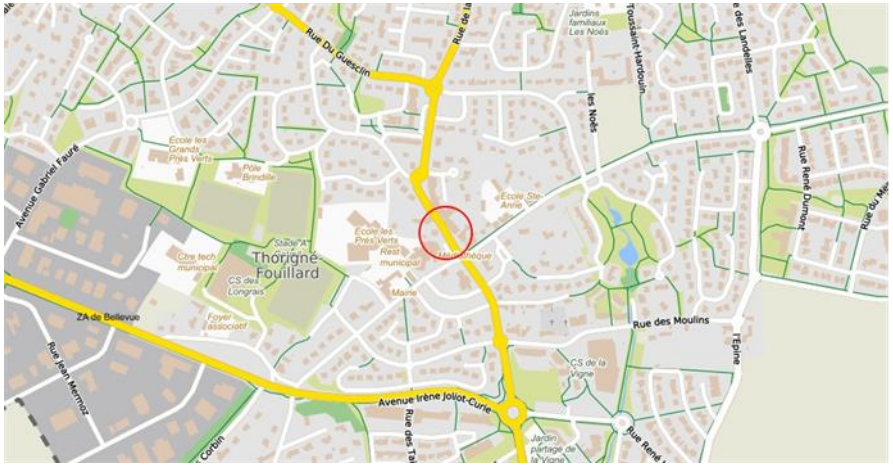
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur Centre-ville / Beaumanoir

Localisation

Le secteur Centre-ville/Beaumanoir de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Mutisites concerne les îlots situés autour des rues Beaumanoir, des Vignes, de la Mare Pavée ou encore de l'allée Beauséjour.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Le Centre-ville ", renommée par ailleurs "Centre-ville / Beaumanoir" ;
- Pour le zonage : Passage du UE2c(d) au UO1 des n°2, 3, 4, 5 et 6 de l'allée Beauséjour et des n°1 et 1bis de la rue des Vignes. La place de l'église est quant à elle classée en zone UG2b au lieu du UO1 en vigueur ;
- Suppression du périmètre de constructibilité limitée sur les n°2, 3, 4, 5 et 6 de l'allée Beauséjour ;
- Création d'un emplacement réservé n°736 entre le 4 rue Beaumanoir et l'allée Beauséjour (parcelles AR 59, 492, 493 et 499). Au bénéfice de la commune, il vise à conforter le chemin piétons/cycles existant ;
- Pour les hauteurs, classement en "RL" des futurs îlots opérationnels situés allée Beauséjour (n°1 à 6) et entre la rue Beaumanoir et l'école des Prés Verts. Ces secteurs sont actuellement en H=R+3+A+C et R+1+A/C ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 30 % (B) des futurs îlots opérationnels situés allée Beauséjour (n°1 à 6), rue de la Mare Pavée (n° pairs du 2 au 8) et entre la rue Beaumanoir et l'école des Prés Verts. Ces secteurs sont actuellement en V = 10 % (B) et V = T1 (B). La place de l'église est quant à elle classée en RL au lieu de V = 10 % ;
- Suppression du plan de détail n°3 (clôtures) sur les n°2, 3, 4, 5 et 6 de l'allée Beauséjour ;
- Création d'Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) linéaires et surfaciques sur l'îlot de la Mare Pavée (n°4, 6 et 8).

Justification

Depuis le début des années 2000 et les ZAC du Centre et de la Vigne, la commune de Thorigné-Fouillard mène une action volontariste afin de maitriser son urbanisation. La ZAC Multisites créée le 2 mars 2020 poursuivait cette dynamique au travers la réalisation de près de 1300 logements sur trois sites : le centre-ville et Duguesclin/Nationale en renouvellement urbain, et la Réauté en extension urbaine.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Août 2021, nécessitent aujourd'hui de poursuivre et d'intensifier le renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations. Par délibération du 28 juin 2021, la commune de Thorigné-Fouillard a donc relancé les études d'aménagement de la ZAC Multisites afin d'y renforcer la part du renouvellement urbain et réduire son impact sur les terres agricoles et naturelles.

Les objectifs généraux recherchés dans ce nouveau projet sont multiples :

- Répondre aux besoins (logements, activités, équipements) du territoire. Le projet prévoit ainsi environ 1 750 logements et 7 500 m² d'activités et d'équipements publics ;
- Inscrire le projet dans une approche de développement durable et de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels. La ZAC est ainsi Multisites et combine renouvellement urbain et extension urbaine limitée par rapport au premier projet ;
- Organiser le développement urbain au plus près des services et commerces existants et en articulation avec les transports en commun et les modes actifs ;
- Développer un urbanisme respectueux de l'environnement (qualité des constructions, travail sur l'insertion urbaine) et de la qualité de vie ;
- Assurer un développement et une urbanisation, notamment en renouvellement urbain, cohérente et coordonnée dans le temps via une maitrise publique de l'aménagement.

Sur le secteur Centre-ville/Beaumanoir plus spécifiquement, le projet prévoit la construction d'un peu plus de 200 nouveaux logements, la confortation du pôle d'équipement de la Médiathèque ainsi que la réalisation de rez-de-chaussée actifs qui participeront au renforcement de la polarité principale de la commune.

Concernant les adaptations de l'OAP de quartier en vigueur, elles permettent de prendre en compte le projet d'extension du périmètre de la ZAC ainsi que ses nouvelles orientations en terme de gabarit (R+2 à R+3 avec 1 ou 2 sommets), d'implantation et de programmation (activités en RDC sur la rue Beaumanoir et renforcement du pôle équipement) des futures constructions, ou en encore en matière de création d'espaces publics (liaisons douces est/ouest et nord/sud, parvis rue Beaumanoir).

Concernant la suppression du périmètre de constructibilité limitée allée Beauséjour, elle est justifiée par l'avancement des études qui permettent désormais de définir sur les terrains concernés des règles adaptées au projet souhaité.

Concernant les évolutions apportées aux zonages et aux hauteurs (suppression des hauteurs maximales) elles permettent de donner davantage de souplesse au projet urbain. Celui-ci sera en effet encadré par le dossier de ZAC d'une part et part l'OAP dans un rapport de compatibilité d'autre part.

Concernant les évolutions apportées au coefficient de végétalisation, le passage à une valeur minimale de 30 % au lieu des 10 % en vigueur permet de garantir davantage de pleine terre et de végétalisation dans les futurs projets.

Concernant la création de l'emplacement réservé n°736, elle permet de protéger le chemin et l'espace vert attenant existant qui ne pourra plus recevoir des travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Concernant la création des Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE), elle vise à mieux protéger le patrimoine végétal du cœur d'îlot de la rue de la Mare Pavée. Cet outil assure une protection des éléments identifiés, tout en permettant leur suppression partielle (30 % maximum) sous réserve d'une compensation.

Conséquence sur le PLUi

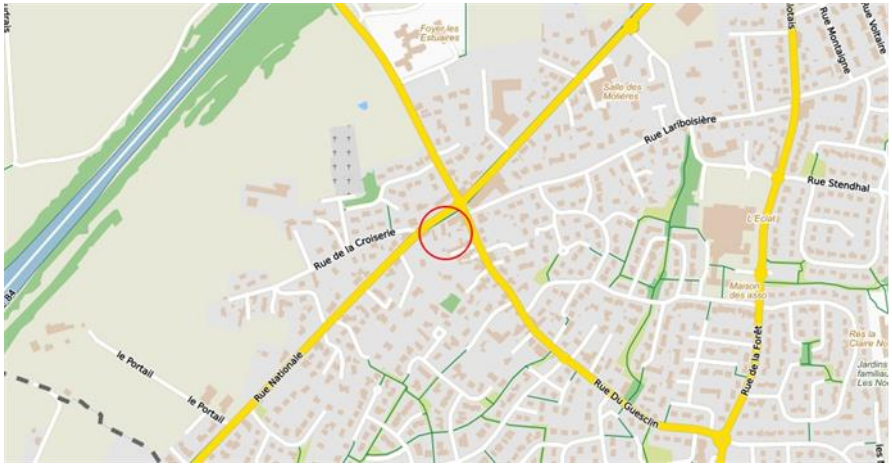
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°061, 075
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°18, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°11
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°11
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°12
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°334-01 (périmètre)
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

2. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur Nationale / Duguesclin

Localisation

Le secteur Duguesclin/Nationale de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Mutisites concerne les îlots situés autour du carrefour entre les rues Nationale et Duguesclin, ainsi que plusieurs terrains le long de la rue Nationale.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Nationale Duguesclin" ;
- Pour le zonage : Passage du UE2b(d) au UO1 des n° 17, 17bis rue Nationale, du 1AUO1 au UO1 du n°30 rue Nationale, du UE3(d) au UO1 des n°68 et 68bis rue Nationale et du n°2ter passage Claude Bernard ;
- Suppression du périmètre de constructibilité limitée sur les n°17 et 17bis rue Nationale ;
- Pour les hauteurs, classement en "RL" des futurs îlots opérationnels situés entre la rue Nationale et la rue Duguesclin (précédemment en H =R+3+A+C et R+2+A/C), autour du passage Claude Bernard (précédement en H = R+3+A+C et H = R+1+A/C), autour de la salle des Molières (précédemment en H = R+2+A/C/P et H = R+1+A/C) et devant la résidence Séniors Domitys (précédemment en H =R+3+A+C) ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 30 % (B) des futurs îlots opérationnels situés entre la rue Nationale et la rue Duguesclin, autour du passage Claude Bernard, autour de la salle des Molières et devant la résidence Séniors Domitys (précédemment en V = 10 % (B) ou T1 (B)) ;
- Suppression du plan de détail n°3 (clôtures) sur les n°17, 17bis, 68 et 68bis rue Nationale, ainsi que sur le n°2ter passage Claude Bernard.
- Suppression du périmètre de constructibilité limitée sur les n°17 et 17bis rue Nationale ;
- Pour les hauteurs, classement en "RL" des futurs îlots opérationnels situés entre la rue Nationale et la rue Duguesclin (précédemment en H =R+3+A+C et R+2+A/C), autour du passage Claude Bernard (précédement en H = R+3+A+C et H = R+1+A/C), autour de la salle des Molières (précédemment en H = R+2+A/C/P et H = R+1+A/C) et devant la résidence Séniors Domitys (précédemment en H =R+3+A+C) ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 30 % (B) des futurs îlots opérationnels situés entre la rue Nationale et la rue Duguesclin, autour du passage Claude Bernard, autour de la salle des Molières et devant la résidence Séniors Domitys (précédemment en V = 10 % (B) ou T1 (B)) ;
- Suppression du plan de détail n°3 (clôtures) sur les n°17, 17bis, 68 et 68bis rue Nationale, ainsi que sur le n°2ter passage Claude Bernard.

Justification

Depuis le début des années 2000 et les ZAC du Centre et de la Vigne, la commune de Thorigné-Fouillard mène une action volontariste afin de maitriser son urbanisation. La ZAC Multisites créée le 2 mars 2020 poursuivait cette dynamique au travers la réalisation de près de 1300 logements sur trois sites : le centre-ville et Duguesclin/Nationale en renouvellement urbain, et la Réauté en extension urbaine.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Août 2021, nécessitent aujourd'hui de poursuivre et d'intensifier le renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations. Par délibération du 28 juin 2021, la commune de Thorigné-Fouillard a donc relancé les études d'aménagement de la ZAC Multisites afin d'y renforcer la part du renouvellement urbain et réduire son impact sur les terres agricoles et naturelles.

Les objectifs généraux recherchés dans ce nouveau projet sont multiples :

- Répondre aux besoins (logements, activités, équipements) du territoire. Le projet prévoit ainsi environ 1 750 logements et 7 500 m² d'activités et d'équipements publics ;
- Inscrire le projet dans une approche de développement durable et de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels. La ZAC est ainsi Multisites et combine renouvellement urbain et extension urbaine limitée par rapport au premier projet ;
- Organiser le développement urbain au plus près des services et commerces existants et en articulation avec les transports en commun et les modes actifs ;
- Développer un urbanisme respectueux de l'environnement (qualité des constructions, travail sur l'insertion urbaine) et de la qualité de vie ;
- Assurer un développement et une urbanisation, notamment en renouvellement urbain, cohérente et coordonnée dans le temps via une maitrise publique de l'aménagement.

Sur le secteur Nationale-Duguesclin plus spécifiquement, le projet prévoit la construction d'un peu plus de 400 nouveaux logements ainsi que la réalisation de quelques rez-de-chaussée actifs qui participeront au renforcement de la polarité secondaire de la commune.

Concernant les adaptations de l'OAP de quartier en vigueur, elles permettent de prendre en compte le projet d'extension du périmètre de la ZAC ainsi que ses nouvelles orientations en terme de gabarit (R+2 à R+3 avec 1 ou 2 sommets), d'implantation et de programmation (activités en RDC sur la rue Nationale) des futures constructions, ou en encore en matière de création d'espaces publics (liaisons douces en cœurs d'îlots, réaménagement de la rue Nationale).

Concernant la suppression du périmètre de constructibilité limitée sur les n°17 et 17bis rue Nationale, elle est justifiée par l'avancement des études qui permettent désormais de définir sur les terrains concernés des règles adaptées au projet souhaité.

Concernant les évolutions apportées aux zonages et aux hauteurs (suppression des hauteurs maximales) elles permettent de donner davantage de souplesse au projet urbain. Celui-ci sera en effet encadré par le dossier de ZAC d'une part et part l'OAP dans un rapport de compatibilité d'autre part.

Concernant les évolutions apportées au coefficient de végétalisation, le passage à une valeur minimale de 30 % au lieu des 10 % en vigueur permet de garantir davantage de pleine terre et de végétalisation dans les futurs projets.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°061
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°18, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°11
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°11
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°08, 12
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°334-01 (périmètre)

3. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur Omelais/Nationale

Localisation

Le secteur Omelais/Nationale de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Mutisites concerne les îlots situés autour du carrefour de l'Omelais, ainsi que la frange nord de la Zone d'Activités Économique (ZAE) de Bellevue, entre le centre technique municipal et la rue Nationale.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Communale et de celle de quartier "L'Omelais", par ailleurs renommée "Omelais-Nationale" ;
- Pour le zonage : Passage du UI1c au UO1 des n°1 à 13 (rive impaire), 16 et 18 rue Louis Blériot, du n° 34 avenue Gabriel Fauré, des n°3 à 12 avenue de Bellevue, passage du UD2a au UO1 du n°89 rue Nationale, passage du UE3(d) au UO1 des n°22 à 30 rue des Longrais. Le n°1 rue du Clos Corbin est quant à lui classé en zone UE3(d) au lieu du UO1 en vigueur ;
- Pour les hauteurs, classement en RL des futurs îlots opérationnels situés rue des Longrais (précédemment en H = R+1+A/C ou H = R+3+A+C) et dans la ZAE (précédemment en H = 15 m) ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 30 % (B) des futurs îlots opérationnels (précédemment en V = 15 % (B), V = 10 % (B) ou V = T1 (B)) et classement en V = T1 (B) du n°1 rue du Clos Corbin (précédemment en V = 10 % (B)) ;
- Suppression du plan de détail n°3 (clôtures) sur les n°22 à 30 rue des Longrais et intégration au plan de détail n°3 (clôtures) du n°1 rue du Clos Corbin.

