



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# **MODIFICATION N°2**

# **DOSSIER DE CONCERTATION**

**Les évolutions envisagées par la modification n°2**

Décembre 2023



PARTIE 1 LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT TOUTES LES COMMUNES .....	5	Clayes .....	163
Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat .....	6	Corps-Nuds .....	165
Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique .....	13	Gévezé .....	169
Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU .....	25	La Chapelle-Chaussée .....	173
Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture .....	30	La Chapelle-des-Fougeretz .....	177
Renforcer l'adaptation et l'atténuation au changement climatique .....	41	La Chapelle-Thouarault .....	181
Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole .....	48	Laillé .....	184
Encadrer le développement des constructions en campagne .....	54	Langan .....	189
Améliorer la prise en compte du patrimoine bâti .....	60	Le Rheu .....	191
Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine .....	65	Le Verger .....	196
Procéder à des ajustements divers .....	73	L'Hermitage .....	198
PARTIE 2 LES ÉVOLUTIONS DES PROJETS SPÉCIFIQUES AUX COMMUNES .....	78	Miniac-sous-Bécherel .....	201
Acigné .....	79	Montgermont .....	203
Bécherel .....	89	Mordelles .....	206
Betton .....	92	Nouvoitou .....	211
Bourgbarré .....	101	Noyal-Châtillon-sur-Seiche .....	217
Brécé .....	106	Orgères .....	227
Bruz .....	110	Pacé .....	229
Cesson-Sévigné .....	122	Parthenay-de-Bretagne .....	236
Chantepie .....	135	Pont-Péan .....	238
Chartres-de-Bretagne .....	143	Rennes .....	242
Chavagne .....	151	Romillé .....	310
Chevaigné .....	156	Saint-Armel .....	316
Cintré .....	160	Saint-Erblon .....	323
		Saint-Gilles .....	326



Saint-Grégoire.....	330
Saint-Jacques de la Lande.....	339
Saint-Sulpice-la-Forêt .....	345
Thorigné-Fouillard.....	351
Vern-sur-Seiche .....	355
Vezein-Le-Coquet .....	362



# **PARTIE 1**

# **LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT TOUTES LES COMMUNES**

# Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat

## La politique de l'habitat de la Métropole

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour les métropoles et doit comprendre un programme d'action sur 6 ans.

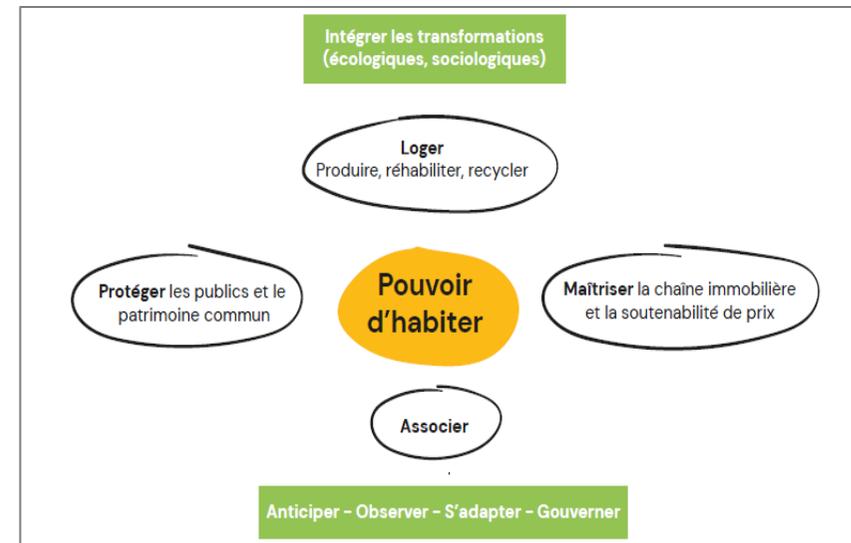
À partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur le territoire métropolitain.

Le conseil de Rennes Métropole a lancé en avril 2021 la révision du Programme Local de l'Habitat (le précédent datant de 2015). Une fois adopté fin 2023, chaque commune contractualisera avec la Métropole sur les engagements de chacun.

Le territoire de Rennes Métropole est engagé de longue date dans une approche ambitieuse et systémique de l'habitat avec la volonté de rester un territoire solidaire garantissant le droit au choix résidentiel, quelles que soient les situations familiales, professionnelles ou sociales : accueil équilibré entre les différents territoires, développement de l'offre locative, maîtrise des prix, etc.