Justification

Depuis le début des années 2000 et les ZAC du Centre et de la Vigne, la commune de Thorigné-Fouillard mène une action volontariste afin de maitriser son urbanisation. La ZAC Multisites créée le 2 mars 2020 poursuivait cette dynamique au travers la réalisation de près de 1300 logements sur trois sites : le centre-ville et Duguesclin/Nationale en renouvellement urbain, et la Réauté en extension urbaine.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Août 2021, nécessitent aujourd'hui de poursuivre et d'intensifier le renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations. Par délibération du 28 juin 2021, la commune de Thorigné-Fouillard a donc relancé les études d'aménagement de la ZAC Multisites afin d'y renforcer la part du renouvellement urbain et réduire son impact sur les terres agricoles et naturelles.

Les objectifs généraux recherchés dans ce nouveau projet sont multiples :

- Répondre aux besoins (logements, activités, équipements) du territoire. Le projet prévoit ainsi environ 1 750 logements et 7 500 m² d'activités et d'équipements publics ;
- Inscrire le projet dans une approche de développement durable et de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels. La ZAC est ainsi multisites et combine renouvellement urbain et extension urbaine limitée par rapport au premier projet ;
- Organiser le développement urbain au plus près des services et commerces existants et en articulation avec les transports en commun et les modes actifs ;
- Développer un urbanisme respectueux de l'environnement (qualité des constructions, travail sur l'insertion urbaine) et de la qualité de vie ;
- Assurer un développement et une urbanisation, notamment en renouvellement urbain, cohérente et coordonnée dans le temps via une maitrise publique de l'aménagement ;

Sur le secteur Omelais-Nationale plus spécifiquement, le projet prévoit la construction d'environ 500 nouveaux logements ainsi que la réalisation de locaux d'activités.

Concernant les adaptations de l'OAP de quartier en vigueur, elles permettent de prendre en compte le projet d'extension du périmètre de la ZAC ainsi que ses nouvelles orientations en terme de gabarit (R+3 avec 1 ou 2 sommets), d'implantation et de programmation des futures constructions, ou en encore en matière de création d'espaces publics (mail structurant entre la rue Nationale et les Longrais).

Concernant les évolutions apportées aux zonages et aux hauteurs (suppression des hauteurs maximales) elles permettent de donner davantage de souplesse au projet urbain. Celui-ci sera en effet encadré par le dossier de ZAC d'une part et part l'OAP dans un rapport de compatibilité d'autre part.

Concernant les évolutions apportées au coefficient de végétalisation, le passage à une valeur minimale de 30 % au lieu des 10 % ou 15 % en vigueur permet de garantir davantage de pleine terre et de végétalisation dans les futurs projets.

Concernant les évolutions apportées au n°1 de la rue du Clos Corbin, elles viennent conforter le caractère résidentiel de ce terrain qui n'est plus inclus dans le projet d'aménagement.

Conséquence sur le PLUi

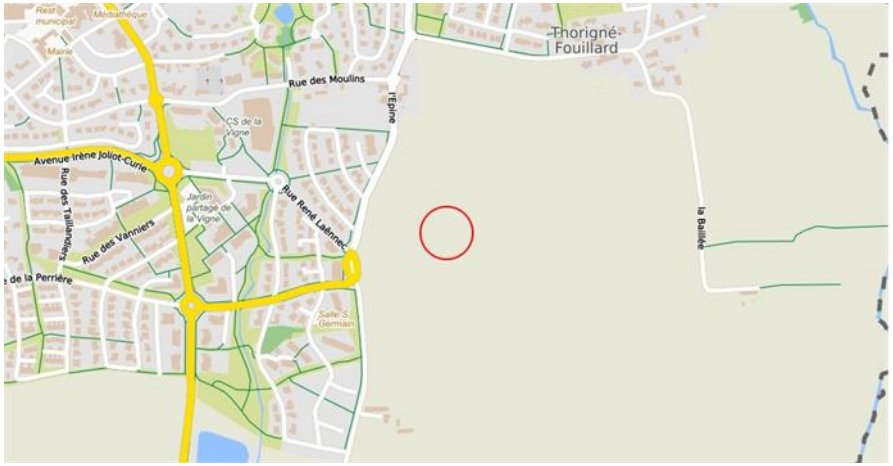
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°061, 075
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°18, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°11
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°11
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°08, 12
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°334-01 (périmètre)

4. Prendre en compte le projet de ZAC Multisites – secteur de la Réauté

Localisation

Le secteur La Réauté de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Mutisites concerne les terrains situés au sud-est de la zone agglomérée de Thorigné-Fouillard. Il couvre une surface de 18,8 hectares.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "La Réauté" ;
- Pour le zonage : ouverture à l'urbanisation et classement en 1AUO1 d'une partie des terrains actuellement en 2AU (18,8 ha) ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en V = 30 % (B) au lieu de "RL" de l'ensemble des terrains ouverts à l'urbanisation ;
- Création de deux Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique linéaires sur les haies ceinturant la parcelle AY 509 ;
- Création d'un emplacement réservé n°762 de 1068 m² à l'Épine (parcelle AY 273). Au bénéfice de la commune, il vise à améliorer les perméabilités piétonnes et paysagères entre le futur quartier de la Réauté et le centre-ville.

Justification

Depuis le début des années 2000 et les ZAC du Centre et de la Vigne, la commune de Thorigné-Fouillard mène une action volontariste afin de maitriser son urbanisation. La ZAC Multisites créée le 2 mars 2020 poursuivait cette dynamique au travers la réalisation de près de 1300 logements sur trois sites : le centre-ville et Duguesclin/Nationale en renouvellement urbain, et la Réauté en extension urbaine.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Août 2021, nécessitent aujourd'hui de poursuivre et d'intensifier le renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations. Par délibération du 28 juin 2021, la commune de Thorigné-Fouillard a donc relancé les études d'aménagement de la ZAC Multisites afin d'y renforcer la part du renouvellement urbain et réduire son impact sur les terres agricoles et naturelles.

Les objectifs généraux recherchés dans ce nouveau projet sont multiples :

- Répondre aux besoins (logements, activités, équipements) du territoire. Le projet prévoit ainsi environ 1 750 logements et 7 500 m² d'activités et d'équipements publics ;
- Inscrire le projet dans une approche de développement durable et de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels. La ZAC est ainsi Multisites et combine renouvellement urbain et extension urbaine limitée par rapport au premier projet ;
- Organiser le développement urbain au plus près des services et commerces existants et en articulation avec les transports en commun et les modes actifs ;

- Développer un urbanisme respectueux de l'environnement (qualité des constructions, travail sur l'insertion urbaine) et de la qualité de vie ;
- Assurer un développement et une urbanisation, notamment en renouvellement urbain, cohérente et coordonnée dans le temps via une maitrise publique de l'aménagement.

Sur le secteur de la Réauté plus spécifiquement, le projet prévoit la construction d'environ 650 nouveaux logements ainsi que la réalisation d'équipements (relocalisation des services techniques notamment).

Concernant la création d'une OAP de quartier, elle permet de prendre en compte le projet de la ZAC ainsi que ses orientations en terme de gabarit (maisons individuelles et collectifs en R+ 2 à R+3 avec 1 ou 2 sommets), d'implantation et de programmation des futures constructions, ou en encore en matière de création d'espaces publics (parcs, cheminements piétons) et de voiries (desserte locale par le biais de boucles non connectées).

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

Concernant les évolutions apportées au coefficient de végétalisation, le passage à une valeur minimale de 30 % permettra de garantir un projet avec une part élevée de pleine terre et ainsi préserver l'esprit et l'identité bocagère des lieux. La protection des deux haies supplémentaires en EIPE participe également de cet objectif.

Une présentation globale des ouvertures à l'urbanisation est disponible dans le document "Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain" (fiche "Ouvrir à l'urbanisation de certaines zones 2AU").

Concernant la création de l'emplacement réservé n°762, elle permet de protéger une emprise stratégique située en entrée de quartier et qui ne pourra plus recevoir des 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

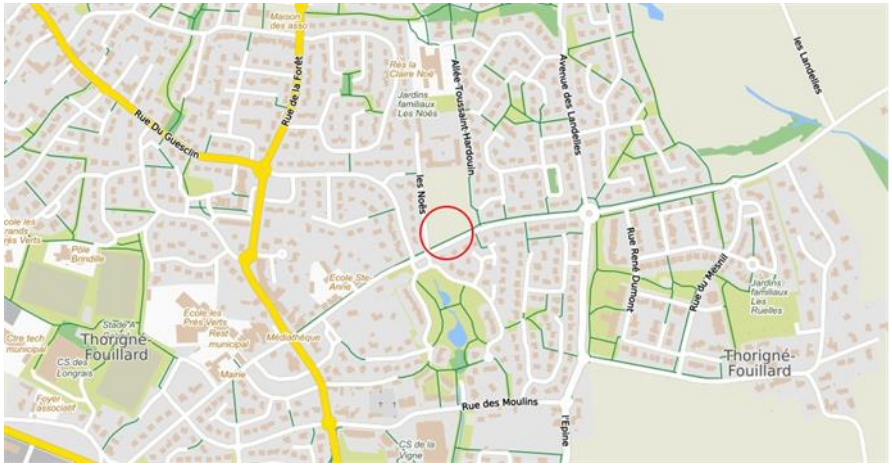
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°075
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°18, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°11
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°11
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°12, 13
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

5. Permettre l'aménagement d'un parc public au Manoir de la Noë

Localisation

Le Manoir de la Noë 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. Le parc est adressé à l'avant du manoir, sur la rue de la Mare Pavée.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un emplacement réservé n°732 d'une surface de 6 401 m² pour espace vert public sur les parcelles AR 435 et AR 437. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé sera la commune de Thorigné-Fouillard.

Justification

Le parc de l'ancien Manoir des Noës dispose d'un patrimoine paysager de très grande qualité, visible depuis la rue de la Mare Pavée. Il est à ce titre protégé comme Espace Boisé Classé (EBC) au PLUi.

La création de l'emplacement réservé permettra d'afficher la volonté communale de maitriser ce foncier pour l'ouvrir au public et de protéger l'espace vert existant qui ne pourra plus recevoir des travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, la mise en place d'un emplacement réservé sur un terrain ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°061, 075
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune

Localisation

La Zone d'Activités Économiques (ZAE) concernée est celle de Bellevue, situé à l'ouest de la zone agglomérée Thoréfoléenne, en limite de Cesson-Sévigné.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer la ZAE en zone UI1a au lieu de UI1c.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°075
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°18, 45

7. Actualiser l'inventaire des zones humides sur la future 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 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 modifier l'inventaire des zones humides sur la Porte de Tizé : les périmètres des zones n°4 (Forêt riveraine de Saules), 5, 6 et 7 (Prairies humides eutrophes) sont regroupés, étendus et ajustés.

Justification

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Porte de Tizé a été créée par délibération de Rennes métropole le 22 juin 2023.

L'étude d'impact réalisée dans le cadre du projet a permis d'actualiser les connaissances et la localisation des zones humides sur ce secteur, de manière plus précise que l'inventaire communal de 2017.

Il s'avère que le périmètre humide est plus étendu que celui inventorié actuellement, notamment au nord autour du ruisseau et un peu plus réduit au sud.

Conséquence sur le PLUi

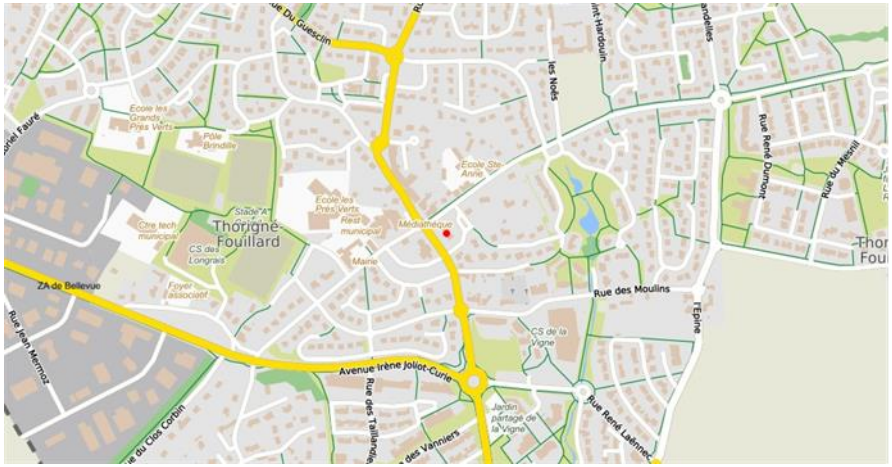
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°075, 090, 091
- E-8 Inventaire des zones humides et cours d'eau

8. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : rue des Vignes.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 1 et 1 bis rue des Vignes : ferme n°28743 réévaluée de 1 étoile en 2 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entrainant l'ajustement de l'emprise des bâtiments identifiés au titre du PBIL (fusion/division/relocalisation de bâtiments) :

- 1 et 1 bis rue des Vignes : ferme n°28743

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine sur la fiche d'inventaire (adresse, photo, bâtiment, attributs) :

- 1 et 1 bis rue des Vignes : ferme n°28743

Justification

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, 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.

Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, l'emprise de bâtiment identifié au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiment identifié au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

Conséquence sur le PLUi

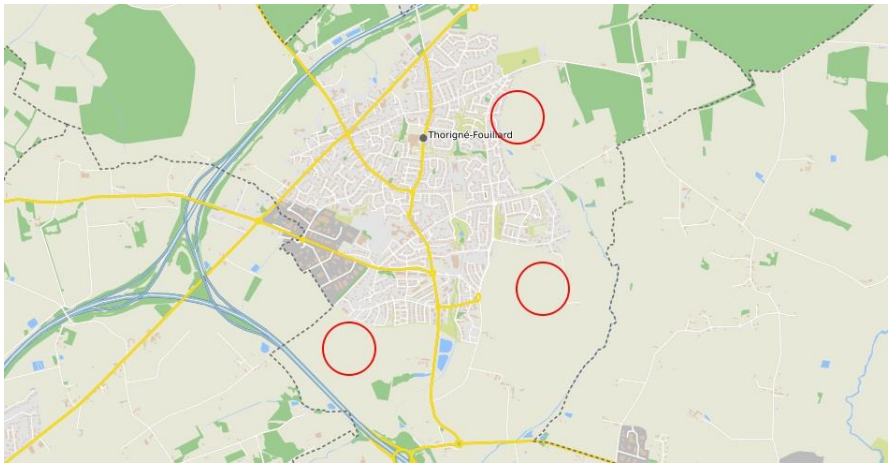
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan de zonage n°075
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

9. Protéger le bocage sur plusieurs secteurs de la commune

Localisation

Plusieurs secteurs de la commune de Thorigné-Fouillard sont concernés : haies situées au sud de la ZAC de la Vigne (parcelles BH n°3, 4, 105 et 107), à la Réauté (parcelles AY n° 96, 97, 104 et 180) et au nord du lieu-dit les Landelles (parcelle AX n°51 et 53).



Présentation de la modification

Sur les secteurs au sud de la ZAC de la Vigne et à la Réauté, la modification consiste à classer au plan de zonage des haies en Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) linéaires.

Au nord des Landelles, la modification consiste à classer au plan de zonage une haie en Espace Boisé Classé (EBC) linéaire.

Ces éléments sont également intégrés à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine.

Justification

Le bocage est constitutif de la trame verte du territoire. Écosystème reconnu, les haies jouent le rôle de corridors de biodiversité entre différents habitats, mais aussi de réservoirs de biodiversité pour un certain nombre d'espèces. Elles participent également au fonctionnement hydraulique et économique du territoire ainsi qu'à son identité. Leur protection est à ce titre un enjeu important.

Au nord des Landelles, le classement en EBC est justifié par la grande qualité des haies et par leur localisation dans le corridor écologique faisant le lien entre la Forêt de Rennes et la vallée de la Vilaine.

Au sud de la ZAC de la Vigne et sur la Réauté, le classement en EIPE est justifié par l'intérêt paysager et écologique des haies présentes et leur localisation en zone agricole et en dehors des principaux corridors de biodiversités.

Conséquence sur le PLUi

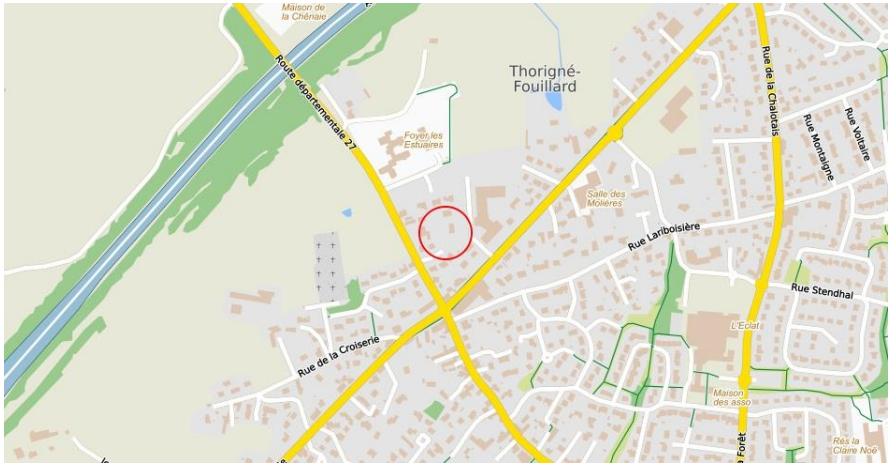
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan de zonage n°061 et 075

10. Supprimer l'emplacement réservé n°665 pour chemin piétons et cycles

Localisation

Cet emplacement réservé est situé au nord de la zone agglomérée, entre l'allée de Bourgogne récemment créée et la rue d'Aquitaine. Il grève deux terrains au n°8 de la rue d'Aquitaine.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer du plan de zonage l'emplacement réservé n°665 pour cheminement piétons et cycles.

Justification

Cet emplacement réservé avait été instauré au début des années 2000 afin d'améliorer les cheminements entre les futurs terrains à urbaniser du secteur Auvergne et le carrefour historique de Fouillard (rues Nationale, Duguesclin et Normandie). Toutefois, l'aménagement d'une première phase du secteur Auvergne entre 2020 et 2023 (résidence Domitys) a permis de réaliser un cheminement sécurisé et tout aussi direct via l'allée de Bourgogne.

L'utilité de l'emplacement réservé n°665, doublon de la nouvelle liaison, n'est donc plus démontrée.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan de zonage n°061
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

VERN-SUR-SEICHE

Localisation des modifications

1. Poursuivre la mise en œuvre de la ZAC des Hautes Perrières

2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la Motte, du Plessis, du Bois de Soeuvres, de la Hallerais et du Val d'Orson

3. Permettre l'évolution urbaine du secteur de la gare

4. Mettre en œuvre le projet urbain communal au regard de l'étude Vern "2035"

5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein du centre-ville et ses abords

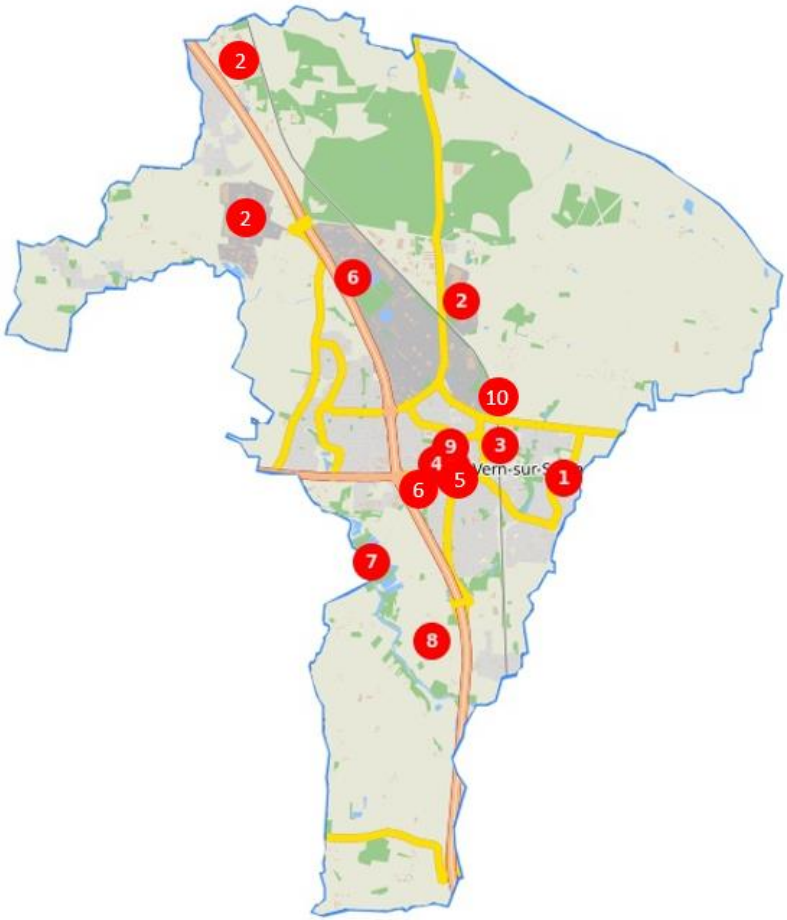
6. Protéger le patrimoine végétal en milieu urbain

7. Mettre en œuvre le projet de mise en valeur de la vallée de la Seiche

8. Permettre l'installation d'activités relatives à la gestion des Espaces Naturels Sensibles au lieu-dit la Tournée

9. Protéger le patrimoine bâti

10. Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers"

1. Poursuivre la mise en œuvre de la ZAC des Hautes Perrières

Localisation

La ZAC des Hautes Perrières se situe à l'est de la zone agglomérée de Vern-sur-Seiche, délimitée au nord par la RD34 et au sud par la rue des Perrières.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU au nord de la ZAC en classant le secteur concerné en zone 1AUO1, et adapter la norme de hauteurs applicable de H=RL (non réglementé) à H=R+3+A/C/P ;
- Adapter les dispositions applicables à une parcelle située à l'entrée nord de la ZAC : passage d'une zone UE3 à une zone UE2b, d'une norme de hauteurs de H=R+1 à H=R+1+C, et d'un coefficient de végétalisation de V=60%(B) à V=30%(B) ;
- Adapter les dispositions applicables le long de la RD34 : suppression de la marge de recul applicable le long de la RD34 et inscription de protections paysagères de type Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) ;
- Adapter les dispositions applicables à plusieurs parcelles situées aux franges du vallon du Peillac : passage d'une zone 1AUO1 à une zone Ne et d'une norme de hauteurs de H=R+3+A/C/P à H=RL (non réglementé) ;
- Inscrire des protections paysagères de type Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) sur des haies situées au sein du périmètre de la ZAC ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier au regard de ces évolutions.

Justification

Le développement urbain de la commune de Vern-sur-Seiche s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine à l'est du bourg, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Hautes Perrières, vouée à accueillir un quartier d'habitat d'environ 700 logements. L'objectif pour la commune est aujourd'hui de poursuivre l'aménagement du nord de la ZAC, afin de répondre aux objectifs de production de logements du Programme Local de L'Habitat (PLH) et du SCoT. L'urbanisation se poursuivra en parallèle de l'aménagement de plusieurs équipements structurants : la voie Simone Veil et un giratoire sur la RD34 permettant de desservir l'ensemble du nouveau quartier et plus largement la partie agglomérée est de la commune notamment en transports en commun, et de larges espaces paysagers aux franges du quartier, dont le vallon paysager du Peillac à l'ouest.

Afin de permettre la poursuite de la ZAC, des adaptations réglementaires sont nécessaires sur les futurs secteurs opérationnels :

- Au nord de la ZAC, le zonage 1AUO1 et la norme de hauteurs de H=R+3+A/C/P s'appliquent aux phases 4 et 5, en cohérence avec les dispositions applicables aux phases déjà opérationnelles. Le zonage 1AUO1 est notamment adapté à l'aménagement des secteurs opérationnels dont les implantations des formes urbaines sont à définir au sein d'une composition d'ensemble, et la norme de hauteurs à H=R+3+A/C/P permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur cette opération. L'OAP de quartier est également adaptée afin de

prendre en compte la programmation des phases 4 et 5, définie en cohérence avec le PLH : la densité minimale est ainsi portée à 41 logements / ha sur ces tranches. Afin de rectifier une incohérence entre le plan thématique des hauteurs et l'OAP, cette dernière ne définit plus de principes relatifs aux hauteurs des formes urbaines.

- Sur la parcelle située à l'entrée nord de la ZAC le long de l'avenue de la gare, la marge de recul applicable à la RD34 est supprimée afin de permettre l'aménagement de ce site. Le zonage UE2b, la norme de hauteurs de H=R+1+C et le coefficient de végétalisation à V=30%(B) permettent notamment la réalisation d'une opération de logements, assurant une transition d'ambiance urbaine entre les secteurs pavillonnaires situés sur ses franges et la ZAC.
- Afin de garantir une cohérence de traitement des tissus urbains situés au sud de la RD34, l'ensemble de la marge de recul est supprimé mais la préservation d'une frange paysagée bordant cette voie est assurée par l'inscription d'EIPE sur les éléments bocagers et arborés existants, et par la définition d'un principe de "haies à préserver ou à créer" à l'OAP de la ZAC des Hautes Perrières.
- À l'ouest de la ZAC, la préservation d'un espace paysager aménagé autour du vallon du Peillac justifie l'élargissement du zonage Ne et une hauteur non réglementée sur l'ensemble des parcelles dédiées à cet aménagement, en cohérence avec la partie graphique de l'OAP de quartier qui identifie déjà ce secteur en "espace vert et nature en ville", et qui devra par ailleurs s'étendre sur une dernière parcelle non intégrée dans cette trame.

Afin de préserver les trames bocagères préexistantes sur le site, plusieurs haies sont identifiées au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE), permettant ainsi d'assurer la préservation et la mise en valeur de ce maillage bocager au sein du projet d'aménagement (suppression partielle limitée à 30%, à compenser). Cette intention est traduite au sein de l'OAP de quartier de la ZAC des Hautes Perrières, qui précise également qu'un inventaire faune-flore sera réalisé dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Une présentation globale des ouvertures à l'urbanisation est disponible dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" (fiche "Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°156, 166
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33

2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la Motte, du Plessis, du Bois de Soeuvres, de la Hallerais et du Val d'Orson

Localisation

Plusieurs zones d'activités de la commune sont concernées. Il s'agit des zones d'activités de la Motte, du Pessis, du Bois de Soeuvres, de la Hallerais et du Val d'Orson.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables sur les différentes zones d'activités :

- Zone d'activités de la Motte : suppression du secteur de constructibilité limitée ;
- Zone d'activités du Plessis : passage d'une zone UI1b à une zone UI1a ;
- Frange sud-ouest de la zone d'activités du Bois de Soeuvres, à l'angle de la RD173 et de la RD34 : passage d'une zone UI1d à une zone UI1b ;
- Frange nord-ouest de la zone d'activités du Bois de Soeuvres, à l'angle de la RD173 et de la rue du Champs Martin : passage d'une zone UI1d à une zone UI1a ;
- Ensemble de la zone d'activités du Bois de Soeuvres (sauf la frange sud-ouest en UI1b) : passage d'une norme de hauteurs de H=16 m à H=21 m ;
- Zone d'activités de la Hallerais : passage d'une zone UI1d à une zone UI1a ;
- Secteur nord de la zone d'activités du Val d'Orson : passage d'une zone UI1d à une zone UI1b ;

La modification consiste également à mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole :

- Les zones d'activités du Plessis et de la Hallerais sont classées entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE") ;
- La zone d'activités du Bois de Soeuvres est classée majoritairement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive, et partiellement en UI1b pour permettre l'accueil des activités de service notamment sur sa frange sud-ouest (voir fiche thématique "Mettre en application les objectifs du PLAE") ;
- Le secteur nord de la zone d'activités du Val d'Orson, compte-tenu de son caractère atypique lié à la diversité des fonctions déjà présentes, est classé entièrement en UI1b afin de poursuivre l'accueil d'une mixité de fonctions (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE") ;

Par ailleurs, afin de permettre le renouvellement économique et la densification des zones d'activités économiques, des adaptations réglementaires sont nécessaires :

- L'augmentation de la norme de hauteurs à 21 m sur la zone d'activités du Bois de Soeuvres permet d'envisager une verticalisation des formes urbaines, permettant ainsi plus de densité sur cette ZAE structurante à l'échelle métropolitaine ;
- La suppression du secteur de constructibilité limitée sur la zone d'activités de la Motte permet d'envisager une densification de son tissu existant.

La partie littérale de l'OAP communale est mise à jour afin de prendre en compte l'évolution opérationnelle de certaines zones d'activités, et notamment la finalisation de l'aménagement de la zone du Val d'Orson, et de conforter la vocation productive des zones d'activités de la Hallerais, du Bois de Soeuvres et du Plessis.