Malgré cela, la tension sur le logement est actuellement très forte avec une forte augmentation des prix de l'immobilier, une explosion des demandes de logements HLM, etc. Le programme local de l'habitat doit ainsi répondre aux grands défis que sont l'augmentation des coûts de la construction, la précarisation des ménages, la pression très forte sur le logement social et les enjeux de la transition écologique, en définissant les objectifs en matière de politique de l'habitat et les actions concrètes pour les atteindre.

Au regard de ces enjeux, les objectifs généraux du PLH 2023-2028 sont les suivants :



### Maîtriser la chaîne immobilière et la soutenabilité des prix

- Généraliser la dissociation foncier/bâti à l'ensemble des produits et sur l'ensemble des fonciers publics afin d'assurer un encadrement des prix sur 25 ans environ (sur le cœur de la métropole dans un premier temps)
- Étendre le périmètre de l'Office Foncier Solidaire (OFS) à 31 communes
- Intensifier l'action foncière
- Contrôler les logements saisonniers
- Mobiliser tous les moyens de maîtrise des prix
- Encadrer les loyers du parc privé
- Élargir le périmètre des secteurs de mixité sociale

### Loger (produire, réhabiliter, recycler)

- D'un objectif de production neuve à un objectif d'offre nouvelle
- Mobiliser le foncier public existant en systématisant le principe "un foncier = une occupation transitoire"
- Produire une part plus importante de logements sociaux sur les territoires en forte tension et les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU
- Un PLH "ZAN compatible"
- Généralisation du référentiel Bas Carbone et adoption d'un référentiel environnemental
- Adapter la surcharge foncière aux enjeux des transitions

**Protéger les publics et notre patrimoine commun**

- Garantir que le **logement social devienne un bien commun métropolitain**, pérenne, extérieur aux logiques de financiarisation
- Assurer une offre de **logements adaptée aux besoins spécifiques** des publics jeunes, seniors, handicapés, gens du voyage...
- **Préparer le territoire au vieillissement** de sa population
- Mettre en place la "**location choisie**"
- Intégrer une offre locative **adaptée aux gens du voyage**
- Mettre en œuvre le **programme Hospitalité**

En matière d'urbanisme et d'aménagement, quelques orientations fortes à traduire dans le PLUi sont tout particulièrement à retenir :

- Produire 5 000 logements par an dont 10% en recyclage immobilier
- Réaliser 60% de logements aidés et régulés
- Soutenir la production en renouvellement urbain et recyclage immobilier
- Protéger les publics fragiles et sensibles
- Mieux encadrer la production en diffus (hors opération d'aménagement)

## Objectif de la modification du PLUi

### Les dispositifs en faveur de l'habitat dans le PLUi en vigueur

Le PLH est un document qui s'impose réglementairement au PLUi. De ce fait, le PLUi doit permettre la mise en œuvre des orientations stratégiques du PLH.

Le PLUi en vigueur depuis 2019, intègre déjà des dispositions en faveur de l'habitat traduisant les orientations du précédent PLH adopté en 2015. Ainsi le PLUi en vigueur permet la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs afin de réaliser une offre nouvelle de logements qui doit s'adapter davantage aux besoins différenciés des ménages et aux contextes divers des communes en multipliant la gamme des produits-logements.

Pour cela, chaque commune a traduit son projet de développement communal au PLUi en choisissant les zonages et les dispositions réglementaires adaptés à leurs projets, dans certains cas, des terres agricoles ou naturelles ont été ouvertes à l'urbanisation, des emplacements réservés pour programmes de logements ont été délimités ainsi que des

secteurs de mixité sociale imposant une part de logements aidés et/ou régulés dans les programmes réalisés.

### Les modifications envisagées

Le PLH s'imposant au PLUi, celui-ci doit être modifié pour intégrer les dispositions qui permettent d'assurer la mise en œuvre du PLH 2023-2028.

Les orientations du PLH à traduire au PLUi :

- Planifier la production d'une offre nouvelle de logements pour répondre aux besoins par du renouvellement urbain et des ouvertures à l'urbanisation en s'inscrivant dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN),
- Augmenter les densités,
- Renforcer la mixité sociale,
- Tenir compte des besoins liés au vieillissement de la population
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des gens du voyage

### Planifier la production d'une offre nouvelle de logements

Chaque commune est concernée par la production de logements neufs et le PLUi prévoit déjà des secteurs où ils pourront être réalisés.

La présente modification du PLUi est l'occasion d'identifier de nouveaux sites au sein des espaces déjà urbanisés des communes pour construire de nouveaux logements à court et moyen terme et ainsi mettre en œuvre les objectifs du nouveau PLH, mais également à long terme. 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 sur la métropole.

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. Ainsi des orientations d'aménagement et de programmation

(OAP), des zonages et des hauteurs maximales, part de végétalisation à conserver dans le projet, vont être ajoutés et/ou modifiés sur plusieurs communes pour permettre ces futures opérations.