Conséquence sur le PLUi

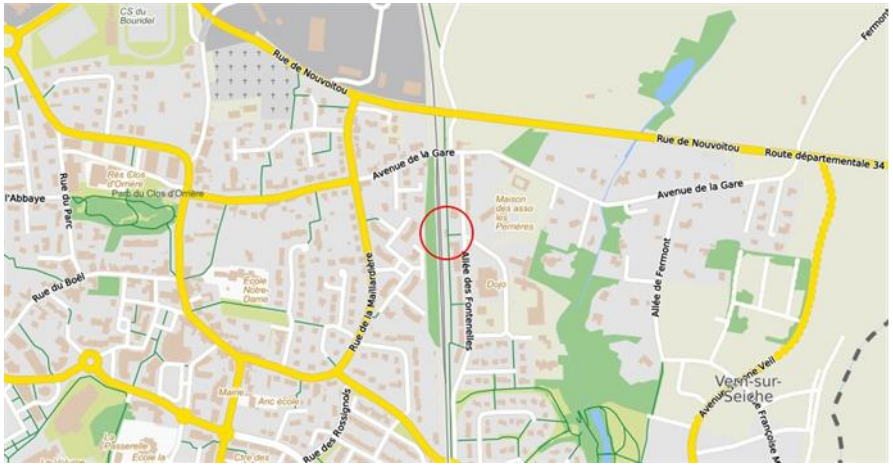
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A- Rapport de présentation - Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°147, 148, 155, 156, 165, 166
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 31, 35, 36, 37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33

3. Permettre l'évolution urbaine du secteur de la gare

Localisation

Le secteur de la gare se situe à l'est de la zone agglomérée de Vern-sur-Seiche et de la voie ferrée, à l'articulation entre le centre-ville et le nouveau quartier d'habitat des Hautes Perrières.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU au nord du secteur gare en classant le secteur concerné en zones UE3 et UO1, la partie sud de la zone UO1 étant couverte par un espace inconstructible. Les normes de hauteurs des zones UO1 et UE3 sont adaptées : pour la partie constructible de la zone UO1, passage de H=RL (non réglementé) à H=R+3+A/C/P et pour la zone UE3, passage de H=RL (non réglementé) à H=R+1+C. Le coefficient de végétalisation est adapté pour la partie inconstructible de la zone UO1 passant de V=RL à V=15%(B), et pour la zone UE3, passant de V=RL (non réglementé) à V=30%(B). Une protection paysagère de type Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) sur un arbre situé au sein de l'espace inconstructible est également inscrit ;
- Adapter la norme de hauteurs du secteur central : passage de H=RL (non réglementé) à H=R+4+A/C/P ;
- Adapter les dispositions applicables au secteur sud : passage d'une zone UI1d à une zone UO1, d'une norme de hauteurs de H=16m à H=R+2+C, et d'un coefficient de végétalisation de V=15%(B) à V=30%(B) ;
- Inscrire un emplacement réservé pour un chemin piétons-cycles à l'ouest de la voie ferrée ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

Justification

Ce secteur est aujourd'hui composé d'un tissu urbain peu structuré, avec des maisons en bande et le bâtiment de la gare implantés le long de la voie ferrée et à l'arrière de grandes emprises occupées par des bâtiments industriels et d'équipements, et des parcelles non bâties. Ces ilots peu denses constituent des sites au potentiel de renouvellement urbain dont certains sont sous maitrise foncière publique.

Le secteur de la gare étant un site stratégique, une restructuration d'ensemble sera envisagée afin de créer un nouveau quartier structurant pour la commune, en lien avec le renforcement du pôle multimodal de la gare et la recherche de connexions douces entre le centre-ville et la partie est de l'agglomération. Une mixité urbaine pourrait être recherchée sur ce nouveau quartier pour répondre à des besoins en matière d'offre de logements et d'équipements.

Afin d'engager la mutation de ce quartier dans les prochaines années, des adaptations réglementaires sont nécessaires pour permettre et encadrer son évolution :

- L'ouverture à l'urbanisation des parcelles situées au nord du secteur permet d'engager un projet d'ensemble à l'échelle d'un périmètre opérationnel cohérent qui puisse être phasé dans le temps. Par ailleurs, le passage de la zone 2AU en zones urbaines (UO1 et UE3) se justifie au regard du caractère urbanisé des parcelles

concernées qui disposent de fait des équipements nécessaires en matière de voirie et de réseaux, qui sont intégrées au sein de la tâche urbaine du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), et qui sont consommées au titre du MOS (Mode d'Occupation des Sols).

- Les dispositions réglementaires applicables aux parcelles de maitrise foncière communale ou en portage foncier (parcelles la plus au nord et au sein du secteur central) sont harmonisées pour permettre la mise en œuvre opérationnelle des 1ères phases d'aménagement du futur projet d'ensemble. Le zonage UO1 est notamment adapté à l'aménagement des secteurs opérationnels dont les implantations des formes urbaines sont à définir au sein d'une composition d'ensemble, et les normes de hauteurs à H=R+3+A/C/P et H=R+4+A/C/P permettent de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur stratégique de renouvellement urbain.
- Les dispositions réglementaires applicables aux parcelles non maitrisées sont adaptées dans l'attente de la définition du futur projet d'ensemble. Au nord, une parcelle est classée en zone UE3 avec une hauteur à H=R+1+C et un coefficient de végétalisation à V=30%(B) en cohérence avec les tissus pavillonnaires situés de l'autre côté du boulevard de la gare, se caractérisant par des maisons isolées sur de grandes parcelles. Les parcelles situées dans le prolongement de celle maitrisée au nord sont classées en zone UO1 mais couvertes par un espace inconstructible afin de préserver un cœur d'ilot non bâti constituant un espace "vide" structurant à l'échelle du futur quartier et permettant notamment l'aménagement de stationnements végétalisés nécessaires aux futurs projets d'habitat du secteur. En ce sens, un coefficient de végétalisation de V=15%(B) y est défini et un arbre est identifié au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE), afin de maintenir le caractère végétalisé de ce site. Au sud, plusieurs parcelles occupées par un site d'activité et son ancienne maison d'habitation sont classées en zone UO1 avec une hauteur de H=R+2+C et avec un coefficient de végétalisation de V=30%(B) en anticipation de son intégration à la programmation globale du quartier et de sa mise en œuvre opérationnelle.
- L'emplacement réservé n°752 pour chemin piétons-cycles est créé à l'ouest de la voie ferrée, dans le prolongement d'un cheminement existant depuis la rue de la Maillardière, dans l'objectif d'assurer la future connexion entre le centre-ville et le quartier gare, et à plus large échelle toute la partie agglomérée est de la commune.
- La partie littérale de l'OAP communale est mise à jour afin de prendre en compte la programmation attendue sur ce secteur : une densité de 67 logements / ha en cohérence avec les objectifs de production de logements du PLH, ainsi qu'une offre de logements, d'équipements et potentiellement de services. La partie graphique de l'OAP est également adaptée afin de mettre à jour l'emprise de ce secteur de renouvellement urbain.

Une présentation globale des ouvertures à l'urbanisation est disponible dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" (fiche "Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°156, 166
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

4. Mettre en œuvre le projet urbain communal au regard de l'étude Vern "2035"

Localisation

Le projet porte sur le centre-ville de Vern-sur-Seiche, sur un périmètre élargi comprenant le cœur de ville et ses abords, ainsi que les différentes polarités d'équipements et de loisirs, jusqu'aux franges des quartiers d'habitat.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale pour prendre en compte de l'étude "Vern 2035" ;
- Adapter les dispositions applicables à l'ilot du Chemin Roblot, se décomposant en plusieurs sous-secteurs, et créer d'une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) de quartier. Sur deux sous-secteurs, passage d'une zone UD2a à une zone UD2b, d'une norme de hauteurs de H=R*+2 et H=R+2 à H=R+2+A/C. Sur un sous-secteur, passage d'une zone UD2a à une zone UD2b, et d'une norme de hauteurs de H=R*+2 et H=R+2 à H=R+1+C. Sur le dernier sous-secteur, passage d'une norme de hauteurs de H=R*+2 et H=R+2 à H=R+1+C et d'un du coefficient de végétalisation de V=30%(B) à V=60%(B).
- Adapter l'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) de quartier de l'ilot des Marais ;
- Inscrire un emplacement réservé pour un chemin piétons-cycles entre le secteur des Bouillants et le collège.

Justification

Le développement urbain de la commune de Vern-sur-Seiche s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine à l'est du bourg et en renouvellement urbain sur des sites diffus du centre-ville. L'objectif pour la commune est aujourd'hui de renforcer l'attractivité de son centre-ville en confortant le commerce et les services, en accueillant une nouvelle offre de logements et d'équipements, en organisant les mobilités pour relier les différents lieux de vie et les quartiers d'habitat, et en valorisant les espaces publics et de loisirs. Afin de répondre à cet objectif, la commune a engagé l'étude urbaine prospective "Vern 2035" pour définir le fonctionnement et le développement urbain du centre-ville et identifier les futurs secteurs de projets à court, moyen et long terme. La traduction de cette étude nécessite d'adapter le projet urbain communal, et les dispositions réglementaires applicables aux secteurs dont les projets sont à mettre en œuvre à court terme, notamment sur l'ilot du Chemin Roblot, l'ilot des Marais et sur les Bouillants.

Les grands enjeux et le plan d'actions définis par l'étude de programmation urbaine "Vern 2035" sont intégrés au sein de l'OAP communale, en ce qui concerne notamment le commerce, la mobilité, l'offre d'équipements, la recomposition du centre-ville et l'identification des entrées de ville. Les intentions sur certains secteurs sont ainsi mises à jour et notamment sur les Hauts de Gaudon et le manoir de Gaudon, sur le secteur Gare, sur la centralité commerciale et les secteurs d'équipements et de loisirs... Elles se déclinent plus précisément à l'échelle des secteurs de projets suivants :

- L'ilot du Chemin Roblot est un secteur de renouvellement urbain du centre-ville, qui se décompose en plusieurs sous-secteurs opérationnels dont les dispositions

réglementaires applicables sont adaptées pour permettre la mise en œuvre d'un projet d'ensemble : le zonage UD2b est notamment adapté à la recomposition de cet ilot dans son contexte urbain, avec une constructibilité en front de rue et en cœur d'ilot. La gradation des hauteurs de H=R+1+C à H=R+2+A/C permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur stratégique de renouvellement urbain tout en proposant des formes urbaines diversifiées et adaptées au contexte paysager et topographique du site, et cohérentes avec celles situées sur ses franges. Le maintien d'un secteur en zonage UD2a, dont la norme de hauteurs est abaissée à H=R+1+C et le coefficient de végétalisation est augmenté à V=60%(B), permet de préserver un espace de respiration au sein de l'ilot, d'intérêt patrimonial et paysager. La création d'une OAP de quartier sur ce secteur permet de définir les grands principes à respecter dans la composition urbaine et la programmation de cet ilot : elle définit notamment les conditions nécessaires à la cohérence d'ensemble du projet dans son environnement mais aussi au sein du fonctionnement urbain, et à la poursuite des objectifs de production de logements définis par le PLH.

- L'ilot des Marais est également un secteur de renouvellement urbain du centre-ville, dont le projet a évolué notamment en ce qui concerne l'aménagement du cœur d'ilot et la programmation de logements. En conséquence, il est nécessaire d'adapter les principes d'aménagement et de programmation définis à l'OAP de quartier dans ses parties littérales et graphiques : il s'agit notamment de retirer les principes relatifs à l'aménagement d'un square et d'un cheminement traversant en cœur d'ilot, ainsi que ceux relatifs à l'orientation des logements. Les principes de densité et de mixité sociale sont également mis à jour, le projet atteignant la densité minimale de 67 logements à l'hectare, et n'imposant plus 25% de logements sociaux/régulés à produire. Afin d'éviter toute redondance entre le plan thématique des hauteurs et l'OAP, cette dernière ne définit plus de principes relatifs aux hauteurs des formes urbaines.
- Le secteur des Bouillants se situe à proximité d'un pôle d'équipements sportifs et scolaires communaux. Dans l'objectif d'assurer le maillage doux communal, et de connecter les quartiers d'habitat aux pôles d'équipements et de loisirs, l'emplacement réservé n°753 pour chemin piétons-cycles est créé entre une parcelle de propriété communale située au sein du hameau des Bouillants et le cheminement rejoignant la rue du Pommier de la Forge, desservant les équipements.

Conséquence sur le PLUi

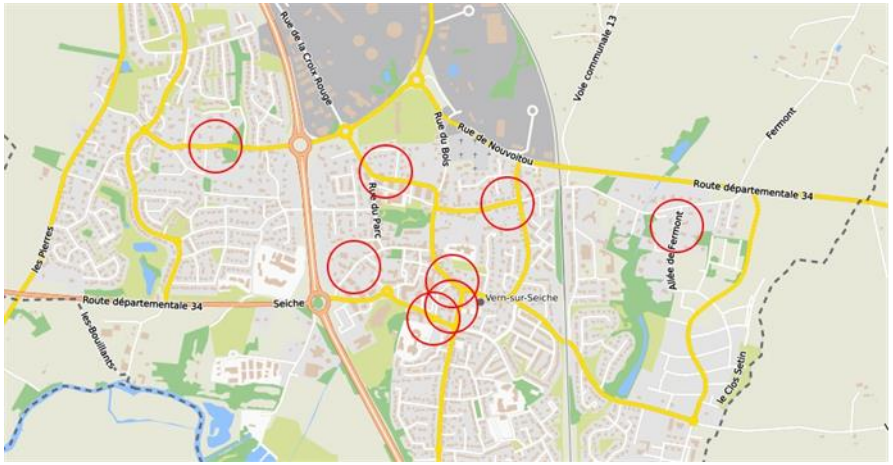
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°164, 165, 166
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°18, 19, 20
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein du centre-ville et ses abords

Localisation

Plusieurs secteurs sont concernés et notamment en centre-ville et ses abords, le long des voies structurantes de la zone agglomérée, et également au sein de secteurs pavillonnaires : autour des rues du Boël, de la Libération, du Parc, de l'avenue de la gare, de la rue de la Maillardière, de la rue de Châteaubriand, de l'avenue de la Chalotais, de l'avenue des Hirondelles, de l'allée du Chapelier, du hameau de l'Abbaye et de l'allée de Fermont.

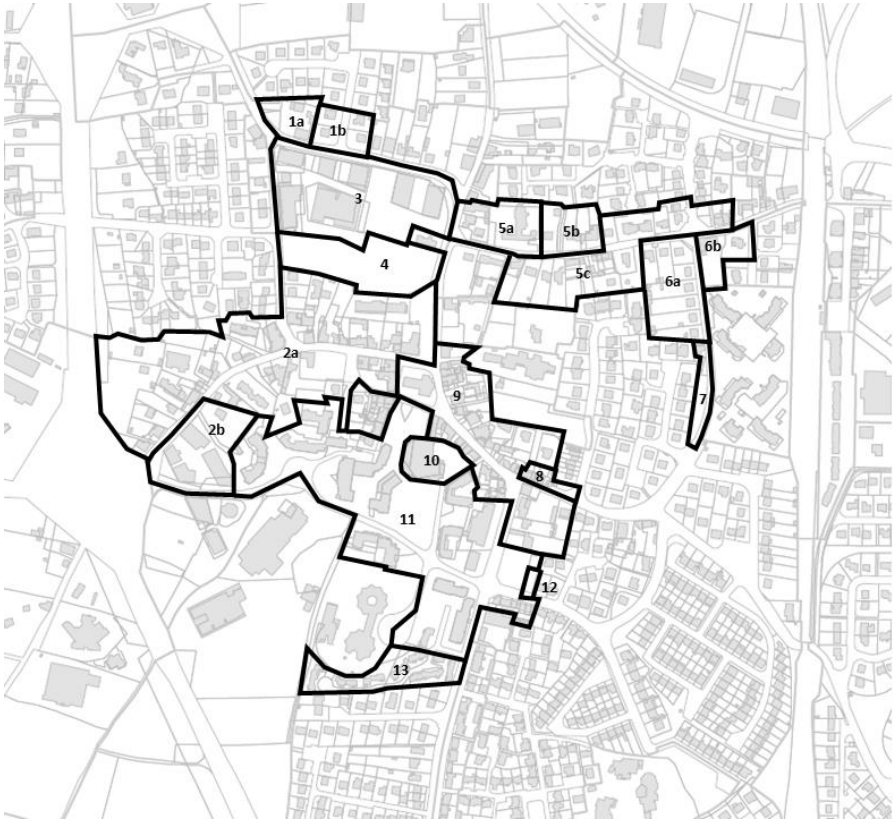


Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions applicables aux secteurs suivants :

- Secteur 1, à l'angle nord-ouest de la rue de la Libération : suppression d'un secteur de constructibilité limitée sur l'ensemble de l'ilot. Sur la partie ouest de l'ilot (1a) : passage d'une norme de hauteurs de H1=R+2+A/C/P et H2=R+1+A/C/P à H=R+2+A/C/P. Sur la partie est de l'ilot (1b) : passage d'une zone UD2b à une zone UE2d, d'une norme de hauteurs de H1=R+2+A/C/P et H2=R+1+A/C/P à H1=R+1+A/C/P et H2=R+1, et d'un coefficient de végétalisation de V=30%(B) à V=T1(B) ;
- Secteur 2, rue du Boël : suppression des deux secteurs de constructibilité limitée et évolution des normes de hauteurs de plusieurs secteurs. Sur l'ensemble de la rue (2a), passage de H1=R+2+A/C/P et H2=R+1 ou H1=R(*)+3 et H2=R(*)+1+A/C/P ou H=RL (non réglementé) à H1=R+1+C et H2=R+2+C. Sur le secteur au sud (2b) débouchant sur la rue Henri Queffelec, passage de H=RL à H=R+2+A/C ;
- Secteur 3, ilot du Clos d'Orrière : passage de H=RL(R*) et H=RL à H=R+3+A/C/P, et de V=RL à V=30%(B) ;
- Secteur 4, parc du Clos d'Orrière : passage d'une zone UA1c à une zone Ne, d'une norme de hauteurs de H1=R(*)+3 et H2=R(*)+1+A/C/P à H=RL (non réglementé), et d'un coefficient de végétalisation de V=10%(B) à V=RL (non réglementé) ;
- Secteur 5, avenue de la gare : évolution des normes de hauteurs de plusieurs secteurs. Sur le secteur au croisement avec l'avenue de la Libération (5a), passage de H1=R(*)+3 et H2=R+1+A/C/P à H1=R+2+A/C et H2=R+1+A/C/P. Sur l'ensemble de l'avenue, passage de H1=R+2 et H2=R+1 à H1=R+1+C et H2=R+2+C sur les secteurs où le zonage permet une constructibilité en 2nd rang (5b), et passage de H=R+2 à H=R+1+C sur les secteurs où le zonage ne le permet pas (5c).
- Secteur 6, croisement avenue de la Gare et rue de la Maillardière : suppression du secteur de constructibilité limitée sur l'ensemble de l'ilot. Sur la partie ouest de l'ilot (6a) : passage d'une zone UD2a à une zone UD2b, et d'une norme de hauteurs de H=R+2 à H1=R+1+C et H2=R+2+C. Sur la partie est de l'ilot (6b) : passage d'une zone UD2a à une zone UD2b, et d'une norme de hauteurs de H=R+2 à H=R+2+C ;
- Secteur 7, rue de la Maillardière : passage d'une zone UD2a à une zone UE2d et d'une norme de hauteurs de H=R+2 à H1=R+1+A/C/P et H2=R+1+C ;
- Secteur 8, croisement rue de la Maillardière et allée des Hortensias : passage d'une norme de hauteurs de H1=R+3 et H2=R+1+A/C/P à H1=R+2+A/C et H2=R+1+A/C/P ;
- Secteur 9, rue de Châteaubriand : passage d'une norme de hauteurs de H1=R*+3 et H2=R*+1+A/C/P à H1=R+1+A/C et H2=R+1+C ;

- Secteur 10, place des Droits de l'Homme : passage d'une norme de hauteurs de H1=R*+3 et H2=R*+1+A/C/P à H=R+3 ;
- Secteur 11, avenue de la Chalotais : passage d'une norme de hauteurs de H1 =R(*)+3 et H2 = R(*)+1+A/C/P à H1=R+2+A/C et H2=R+1+A/C/P ;
- Secteur 12, avenue des Hirondelles : passage d'une norme de hauteurs de H1=R+3 et H2=R+1+A/C/P à H1=R+1+A/C/P et H2=R+1 ;
- Secteur 13, allée le Chapelier : passage d'une norme de hauteurs de H1=R+1+A/C/P et H2=R+1 à H1=R+2+A/C et H2=R+1+A/C/P ;



- Hameau de l'Abbaye : passage d'une zone UE3 et d'une zone UE2d en zone UE2h, et d'une zone UE3 en zone UE2d dont le coefficient de végétalisation passe de V=60%(B) à V=30%(B). Sur l'ensemble, passage de normes de hauteurs de H1=R+1+A/C/P et H2= R+1, de H=R+1 à H=R+1+C.
- Allée de Fermont : passage d'une norme de hauteurs de H=R+1 à H=R+1+C ;

La modification consiste également à mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

Justification

Dans un contexte de réduction de la consommation et de l'artificialisation des sols, renforcé par les dispositions de la Loi Climat et Résilience d'août 2021, il apparait nécessaire d'anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein des tissus existants, afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements tout en encadrant les conditions de densification.

Plusieurs secteurs au potentiel de renouvellement urbain ont ainsi été identifiés au sein du centre-ville et ses abords, qui pourraient faire l'objet d'opérations de densification à court, moyen ou long terme. L'objectif est de permettre la mise en œuvre de projets sur ces secteurs mais d'encadrer les règles de constructibilité pour s'assurer d'une intégration urbaine de qualité au sein de tissus historiques de centre-ville et de faubourgs. Les dispositions réglementaires applicables sur ces secteurs sont ainsi adaptées en fonction de leur contexte urbain et de leur potentiel de densification :

- Sur les axes se caractérisant par un tissu de maisons de ville et de faubourgs à un niveau (R+1+C) implantées à l'alignement des voies, avec de grands jardins à l'arrière, les adaptations visent à maintenir une constructibilité en front de rue en cohérence avec les implantations et les gabarits du bâti ancien et de permettre une constructibilité en 2nd rang pour une densification en cœur ou arrière d'ilot. Il s'agit de tissus situés de part et d'autre de la rue du Boël (2a), de l'avenue de la gare (5b), et de son croisement avec la rue de la Maillardière (6a), au sein desquels les zonages permettent une constructibilité en 2nd rang et où les normes de hauteurs sont réduites en front de rue (H1=R+1+C) et rehaussées en 2nd rang (H2=R+2+C). En

cohérence avec ces intentions, une zone UD2b est définie sur le secteur au croisement de l'avenue de la gare et de la rue de la Maillardière (6a).

- Sur certains secteurs se caractérisant par un tissu bâti peu structuré ou vieillissant, les adaptations visent à permettre une recomposition d'ensemble d'ilots dont les opérations de densification devront s'adapter au contexte urbain existant en matière d'implantation et de hauteurs. Il s'agit notamment de permettre la constructibilité de chaque ilot mais de limiter la norme de hauteur à un maximum de H=R+2+A/C/P afin d'éviter que les nouveaux projets ne créent des ruptures d'échelles trop importantes avec le tissu historique du centre-ville et ses abords. Les normes se décomposent de la manière suivante à l'échelle de chaque ilot : rue du Boël (2b) (H=R+2+A/C), rue de la Libération (1a) (H=R+2+A/C/P), au croisement de l'avenue de la Gare avec la rue de la Maillardière (6b) (zone UD2b et H=R+2+C) et avec l'avenue de la Libération (5a), au croisement de la rue de la Maillardière et de l'allée des Hortensias (8), avenue de la Chalotais (11) et allée le Chapelier (13) (H1=R+2+A/C et H2=R+1+A/C/P). Seul l'ilot situé Place des Droits de l'Homme (10) pourra atteindre une hauteur à H=R+3, en cohérence avec le tissu urbain au sein duquel il s'intègre.
- En cohérence avec ces intentions, les secteurs de constructibilité limitée rues du Boël, au croisement de l'avenue de la Gare et de la rue de la Maillardière et rue de la Libération sont supprimés, et la partie graphique de l'OAP communale est mise à jour afin de localiser les principaux secteurs de renouvellement urbain à enjeux, en complément de la partie littérale qui les citent par ailleurs.

D'autres secteurs ne présentant pas nécessairement de potentiel de renouvellement urbain ou de densification ont également été identifiés. L'objectif est de préserver leurs ambiances urbaines actuelles tout en laissant des possibilités d'évolutions du bâti existant :

- Deux secteurs situés avenue de la Gare (5c) et rue de Châteaubriand (9) font l'objet d'une baisse de leur norme de hauteurs respectivement à H=R+1+C et H1=R+1+A/C et H2=R+1+C, afin de maintenir des gabarits en cohérence avec le bâti ancien du centre-ville et des faubourgs.
- Un secteur de constructibilité limitée est supprimé sur un secteur pavillonnaire rue de la Libération (1b) puisque l'intention est finalement de maintenir son ambiance urbaine. En conséquence, les dispositions réglementaires qui s'y appliquent sont définies en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant : zone UE2d, norme de hauteur à H1=R+1+A/C/P et H2=R+1 et coefficient de végétalisation à V=T1(B).
- Deux secteurs situés rue de la Maillardière (7) et avenue des Hirondelles (12) font l'objet d'une adaptation de leurs normes de hauteurs (H1=R+1+A/C/P et H2=R+1), et de zonage pour le 2nd (UE2d), et en cohérence avec l'ambiance urbaine pavillonnaire au sein de laquelle ils s'intègrent.
- Le secteur pavillonnaire du Hameau de l'Abbaye fait l'objet d'une harmonisation de ses dispositions réglementaires en cohérence avec la nature des tissus urbains concernés : 2 sites au caractère historique sont classés en zone UE2h afin de préserver leurs compositions d'origine, et 1 secteur est classé en UE2d avec un coefficient de végétalisation à V=30%(B) afin d'encadrer les implantations de nouvelles constructions au sein de ce secteur pavillonnaire. Sur l'ensemble du secteur la norme de hauteurs est harmonisée à H=R+1+C pour préserver l'ambiance pavillonnaire caractérisée par des toitures à double pente. Le secteur pavillonnaire situé allée de Fermont fait également l'objet de cette harmonisation des hauteurs.

Enfin, les dispositions réglementaires applicables au secteur du Clos d'Orrière (3 et 4), récemment aménagé sur sa partie nord, sont adaptées en cohérence avec l'ambiance urbaine qui en résulte : hauteur définie à H=R+3+A/C/P et coefficient de végétalisation à V=30%(B) pour l'ilot d'immeubles collectifs, et zone Ne, hauteur et coefficient de végétalisation non réglementés pour le parc.

Conséquence sur le PLUi

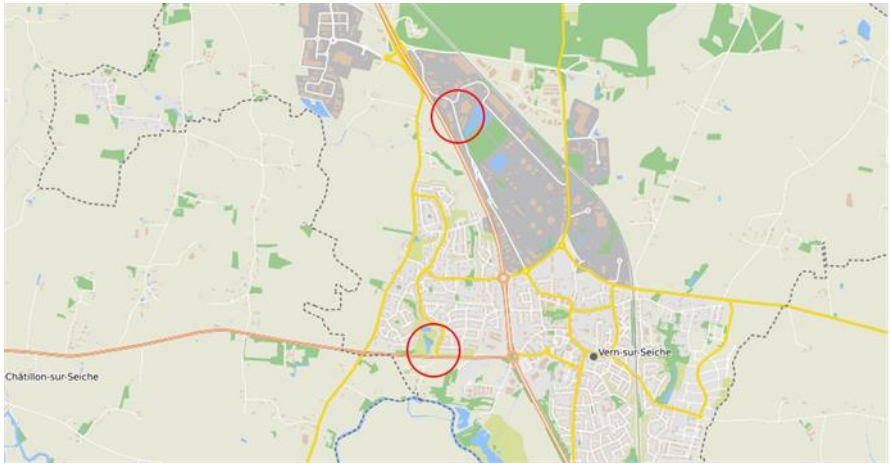
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A- Rapport de présentation - Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°156, 164, 165, 166
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33

6. Protéger le patrimoine végétal en milieu urbain

Localisation

Les éléments paysagers à protéger se situent rue du Champ Martin dans la zone d'activités du Bois de Soeuvres, et aux abords du parc de Solidor.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Inscrire des protections paysagères de type Espaces Boisés Classés (EBC) sur des arbres situés rue du Champ Martin ;
- Adapter les dispositions applicables aux parcelles situées aux abords du parc de Solidor : passage d'une zone UE2d à une zone Ne, d'une norme de hauteurs de H1=R+1+A/C/P et H2=R+2 à H=RL (non réglementé), d'un coefficient de végétalisation de V=T1(B) à V=RL (non réglementé).

Justification

Plusieurs éléments paysagers participent de la qualité paysagère de la commune, et notamment la trame verte urbaine, qui se compose d'un patrimoine végétal existant à préserver, et des espaces publics végétalisés à valoriser.

À ce titre, des arbres à protéger ont été identifiés au sein de la parcelle AK85 le long de la rue du Champ Martin : le bosquet au nord ainsi qu'un arbre au sud feront l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), afin de protéger fortement ces sujets arborés (déboisement et défrichement interdit, coupe et abattage soumis à autorisation préalable).

Les espaces végétalisés situés aux abords du parc de Solidor, et notamment une partie des parcelles AM25 et AN4141 et la parcelle AN413 en totalité, sont également préservés afin de mettre en valeur l'entrée de cet espace public : les dispositions réglementaires qui s'y appliquent sont définies en cohérence avec celles applicables au parc de Solidor (zone Ne, norme de hauteur et coefficient de végétalisation non réglementés).