Certains de ses sites font l'objet d'une fiche concertation dans les communes concernées (voir partie 2 de ce document)

La production de nouveaux logements ne peut pas être réalisée en totalité au sein des espaces déjà urbanisés car les tissus urbains constitués ne sont pas tous mobilisables en raison de leurs caractéristiques morphologiques ou dans le temps. Par exemple, les quartiers récents déjà denses sont écartés des réflexions, certains secteurs historiques protégés sont mobilisables dans une moindre mesure et d'autres quartiers d'habitat qui nécessitent de mener des réflexions en amont et des moyens financiers importants pour les restructurer ne sont pas mobilisables à court ou moyen terme. Pour certains quartiers, il est par ailleurs fait le choix d'ajuster les règles du PLUi pour maintenir leur morphologie actuelle afin de limiter leur densification non structurée ou insuffisante au regard des besoins et de leur potentiel de densification à long terme qui nécessite d'être étudié au préalable.

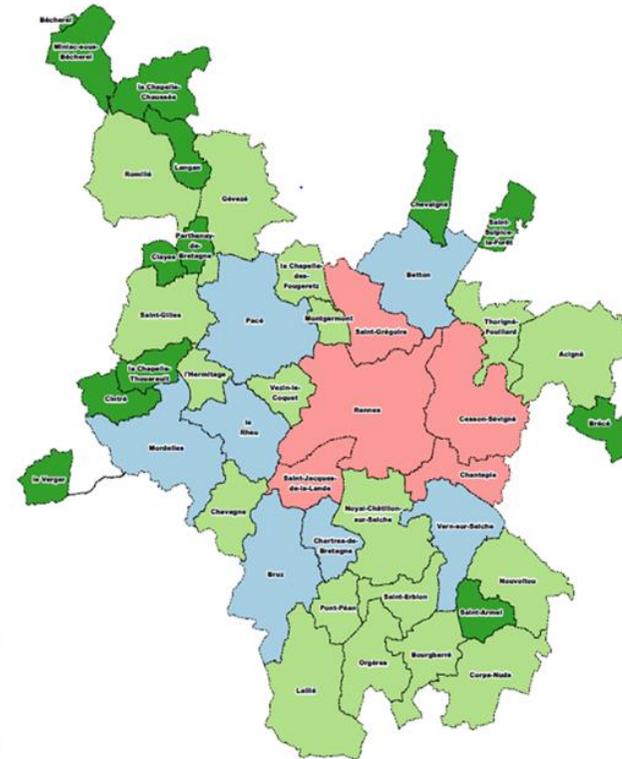
Pour toutes ces raisons, il reste nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation quelques secteurs sur certaines communes dans un objectif de sobriété foncière. Ces secteurs sont présentés dans la fiche ci-après "Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU".

**Augmenter les densités**

Le nouveau PLH renforce les densités minimales exigibles dans les opérations de logements en tenant compte de la situation des communes dans l'organisation urbaine de la métropole (armature urbaine), du type de projet (en extension urbaine ou en renouvellement urbain et de sa proximité avec les futures lignes de trambus (Le projet de Trambus fait l'objet d'une fiche concertation spécifique dans le chapitre Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine).

Le PLUi doit donc les intégrer pour les nouvelles opérations de logements dans les orientations d'aménagement et de programmation.

**Objectifs chiffrés de densité différenciés selon le profil de la commune et la nature du projet (extension, renouvellement urbain, axe Trambus)**



**Profils de Communes**

- Communes "Coeur de Métropole"
- Communes "Pôles"
- Communes "Pôles de proximité SRU"
- Communes "Pôles de proximité non SRU"

Densité en nombre de logements / ha		
PLH Extension urbaine	PLH renouvellement urbain (RU)	Axes Trambus
67	100	100
41	67	67
35	41	
30	30	

Le PLH prévoit également un objectif de réaliser 10% de la production de logements en recyclage immobilier : surélévation d'un programme immobilier existant, changement de destination d'immeubles, remise sur le marché des logements vacants, remembrement typologique, rénovation visant à éviter qu'un logement ne sorte du marché locatif...

### Renforcer la mixité sociale

La modification du PLUi prévoit d'étendre et d'ajuster les outils réglementaires au service de la mixité sociale dans le PLUi déjà existants.

Concernant les emplacements réservés pour logement, la modification consiste à :

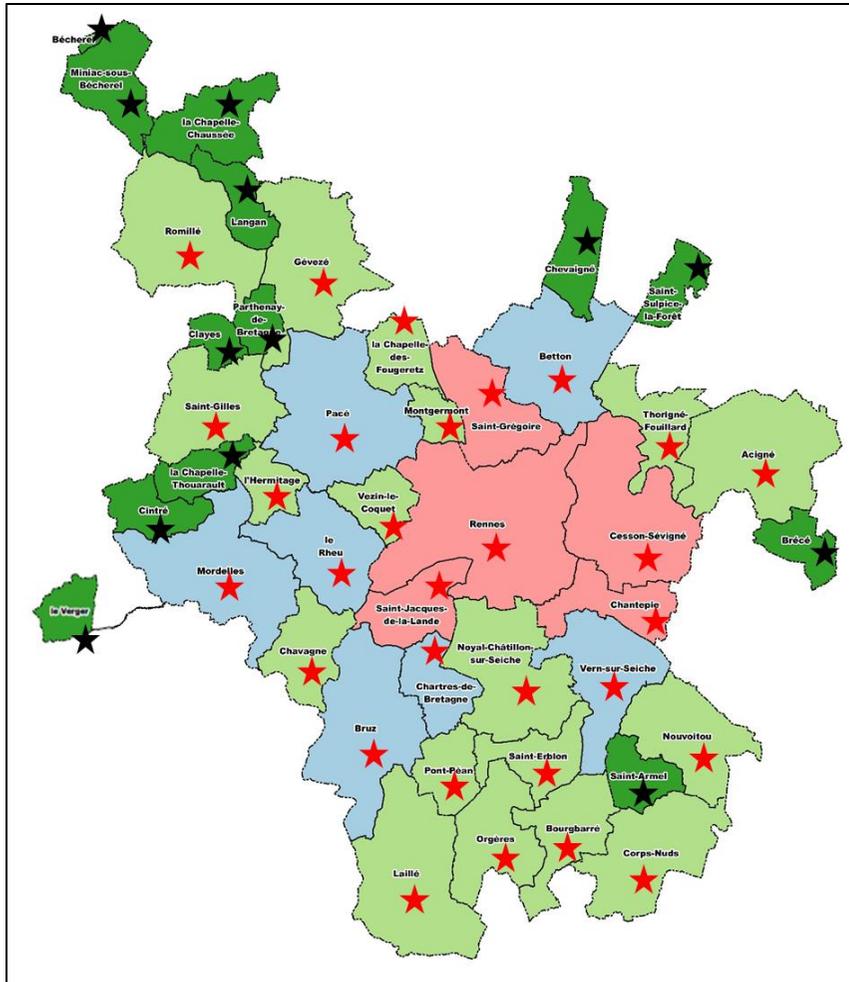
- Ajouter de nouveaux emplacements réservés dans les communes qui le souhaitent pour mieux répondre à leurs obligations au regard des lois SRU et ALUR. Les dispositions applicables sur la ville de Rennes seront également adaptées.
- Ajuster l'obligation de production de logements aidés au sein de ces emplacements réservés en passant de 100% de logements aidés à 50% pour garantir une meilleure faisabilité des projets en permettant notamment la péréquation financière.

Concernant les secteurs de mixité sociale, la modification consiste à accompagner de manière réglementaire les orientations de diversité de l'habitat du PLH sur la base des objectifs suivants :

- Donner davantage de cohérence et de visibilité en s'appuyant sur les seuils des conventions d'application du PLH 2023-2028
- Tenir compte de la situation des communes et de leurs obligations de production de logements sociaux au regard de la loi SRU (loi solidarité et renouvellement urbain)
- Renforcer la production de logements aidés et régulés
- Appliquer des règles de mixité sociale dans les programmes d'hébergement pour seniors, jeunes actifs, étudiants... Ces hébergements seront également à concevoir dans un objectif de réversibilité (ex étudiants vers seniors).

- Considérer les contextes spécifiques de certaines opérations (complexité, état d'avancement, ...)
- Définir les périmètres des secteurs sur la base des zonages à potentiel constructible (UA, UB, UC, UD et UO, hors ZAC).

Sur la ville de Rennes, les secteurs d'équilibre sociaux de l'habitat, déjà en vigueur depuis 2016, seront aussi modifiés pour renforcer la réalisation de logements aidés et régulés et permettre une meilleure adaptation de la programmation au contexte immobilier.



Tenir compte des besoins liés au vieillissement de la population

De nouvelles recommandations seront ajoutées dans les orientations d'aménagement et de programmation pour accompagner le vieillissement de la population par une production significative de logements adaptés (T2 et T3) dans les secteurs favorables : proches des commerces, services et transports en commun.