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°155, 164, 165
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33

7. Mettre en œuvre le projet de mise en valeur de la vallée de la Seiche

Localisation

Le site de la vallée de la Seiche se situe au sud-ouest de la zone agglomérée de la commune. A plus large échelle, elle constitue l'une des vallées principales du territoire métropolitain, la Seiche étant l'un des affluents de la Vilaine, qui relie plusieurs communes de la seconde couronne de l'agglomération.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Créer un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) à vocation de loisirs tourisme aux abords de la Seiche : passage d'une zone Ne à une zone Nl ;
- Étendre l'emplacement réservé n°676 pour un chemin piétons-cycles entre le chemin dit de Gaudon et le hameau de Gaudon, en lieu et place du principe de localisation de cheminement piéton-cycle à créer déjà inscrit sur ce tracé ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

Justification

La vallée de la Seiche constitue l'un des pôles de loisirs de la commune, animée par la plage, la base canoë-kayak et un parcours sportif. Ce site présente un potentiel à devenir un lieu de destination de rayonnement métropolitain. L'objectif est de révéler la vallée de la Seiche à travers une offre continue de loisirs qui puisse assurer la continuité de l'itinéraire le long du cours d'eau en appui sur le réseau de lieux d'animation existants. La plage de Vern-sur-Seiche est ainsi un lieu stratégique pour le développement des fonctions récréatives, culturelles et sportives, et notamment l'implantation de nouvelles activités de loisirs de plein air.

La commune de Vern-sur-Seiche a ainsi le projet d'étoffer son offre de loisirs et notamment de conforter la base kayak en lui permettant de se doter d'un équipement sanitaire sur la parcelle où elle est actuellement implantée, et de développer une activité touristique de guinguette saisonnière à proximité de la plage sur la parcelle voisine, de propriété communale. Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, un STECAL Nl est créé sur le site concerné, offrant une constructibilité de l'ordre de 1450 m² d'emprise au sol, à destination d'activités de loisirs et de tourisme. La zone Nl correspondant à un secteur de taille et de capacité limitées, ce changement de zonage doit respecter les critères définis au rapport de présentation Tome 5. Ces critères étant respectés dans leur intégralité et le zonage du site étant compris dans un secteur limité, la création d'un STECAL loisirs tourisme (Nl) est réalisable. Les parties littérale et graphique de l'OAP communale sont mises à jour afin d'intégrer cette nouvelle activité participant au projet de la vallée de la Seiche. Afin de préserver le caractère naturel de la vallée de la Seiche, une attention particulière sera portée sur l'intégration de ces projets, qui s'inscrivent dans un environnement sensible (zone inondable, topographie) et dans un cadre paysager de qualité (haies bocagères, vues…).

La commune projette également d'assurer une continuité piétonne entre la vallée de la Seiche et la zone agglomérée de Vern-sur-Seiche, nécessitant une maitrise foncière de certaines emprises nécessaires à l'aménagement de cheminements doux. À ce titre, l'emplacement réservé n°676 est étendu le long de la voie ferrée, jusqu'au au hameau de Gaudon afin d'assurer la connexion avec l'emplacement réservé n°691, permettant de rejoindre les bords de Seiche. En conséquence, le principe de localisation de cheminement piéton-cycle à créer déjà inscrit le long de la voie ferrée est supprimé.

Une présentation globale des STECAL est disponible dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" (fiche "Encadrer le développement des constructions en campagne").

Conséquence sur le PLUi

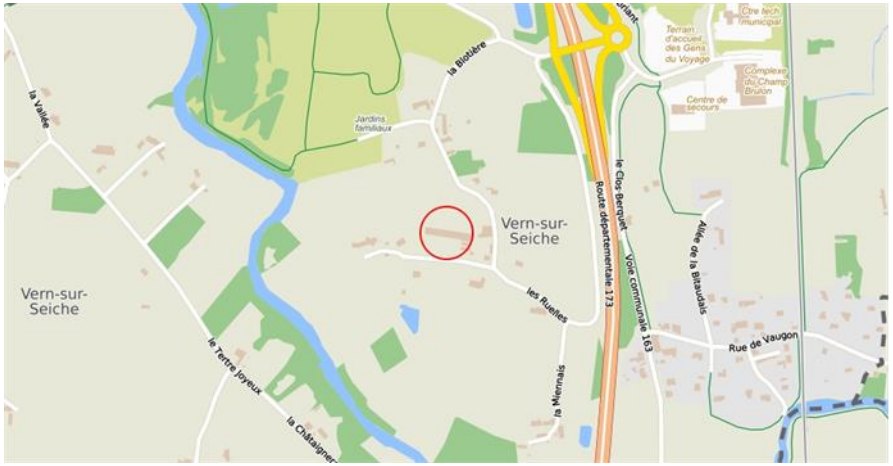
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A- Rapport de présentation - Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-1-1 Règlement littéral
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°163, 165, 166, 167
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 39, 45
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

8. Permettre l'installation d'activités relatives à la gestion des Espaces Naturels Sensibles au lieu-dit la Tournée

Localisation

Le site se localise au sein du lieu-dit de la Tournée, situé au sud de la zone agglomérée de Vern-sur-Seiche, à proximité de la vallée de la Seiche.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) pour équipements d'intérêt collectif sur le site concerné : passage d'une zone A à une zone Aeq.

Justification

Le site de la Tournée est constitué d'un ancien centre équestre au sein duquel les services du Département prévoient de s'installer pour y implanter le lieu d'embauche de ses agents et leurs locaux sociaux, ainsi que des ateliers techniques pour la gestion et l'entretien des ENS (Espaces Naturels Sensibles), dont une gestion animale et pastorale sur site. Ces activités nécessitent plusieurs aménagements, dont de nouvelles constructions et des démolitions, ainsi que la réhabilitation de bâtiments existants. Afin de permettre l'installation et la pérennisation de cette activité relevant du service public du Département sur ce site, un STECAL Aeq est créé, offrant une constructibilité de l'ordre de 2000 m² d'emprise au sol, à destination d'équipements d'intérêt collectif.

La zone Aeq correspondant à un secteur de taille et de capacité limitées, ce changement de zonage doit respecter les critères définis au rapport de présentation Tome 5. Ces critères étant respectés dans leur intégralité et le zonage du site étant compris dans un secteur limité, la création d'un STECAL d'équipements d'intérêt collectif (Aeq) est réalisable.

Une présentation globale des STECAL est disponible dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" (fiche "Encadrer le développement des constructions en campagne").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A- Rapport de présentation - Tome 5
- D-1-1 Règlement littéral
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°166, 167
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 39, 40, 45

9. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : chemin Roblot.



Présentation de la modification

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

- 1 chemin de Roblot : maison évaluée en 1 étoile - n°63256

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, une nouvelle protection 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.

Conséquence sur le PLUi

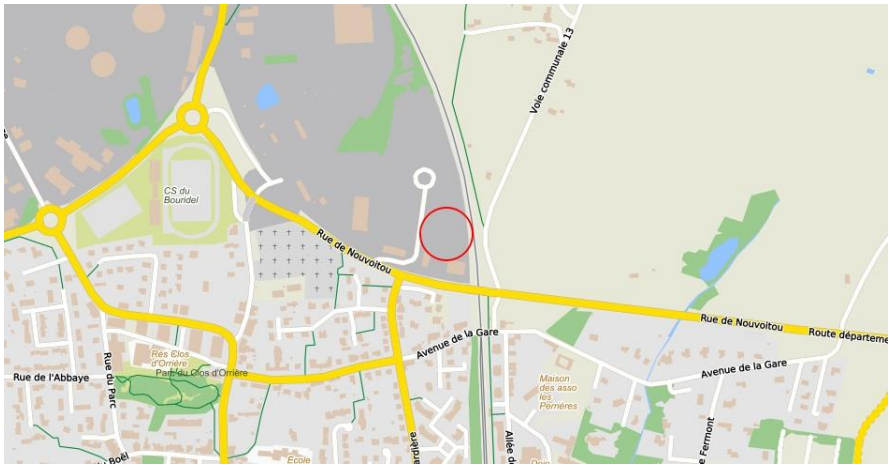
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan de zonage n°166
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

10. Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage

Localisation

Le site concerné est une parcelle de propriété communale qui se situe au nord-est de la zone agglomérée de Vern-sur-Seiche, rue de Nouvoitou dans la partie sud de la zone d'activité du Bois de Soeuvres



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les dispositions réglementaires applicables à ce site :

- Passage d'une zone UI5 à une zone UG2b ;
- Passage d'une norme de hauteurs de H=16m à H=RL ;
- Passage d'un coefficient de végétalisation de V=15%(B) à V=RL ;

La modification consiste également à mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale au regard de ces évolutions.

Justification

Afin de mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) dont l'un des objectifs est de répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage, la commune de Vern-sur-Seiche a identifié un site pour permettre l'aménagement de terrains familiaux. Il s'agit d'une parcelle communale vacante qui se situe au sud de la zone d'activité du Bois de Soeuvres.

Les dispositions réglementaires applicables à ce site sont ainsi adaptées avec la définition d'un zonage UG2b destiné aux équipements d'intérêt collectif, d'une norme de hauteur et d'un coefficient de végétalisation non réglementés. L'OAP communale est mise à jour afin d'intégrer ce projet.

Conséquence sur le PLUi

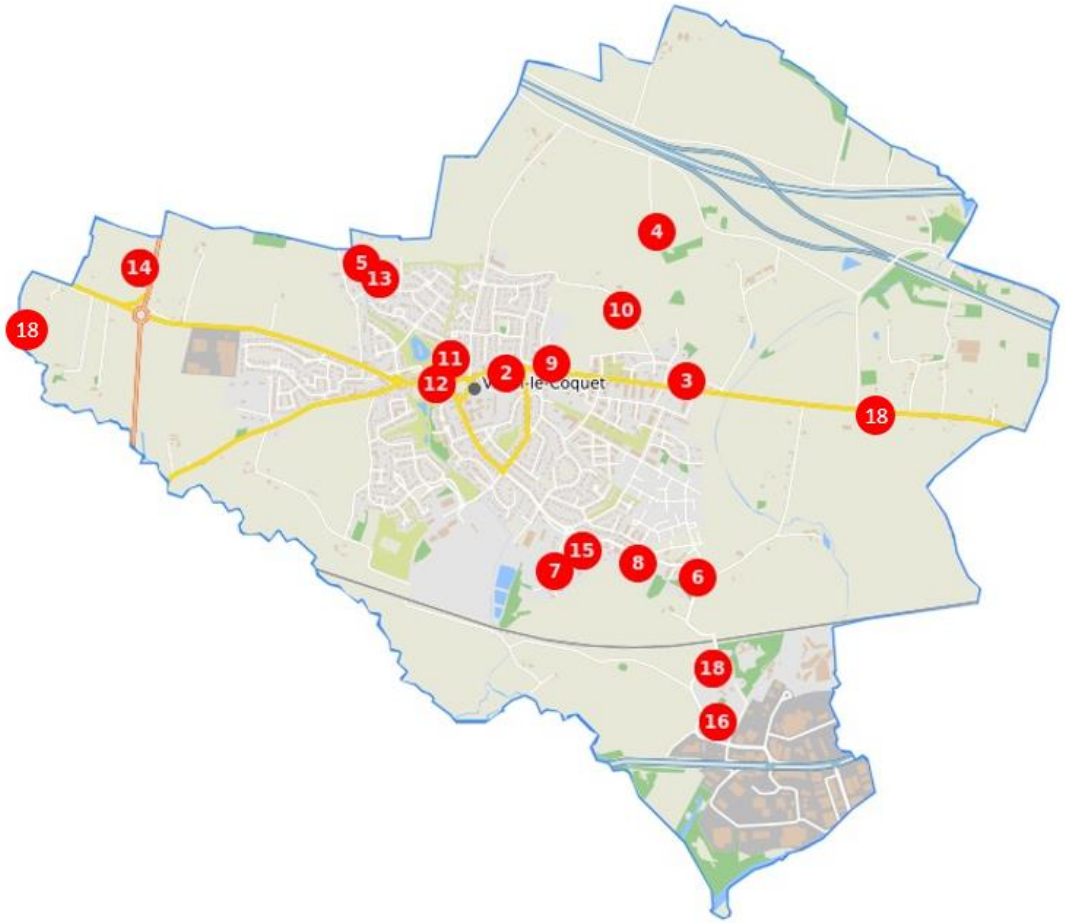
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°156, 166
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°33
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°33

VEZIN-LE-COQUET

Localisation des modifications

1. Encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes
2. Renforcer la centralité commerciale du centre-ville
3. Assurer une cohérence urbaine l'avenue des Champs Bleus
4. Conforter une activité de réception sur le domaine du Bois Coquet
5. Assurer la continuité piétonne vers La Planche
6. Assurer les déplacements actifs au sein du Petit Caradeuc
7. Limiter la densification secteur du Domaine dans l'attente d'une évolution à étudier
8. Limiter la densification du Petit Caradeuc dans l'attente d'une évolution à étudier
9. Limiter la densification secteur de la croix Bouesselée dans l'attente d'une évolution à étudier
10. Limiter la densification du secteur Drouettière
11. Préserver le patrimoine végétal allée des Roseaux
12. Préserver le caractère patrimonial de la rue de Montfort
13. Préserver le patrimoine bâti rural de la zone agglomérée
14. Préciser le projet communal sur la partie activité de la Haie de Terre
15. Conforter la vocation productive de la ZA rue du Domaine
16. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique ZA des Trois Marches
17. Protéger le patrimoine bâti



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

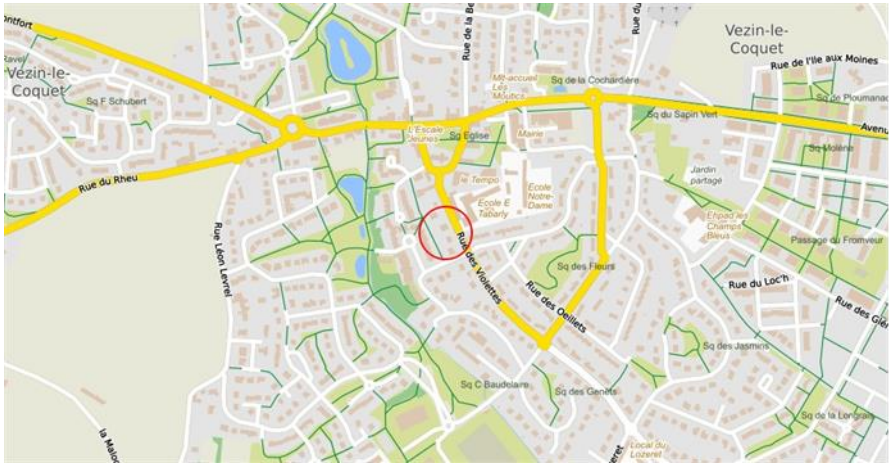
En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole")
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche "Procéder à des ajustements divers")

1. Encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes

Localisation

Le secteur de projet se situe le long de la rue des Violettes à proximité immédiate centre-ville.