Répondre aux besoins d'accueil diversifié des gens du voyage

Pour rappel, le schéma départemental des gens du voyage 2020-2025 vise :

- à conforter et mettre aux normes les aires d'accueil permanentes et de grand passage
- à accompagner la sédentarisation des voyageurs par la réalisation de logements adaptés sur terrains familiaux (50 terrains sur la métropole)

Pour soutenir la réalisation effective de ces modes d'accueil, le PLUi prévoit de développer ou conforter plusieurs outils dont la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités en campagne (STECAL) :

- Outre les terrains familiaux publics qui seront réalisés en zones urbaines ou à urbaniser (sans besoin de modification du PLUi), environ 10 terrains seront proposés en campagne en zone A ou N, respectant divers critères, sous la forme de STECAL.
- De plus, parmi les terrains privés de gens du voyage (sur les 150 identifiés sur la métropole), environ 15 terrains pourraient être confortés pour encadrer des constructions existantes en campagne sous la forme de STECAL.

Les autres terrains familiaux nécessaires seront créés dans la zone déjà urbanisée des communes concernées.

### **Les intangibles que la procédure de modification du PLUi ne peut pas remettre en question**

La modification du PLUi ne peut donc pas remettre en cause le contenu du PLH. La concertation sur la modification du PLUi ne peut donc ni remettre en cause le nombre de logements à produire et leur territorialisation sur la métropole ni les règles de densité et de mixité sociale qui sont définies par le PLH

### **Les marges de manœuvre du PLUi**

Le PLUi traduit spatialement les objectifs du PLH en prévoyant les sites où seront construits les nouveaux logements dans les communes, soit au sein des espaces déjà urbanisés en ajoutant de nouvelles constructions sur des terrains libres ou peu denses ou par des opérations de démolition-reconstruction, soit en extension urbaine en consommant de nouvelles terres agricoles et naturelles.

La concertation du PLUi porte sur les choix de localisation des espaces à urbaniser, des secteurs de mixité sociale et d'emplacements réservés pour mixité sociale et les règles de constructibilité.

# Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique

## La politique métropolitaine en faveur de l'aménagement économique

### Le Programme local de l'aménagement économique (PLAE)

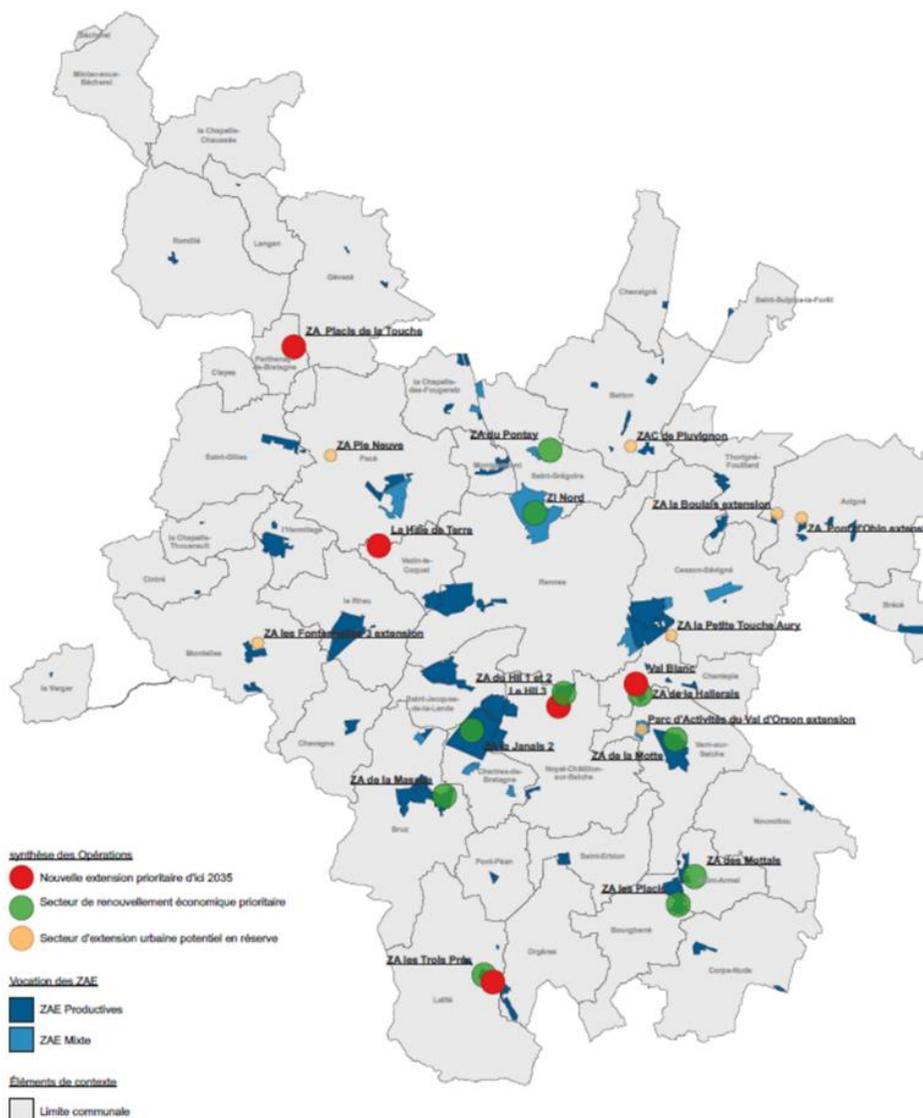
Le projet de Rennes Métropole en matière d'aménagement et de développement économique se concrétise dans un document cadre : le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE). Élaboré en lien avec les communes, il constitue un document de planification et de programmation de l'offre de foncier et d'immobilier économique à horizon 2035 intégré dans la stratégie de développement économique métropolitaine.

En cours de finalisation, il devrait être adopté par le conseil métropolitain au printemps 2024.

Les objectifs de ce nouveau Programme Local d'Aménagement Économique sont les suivants :

- Assurer une présence d'entreprises diversifiées sur le territoire, gage de stabilité et de résilience ; permettre le parcours résidentiel de ces dernières ; conforter les filières productives d'excellence et assurer l'accès à l'emploi pour la population actuelle et future.
  - Développer une offre foncière en intégrant les objectifs du Zéro Artificialisation Nette et plus largement les enjeux environnementaux ; assurer la sobriété foncière du territoire ; rechercher la densité des zones d'activités économiques (ZAE) actuelles et futures et repenser les modèles d'implantation des entreprises.
  - Réserver le foncier économique pour les activités productives en interdisant les nouvelles implantations de service ou de commerce en zone d'activité à vocation productive et en limitant les extensions des services et commerces déjà existants ; permettre quelques exceptions encadrées, sur quelques zones d'activités "de proximité" pour l'implantation de services.
  - Concilier l'accueil des activités fortement consommatrices de foncier et l'accueil des activités artisanales : prioriser la production de grands fonciers à destination notamment de la logistique et de l'industrie ; assurer la création d'un village d'artisans pour chaque nouvelle zone d'activité économique ; permettre le retour des activités productives dans les tissus urbains.
- Répondre à la demande de foncier économique tout en gardant la maîtrise du sol, afin de faciliter le renouvellement futur des zones d'activités et d'assurer le respect de leur vocation, dans un contexte de rareté du foncier et des objectifs du Zéro Artificialisation Nette.
  - Satisfaire la demande de bureaux en cohérence avec la dynamique du marché, favoriser le développement de l'offre tertiaire par renouvellement urbain et surélévation, assurer la réversibilité des bâtiments neufs et limiter la démolition-reconstruction des bâtis obsolètes.

La localisation des zones d'activités économiques prévues par le PLAE 2024-2035 :



## Objectif de la modification du PLUi

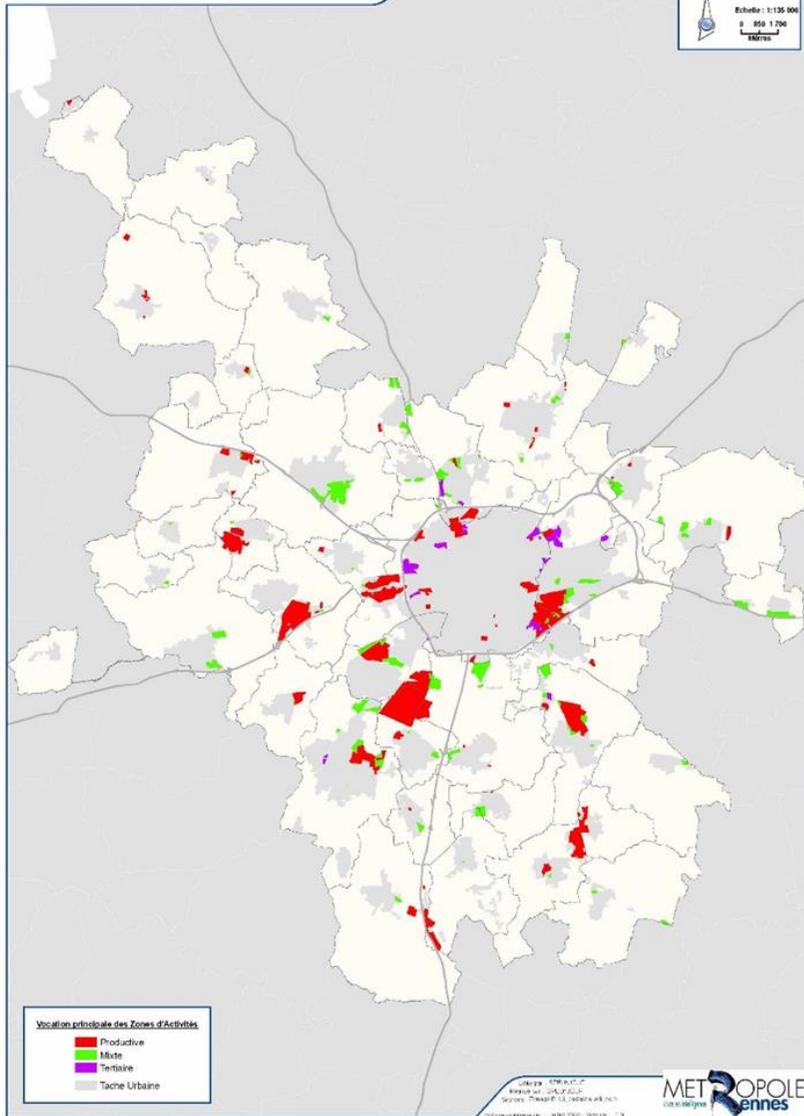
### Les dispositifs en faveur des activités économiques dans le PLUi en vigueur