Présentation de la modification

La modification nécessite plusieurs adaptations réglementaires :

- Modification de l'OAP de quartier (périmètre, principes d'aménagement, densité)
- Modification du plan de zonage passant de UC1 à UC2
- Modification du plan thématique des hauteurs passant de R+2+A/C à R+3+A/C/P
- Modification du plan thématique coefficient de végétalisation passant de 20% à 10%

Justification

Le secteur de la rue des Violettes est aujourd'hui en pleine mutation et présente des enjeux de renouvellement et de redynamisation. Forte de ses engagements en matière de renouvellement urbain, la commune de Vezin-le-Coquet a pour objectif de saisir une opportunité de densification urbaine sur ce secteur pavillonnaire, situé à proximité immédiate de son centre-bourg, afin d'y mener une opération de création de logements. Pour garantir un projet urbain de qualité, des formes urbaines et des aménagements répondant aux enjeux du développement durable sont promus, notamment en matière de déplacements, de gestion de l'eau, de l'énergie, des déchets et de la biodiversité.

En conséquence, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est adaptée pour intégrer la nouvelle densité fixée par le PLH, soit 41 logements par hectare. De plus, le périmètre de l'OAP centre-ville est réduit, le nouveau projet se concentrant sur trois parcelles de la rue des Violettes. Les principes d'aménagement sont également modifiés : l'implantation initialement prévue en peigne est remplacée par une implantation en front de rue. Par ailleurs, les hauteurs sont augmentées pour répondre aux objectifs de densité, et la végétalisation est ajustée et réduite.

Conséquence sur le PLUi

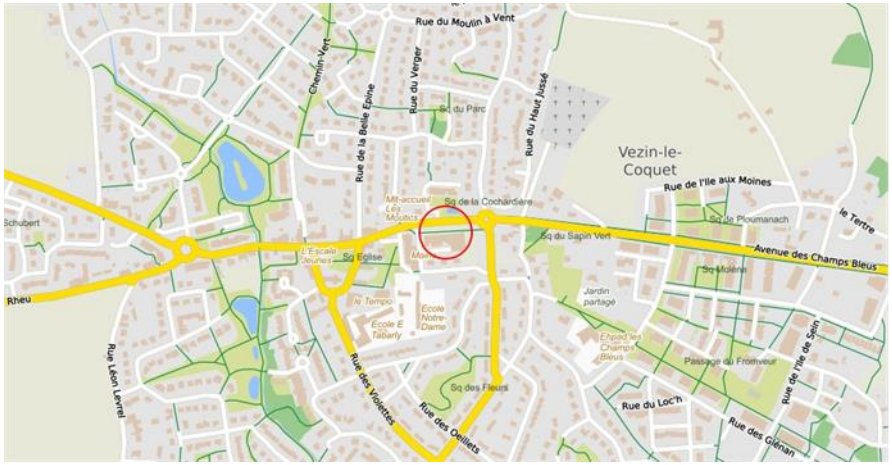
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°19
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°19
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°10, 11

2. Renforcer la centralité commerciale du centre-ville

Localisation

Le secteur se situe le long de la rue de Rennes, au sein de la centralité de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à instaurer des linéaires commerciaux simples ou renforcés selon les cas rue de Rennes.

Justification

Le commerce jouant un rôle économique et d'animation du centre-ville et des quartiers, la bonne santé et le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité est un enjeu fort pour la collectivité.

Dans un diagnostic commercial, un risque d'appauvrissement progressif de la diversité commerciale a été identifié, en particulier du fait de la diminution du nombre de commerces. Le risque est que le Cœur de ville perde peu à peu sa dynamique de commerce du quotidien face aux nouveaux modes de consommation et de comportements d'achat.

Les linéaires commerciaux permettent de garantir de façon durable le maintien de l'activité commerciale et artisanale sur ces secteurs. En effet, sur ces linéaires tout changement de destination des locaux commerciaux, artisanaux, de services ou de restauration vers du logement est interdit. En linéaire renforcé, le changement de destination des cellules commerciales est encore plus encadré puisqu'il n'est possible que vers de la restauration. Ce linéaire n'est donc instauré que sur les commerces de détails existants afin de limiter leur disparition.

Conséquence sur le PLUi

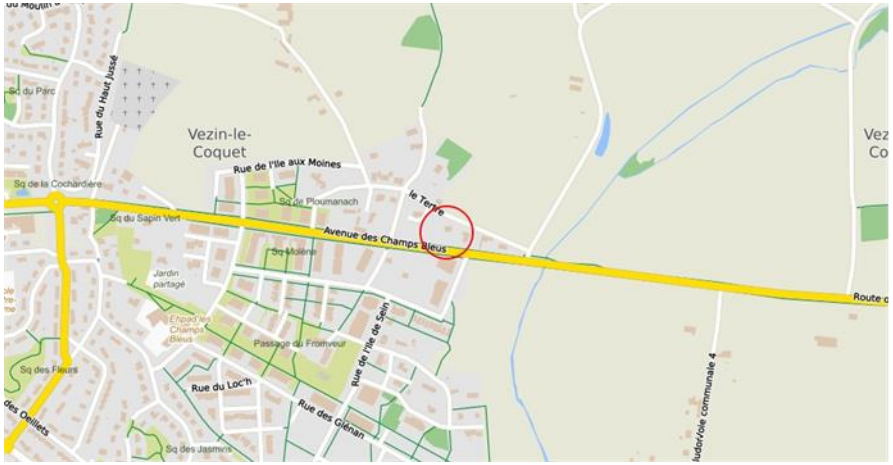
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085

3. Assurer une cohérence urbaine l'avenue des Champs Bleus

Localisation

Le secteur se situe en entrée de ville sur l'avenue des Champs Bleus.



Présentation de la modification

La modification nécessite plusieurs adaptations réglementaires :

- Modification de l'OAP de quartier (principes d'aménagement) ;
- Modification du plan de zonage passant de UE3/1AU01 à UO1 ;
- Modification du plan thématique des hauteurs passant de R+1+A/C à R+3+A/C/P ;
- Modification du plans thématique coefficient de végétalisation passant de 60% à 20%.

Justification

Le secteur de l'avenue des Champs Bleus est aujourd'hui en pleine mutation et présente des enjeux majeurs de renouvellement et de redynamisation, notamment en tant qu'entrée de ville stratégique pour Vezin-le-Coquet. Cette transformation vise à renforcer l'attractivité et la cohérence urbaine de ce secteur tout en répondant aux besoins en logements et en améliorant la qualité du cadre de vie.

Forte de ses engagements en matière de renouvellement urbain et de développement durable, la commune de Vezin-le-Coquet souhaite saisir cette opportunité pour mener une opération de densification maîtrisée. L'objectif est de créer un tissu urbain plus structuré, intégrant des logements variés et adaptés aux besoins actuels, tout en veillant à une transition harmonieuse avec les quartiers existants.

Afin de garantir un projet urbain de qualité, les formes urbaines et les aménagements sont pensés pour répondre aux enjeux du développement durable. Une attention particulière est portée à l'organisation des déplacements afin de favoriser les mobilités douces et d'assurer une bonne connexion avec le centre-bourg. La gestion de l'eau, de l'énergie et des déchets est également optimisée afin de limiter l'empreinte écologique du projet et d'assurer une meilleure résilience face aux enjeux environnementaux. La préservation de la biodiversité et l'intégration d'espaces végétalisés restent des priorités, bien que la densification impose certains ajustements dans l'aménagement des espaces verts.

En conséquence, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le zonage PLUi sont adaptés pour définir des principes d'aménagement clairs et cohérents, permettant de structurer le futur projet et d'assurer une intégration harmonieuse dans son environnement urbain. Par ailleurs, les hauteurs des constructions sont augmentées afin d'atteindre les objectifs de densité fixés par le PLH et d'optimiser l'utilisation du foncier disponible. Cette évolution permet de répondre aux besoins croissants en logements tout en limitant l'étalement urbain. Enfin, la végétalisation du secteur est réajustée afin de concilier exigences de densification et maintien d'un cadre de vie agréable pour les habitants.

Conséquence sur le PLUi

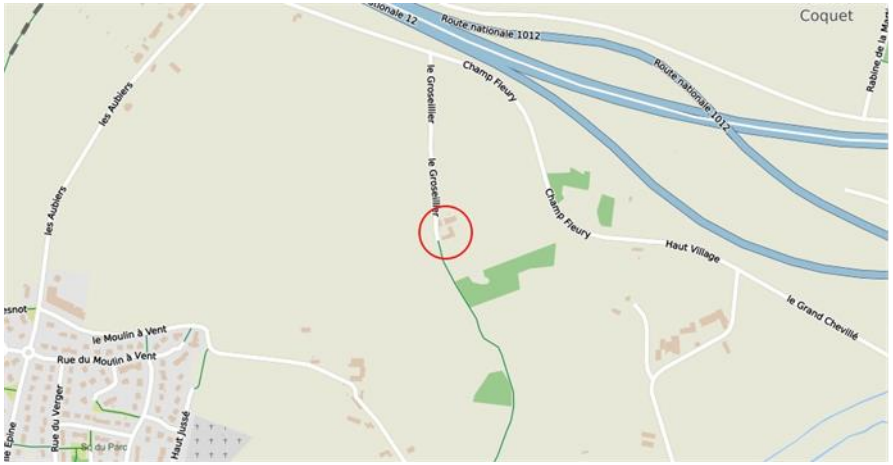
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°19
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°19

4. Conforter une activité de réception sur le domaine du Bois Coquet

Localisation

Le domaine du Bois Coquet est situé au nord de la commune de Vezin-le-Coquet.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) loisir/tourisme pour au domaine du Bois Coquet, nécessitant un changement au plan de zonage : passage de la zone N à la zone Nl avec un potentiel de constructibilité maximal de 525 m².

Justification

Le domaine du Bois Coque accueille une activité de gite située en campagne. L'objectif est de maintenir et de conforter cette activité économique existante qui a pour projet de pouvoir accueillir des événements privés tels que mariage avec installation d'un chapiteau et la création de lodges indépendants. Le zonage Nl permet une évolution raisonnée de l'activité, en autorisant un potentiel maximal de 525m² de constructibilité. La zone Nl correspondant à un secteur de taille et de capacité limitées, ce changement de zonage doit respecter les critères définis au rapport de présentation Tome 5. Ces critères étant respectés dans leur intégralité et le zonage du site d'activité étant compris dans un secteur limité, la création d'un STECAL loisir/tourisme (Nl) est réalisable.

Une présentation globale des STECAL est disponible dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2" (fiche "Encadrer le développement des constructions en campagne").

Conséquence sur le PLUi

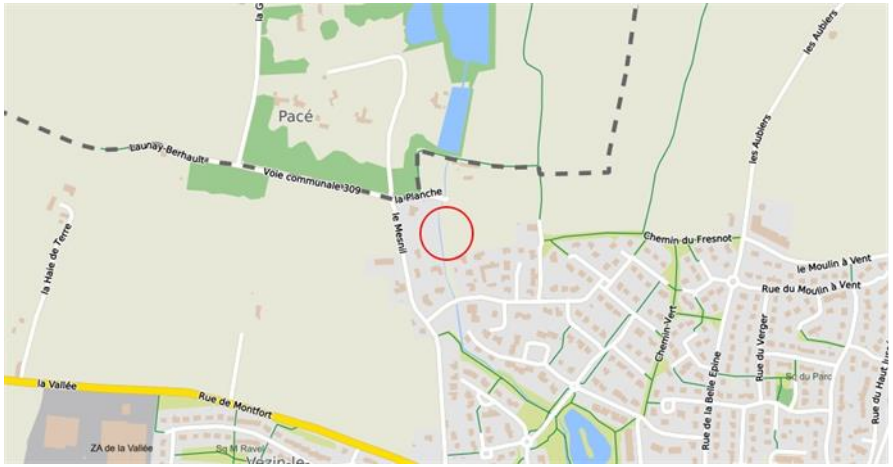
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- D-1-1 Règlement littéral
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 45

5. Assurer la continuité piétonne vers La Planche

Localisation

Le secteur de la Planche se situe le long du ruisseau de la Rosaie au nord-est de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un emplacement réservé pour une continuité piétonne/cycle de 5 m de large.

Justification

La commune de Vezin-le-Coquet forte de ses engagements en matière de déplacements doux, souhaite intégrer la possibilité de créer un chemin piéton pour relier la rue Mouille Muse et la rue de la Glestière. La modification vient à créer un emplacement réservé pour une continuité piétonne/cycle de 5m de large.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

6. Assurer les déplacements actifs au sein du Petit Caradeuc

Localisation

Le secteur du Petit Caradeuc se situe en entrée de ville au sud-est de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un emplacement réservé pour la création d'un giratoire.

Justification

Le développement communal de Vezin-le-Coquet a entrainé une augmentation des flux notamment sur l'entrée de ville située au niveau du Petit Caradeuc, nécessitant une sécurisation des déplacements actifs sur ce secteur. La modification engage la création d'un un emplacement réservé pour la création d'un giratoire.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°099
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

7. Limiter la densification secteur du Domaine dans l'attente d'une évolution à étudier

Localisation

Le secteur des Domaine se situe au sud de la commune à proximité de la rue des Violettes.



Présentation de la modification

Le projet consiste à la modification du zonage du PLUi passant de UE3 à UE4.

Justification

Ce secteur est identifié comme un site stratégique de renouvellement urbain dont l'aménagement permettra de renforcer l'intensification du centre-bourg tout en répondant aux besoins en nouveaux logements. Son développement vise à accompagner la croissance démographique de la commune tout en garantissant une intégration harmonieuse avec le tissu urbain existant.

Toutefois, à ce jour, aucune réflexion approfondie ni projet concret n'est encore engagé. Consciente des enjeux liés à cette transformation, la commune souhaite prendre le temps nécessaire pour définir un projet cohérent et adapté aux attentes des élus ainsi qu'aux besoins des habitants de Vezin-le-Coquet. L'objectif est d'élaborer une programmation urbaine concertée, intégrant à la fois des principes de mixité fonctionnelle, de qualité architecturale et d'aménagement durable.

En conséquence, dans l'attente d'une réflexion globale permettant d'étudier plus précisément le potentiel d'évolution du secteur, il apparaît nécessaire de limiter au maximum les droits à construire. Pour ce faire, un classement en zone UE4 est proposé, afin d'encadrer strictement les possibilités de développement tout en autorisant une évolution limitée du bâti existant. Cette démarche vise à préserver les qualités actuelles du site tout en laissant la possibilité d'une adaptation progressive à un futur projet d'aménagement structurant.