Les activités économiques, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances, sont autorisées dans toutes les zones urbaines du PLUi afin de favoriser la mixité fonctionnelle et participer au rapprochement entre habitants, commerces, services et emplois.

De ce fait, les zones d'activités, classées en zone U11, privilégient l'implantation d'activités incompatibles avec les zones urbaines mixtes, générant nuisances et conflits d'usages. Le PLUi décline plusieurs secteurs pour ces zones U11 dans son règlement, correspondant aux différentes évolutions souhaitées dans les zones d'aménagement économiques : une vocation productive stricte pour certaines zones d'activités notamment les plus anciennes (zone U11a) et des zones d'activités plus ou moins mixtes pour répondre aux besoins plus spécifiques des communes de première et deuxième couronne (zones U11b, U11c, U11d, U11g).

### Les Zones d'activités du PLUi

Typologie et Localisation



### Les modifications envisagées

Afin d'assurer sa mise en œuvre, les orientations suivantes du nouveau PLAE en cours de finalisation seront traduites au PLUi dans le cadre de cette procédure de modification :

- Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques industrielles et artisanales,
- Favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités économiques,
- Planifier de nouvelles zones d'activités économiques en s'inscrivant dans le contexte du Zéro artificialisation nette
- Réguler et accompagner l'offre tertiaire sur la Métropole
- Faciliter l'installation des artisans en ville, ...

### Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques industrielles et artisanales

Les destinations autorisées dans les zones d'activités UI1 seront modifiées dans l'objectif de préserver la vocation productive de toutes les zones d'activités. Ainsi seraient 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 dans deux cas, et sous conditions :

- Les bureaux de l'activité industrielle, entrepôt ou commerce de gros seront autorisés sous condition de surface (la surface de plancher dédiée au bureau ne devra pas excéder celle dédiée à l'industrie, à l'entrepôt ou au commerce de gros) et d'intégration dans le même bâtiment. Ainsi, certaines activités pourront regrouper sur le même site leur siège social ou des services administratifs de l'activité productive.
- Les bureaux non liés à l'activité industrielle, entrepôt ou commerce de gros dès lors qu'ils ne dépassent pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et réalisés en étage dans le but de favoriser la densification des zones d'activités productives.

Seraient 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 (ex : activités de services tels que les professions médicales et paramédicales, les assurances, banques, notaires, ...).

C'est pourquoi, les activités de service avec accueil de clientèle seront limitées à celles qui occasionnent des nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...) ou sont incompatibles notamment par leur volume et leur aspect dans les zones urbaines mixtes (exemple : clinique vétérinaire si elle comporte un chenil). Ce n'est pas le cas par exemple des professions libérales (médicales ou paramédicales, notaires, banques, assurances, cabinet d'architectes ...) qui apportent des services aux habitants et ont donc toute leur place dans les centres villes, centre bourgs ou quartiers.

L'extension des constructions existantes relevant de sous-destinations désormais interdites restera autorisée. Il est toutefois proposé de limiter l'extension des restaurants existants à 30% de la surface de plancher existante dans une limite de 300m<sup>2</sup> au total (existant + extension) en raison de la tendance actuelle à créer de grandes surfaces en zones d'activités au détriment des restaurants des centres-bourgs et centres-villes.

À titre d'exemple, avec ces modifications, il sera possible de réaliser des bureaux pour accompagner le développement d'activités artisanales ou industrielles existantes dans les zones d'activités de la Hautière et de la Tertrais sur la commune de l'Hermitage, :

- Sur la ZA de la Hautière, une entreprise existante prévoit d'installer son siège social nécessitant ainsi la construction de bureaux.
- Le projet d'implantation d'une entreprise de logistique sur la ZA de la Tertrais va s'accompagner d'un besoin en surface de bureau lié à son activité.