Conséquence sur le PLUi

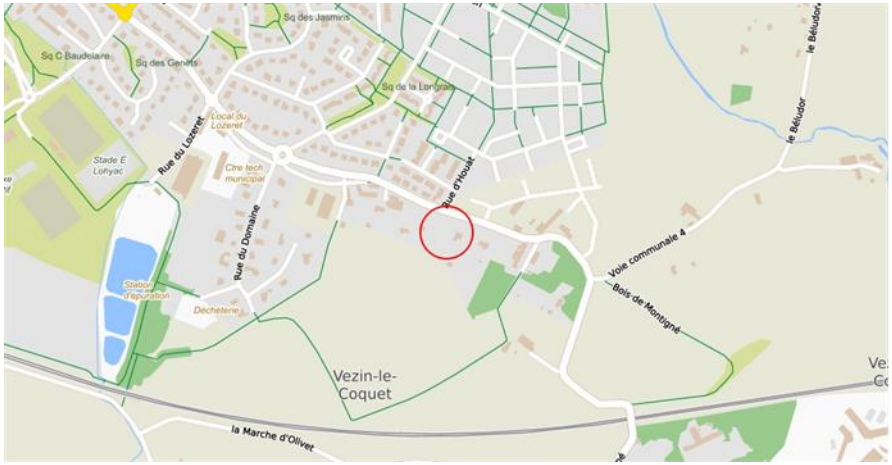
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°099
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 23, 29, 45

8. Limiter la densification du Petit Caradeuc dans l'attente d'une évolution à étudier

Localisation

Le secteur du Petit Caradeuc se situe en entrée de ville de la commune.



Présentation de la modification

Le projet consiste à la modification du zonage du PLUi passant de UE3 à UE4 ainsi que la suppression du périmètre de constructibilité limité.

Justification

Ce secteur est identifié comme un site stratégique de renouvellement urbain dont l'aménagement permettra de renforcer l'intensification du centre-bourg tout en répondant aux besoins en nouveaux logements. Son développement vise à accompagner la croissance démographique de la commune tout en garantissant une intégration harmonieuse avec le tissu urbain existant.

Toutefois, à ce jour, aucune réflexion approfondie ni projet concret n'est encore engagé. Consciente des enjeux liés à cette transformation, la commune souhaite prendre le temps nécessaire pour définir un projet cohérent et adapté aux attentes des élus ainsi qu'aux besoins des habitants de Vezin-le-Coquet. L'objectif est d'élaborer une programmation urbaine concertée, intégrant à la fois des principes de mixité fonctionnelle, de qualité architecturale et d'aménagement durable.

En conséquence, dans l'attente d'une réflexion globale permettant d'étudier plus précisément le potentiel d'évolution du secteur, il apparaît nécessaire de limiter au maximum les droits à construire. Pour ce faire, un classement en zone UE4 est proposé, afin d'encadrer strictement les possibilités de développement tout en autorisant une évolution limitée du bâti existant. Cette démarche vise à préserver les qualités actuelles du site tout en laissant la possibilité d'une adaptation progressive à un futur projet d'aménagement structurant.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer la pièce suivante du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°099
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 23, 29, 45

9. Limiter la densification secteur de la croix Bouesselée dans l'attente d'une évolution à étudier

Localisation

Le secteur de la croix Bouesselée se situe en entrée de centre-ville le long de la rue de Rennes.



Présentation de la modification

Le projet consiste à la modification du zonage du PLUi passant de UE3 à UE4.

Justification de la modification

Ce secteur est identifié comme un site stratégique de renouvellement urbain dont l'aménagement permettra de renforcer l'intensification du centre-bourg tout en répondant aux besoins en nouveaux logements. Son développement vise à accompagner la croissance démographique de la commune tout en garantissant une intégration harmonieuse avec le tissu urbain existant.

Toutefois, à ce jour, aucune réflexion approfondie ni projet concret n'est encore engagé. Consciente des enjeux liés à cette transformation, la commune souhaite prendre le temps nécessaire pour définir un projet cohérent et adapté aux attentes des élus ainsi qu'aux besoins des habitants de Vezin-le-Coquet. L'objectif est d'élaborer une programmation urbaine concertée, intégrant à la fois des principes de mixité fonctionnelle, de qualité architecturale et d'aménagement durable.

En conséquence, dans l'attente d'une réflexion globale permettant d'étudier plus précisément le potentiel d'évolution du secteur, il apparaît nécessaire de limiter au maximum les droits à construire. Pour ce faire, un classement en zone UE4 est proposé, afin d'encadrer strictement les possibilités de développement tout en autorisant une évolution limitée du bâti existant. Cette démarche vise à préserver les qualités actuelles du site tout en laissant la possibilité d'une adaptation progressive à un futur projet d'aménagement structurant.

Conséquence sur le PLUi

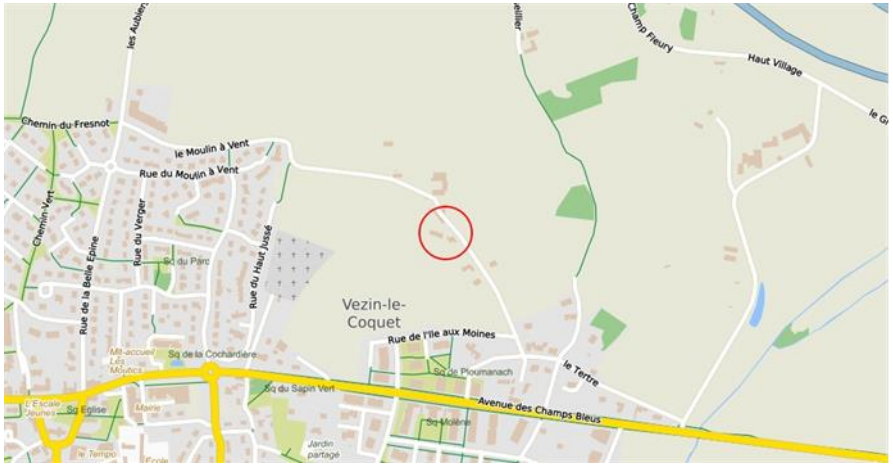
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 45

10. Limiter la densification du secteur Drouettière

Localisation

La Drouettière se situe au nord de la commune au sein du périmètre de la ZAC des Champs Bleus.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Modification du zonage PLUi passant de 1AUO1 à UE3 ;
- Modification du plan des hauteurs passant de R+3+A/C à R+1+A/C ;
- Modification du coefficient de végétalisation : passer de (d) à 60%.

Justification

Ces terrains sont situés en frange de la zone agglomérée et sont éloignés des services et commerces de proximité. Ils sont également en proximité immédiate d'une ligne à Haute Tension. Enfin, ils sont très faiblement bâtis et leur niveau d'équipement ne permet pas, en l'état, d'envisager une trop grande densification.

Compte tenu de ces éléments, il est nécessaire pour le moment de ne pas y renforcer l'urbanisation mais de permettre néanmoins des rénovations et des extensions limitées du bâti.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 45
- D-2-1-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°19
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°19

11. Préserver le patrimoine végétal allée des Roseaux

Localisation

L'allée des Roseaux se situe en plein cœur du centre-ville de Vezin à proximité de l'église.



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire un Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) le long de l'allée des roseaux en linéaire plus la protection d'un arbre en ponctuel.

Justification

Dans l'objectif de préserver le patrimoine végétal participant de la qualité paysagère de la commune, la modification consiste à inscrire un EIPE sur un linéaire arboré constitué de chênes en centre-ville de Vezin, allée des roseaux. Cette nouvelle disposition permet de préserver une trame végétale et de la réintégrer dans un maillage bocager déjà existant et protégé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085

12. Préserver le caractère patrimonial de la rue de Montfort

Localisation

Deux secteurs seront protégés sur la rue de Montfort. Le premier en entrée de ville et le second à proximité du parc de Boaré.



Présentation de la modification

La modification consiste à la mise en place d'un indice h sur 2 secteurs de la rue de Montfort :

- Centre-ville passage de UA1c à UA1h
- En entrée de ville passage de UE2a à UE2h

Justification

Afin de protéger le caractère patrimonial de la rue de Montfort dont de nombreux bâtiments patrimoniaux d'intérêt local y sont recensés, la présente modification vient modifier le plan de zonage en inscrivant un indice historique.

Dans les secteurs des zones indicés "h", chaque projet portera une attention particulière au rythme caractérisant les tissus existants aux abords du terrain du projet : parcellaire, typologie du bâti, implantation, etc.

Conséquence sur le PLUi

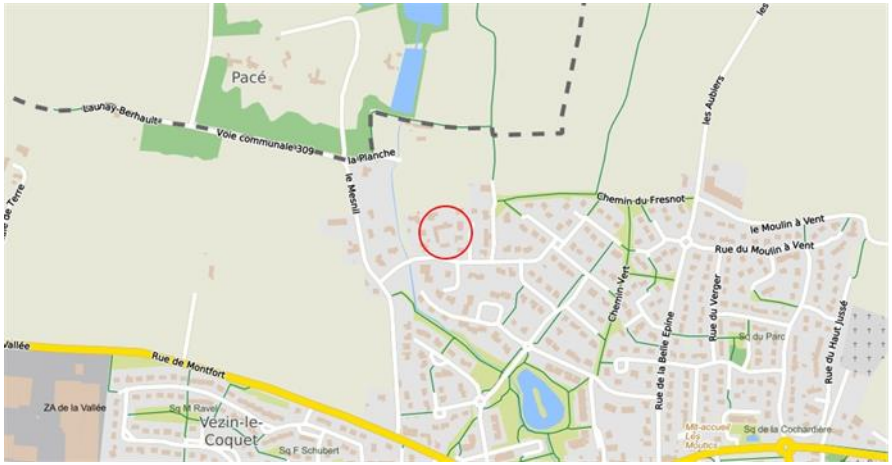
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 45

13. Préserver le patrimoine bâti rural de la zone agglomérée

Localisation

La modification consiste à la mise en place d'un indice h sur 4 secteurs de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à la mise en place d'un indice h sur 4 secteurs UE2 de la commune :

- La ferme du Petit Caradeuc
- Le Bas Vezin
- La ferme du Tertre
- Rue du Mouille Muse

Justification

Afin de protéger le patrimoine bâti rural (ancien corps de ferme), la présente modification viendra modifier le plan de zonage en inscrivant un indice historique.

Dans les secteurs des zones indicés "h", chaque projet portera une attention particulière au rythme caractérisant les tissus existants aux abords du terrain du projet : parcellaire, typologie du bâti, implantation, etc.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085, 099
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 45

14. Préciser le projet communal sur la partie activité de la Haie de Terre

Localisation

Le secteur de la Haie de Terre se situe à l'ouest de la zone agglomérée.



Présentation de la modification

La présente modification consiste à modifier l'OAP communale.

Justification

Pour répondre aux besoins d'implantation d'activités économiques sur le territoire de Rennes Métropole, le SCoT du Pays de Rennes et le Schéma d'Aménagement Économique de Rennes Métropole ont identifié un secteur à l'Ouest de la zone agglomérée de la commune de Vezin-le-Coquet, aux abords de la RD 288. La superficie de la partie de l'opération destinée à l'accueil d'activités économiques sera de 20 ha environ. Les objectifs qui ont été définis pour ce projet sont les suivants :

- Compléter l'offre foncière destinée, d'une part, à l'accueil d'activités nécessitant un bon niveau d'accessibilité et, d'autre part, à répondre à des besoins de proximité,
- Accueillir, sur des parcelles de petite et moyenne superficies, des entreprises artisanales et de services, des établissements industriels ou commerciaux, à l'exclusion du commerce de détail ; ainsi que des bureaux et des services marchands nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le cadre des nouvelles études préalables sur la Haie de Terre, il est précisé dans l'OAP communale qu'une plateforme logistique pourrait être aussi projetée sur la partie activité en plus de ce qui est déjà décrit.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale

15. Conforter la vocation productive de la Zone d'activités rue du Domaine

Localisation

La Zone d'activités (ZA) rue du Domaine se situe au sud de la commune rue des Violettes



Présentation de la modification

La modification nécessite une adaptation réglementaire de changement de zonage de UI1c à UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°099
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 23, 29, 45

16. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique Zone d'activités des Trois Marches

Localisation

La Zone d'activités (ZA) des Trois Marches se situe sur la ZI Ouest le long de la route de Lorient.



Présentation de la modification

La modification nécessite une adaptation réglementaire de changement de zonage de UI1c à UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir dans le rapport de présentation tome 9 volume 1 "Exposé des évolutions apportées par la modification n°2", fiche "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Conséquence sur le PLUi

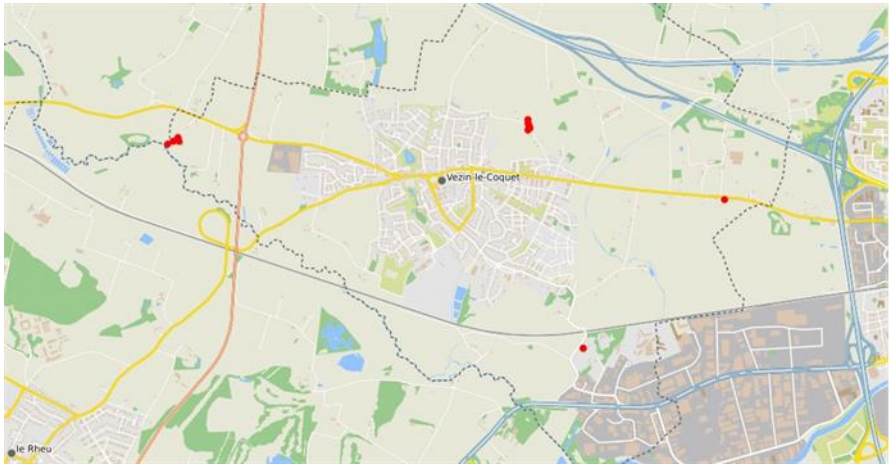
Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°099
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 23, 29, 45

17. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : lieu-dit Montigné et/ou en secteur rural : 8 Champ Noël, La Motte Beaucé, lieu-dit La Drouettière.



Présentation de la modification

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

- La Motte Beaucé :
  - dépendance évaluée en 1 étoile - n°63321,
  - dépendance évaluée en 1 étoile - n°63322
- 4 La Drouettière :
  - puits évalué en 3 étoiles - n°63326,
  - dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63325
- 9 La Drouettière : logis évalué en 1 étoile - n°63327
- 13 Montigné : monastère (ancien couvent) évalué en 3 étoiles - n°63354
- 8 Le Champ Noël : grange évaluée en 1 étoile - n°63553

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 4 la Drouettière : logis n°28996 réévalué de 1 étoile en 2 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entrainant l'ajustement de l'emprise des bâtiments identifiés au titre du PBIL (fusion/division/relocalisation de bâtiments) :

- 4 la Drouettière : n°28994, n°63324

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine sur la fiche d'inventaire (adresse, photo, bâtiment, attributs) :

- La Motte Beaucé : logis et étable n°24338, hangar n°24339
- 4 la Drouettière : logis n°28996

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, 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.

Compte tenu du ou des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, l'emprise de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

Compte tenu du ou des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiment(s) identifié(s) au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification fait évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°084, 085, 086, 099, 100
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)