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 très 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.

C'est le cas pour la commune de Romillé sur la zone d'activités du Champ Rouatard. 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.

Les 6 zones d'activités historiques (Zi sud-est, ZA nord, ZI ouest, Bois de Soeuvres, La Haie des Cognets, La Janais) ne seront pas concernées par cette possibilité.

Les projets d'évolution de la ZA Nord et de la Janais font l'objet d'une fiche concertation spécifique dans le chapitre Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine.

#### Favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités économiques

Un des objectifs majeurs de la Métropole en terme d'aménagement et de développement économique porte sur la densification et de renouvellement des zones d'activités, afin de satisfaire aux objectifs de sobriété foncière, au même titre que pour les zones d'habitat.

Ce mode d'intervention vise à créer de nouveaux fonciers sur des parcelles sous ou mal occupées, non construites (rétention foncière), abritant un bâti dégradé ou une habitation déconnectée de toute activité économique en zone d'activité économique. Cette création de nouveaux fonciers peut passer par la division ou la reconfiguration de parcelles, la remise à nu de parcelles bâties ainsi que par le développement du bâti sur le foncier existant (verticalisation etc.).

Ainsi, certaines sous-destinations telles que les bureaux et activités de service, si elles sont autorisées le seront sous condition d'être situées en étage et sous réserve qu'une activité industrielle, entrepôt ou commerce de gros s'implante au rez-de-chaussée.

Les règles de densification doivent également prendre en compte le fonctionnement écologique des milieux en prévoyant des espaces végétalisés plus favorables à la biodiversité et cohérent avec une trame verte à l'échelle de la zone d'activité. L'objectif est de limiter voire de réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain en limitant l'imperméabilisation des sols, en prévoyant de l'ombrage et en choisissant des matériaux et couleurs qui absorbent le moins possible la chaleur.

Par ailleurs, les normes de stationnement seront ajustées (voir chapitre : Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture) et des règles de performance énergétique et d'adaptation au changement climatique sont

envisagées (voir chapitre : Accompagner la mise en œuvre du Plan Climat Air Énergie Territorial).

Les règles de hauteur, de coefficient de végétalisation, de stationnement et d'implantation seront donc réinterrogées, dans une logique de mutualisation des usages et d'harmonisation sur l'ensemble du territoire métropolitain.

En parallèle, certaines zones d'activités existantes feront l'objet de projets de renouvellement économique et de densification. L'objectif principal recherché sur ces zones est de les renouveler mais d'en conserver, à terme, une vocation exclusivement productive :

**La zone d'activités des Mottais à Saint-Armel** : La zone présente un potentiel de renouvellement économique important. De récentes mutations foncières démontrent le besoin d'encadrer les possibilités de densification de la zone. De ce fait, le secteur va faire l'objet d'une étude urbaine, afin de faire émerger des orientations d'aménagement et de programmation

**La zone d'activités du Chevré à Acigné** : La partie sud de la zone d'activités du Chevré, autour de la rue des Perrets, est ancienne et située en frange d'un quartier résidentiel. L'opportunité d'une opération de renouvellement urbain vers du logement était en réflexion et l'évolution des activités présentes a donc été gelée dans le PLUi approuvé en 2019, le temps qu'un projet soit étudié. Lors de la modification n°1 du PLUi (2022), le principe de mutation vers du logement de la rive nord de la rue des Perrets a finalement été abandonné, mais la réflexion s'est poursuivie sur la rive sud. Finalement, une telle mutation n'apparaît pas pertinente à terme visible et il apparaît souhaitable de conforter la vocation économique de la zone. Pour prendre en compte cette orientation, des évolutions réglementaires seront proposées.

**La zone d'activités de la Motte à Vern-sur-Seiche** : il s'agit d'un secteur d'activités mixtes, qui présente aujourd'hui des enjeux de renouvellement et de redynamisation : l'objectif est de conforter et de rendre possible l'évolution de la zone (densification du foncier, redistribution de terrains sous-occupés, requalification des espaces publics...) pour maintenir les activités en place et permettre l'installations de nouvelles entreprises.

Un secteur de constructibilité limitée a été inscrit plus précisément sur la ZA de la Motte dans l'attente de définir un projet de renouvellement économique et de requalification de l'espace

public. Cette disposition contraint fortement le développement de la zone, puisqu'il s'agit d'une servitude visant à figer l'évolution d'un secteur devant faire l'objet d'une mutation urbaine importante. L'enjeu majeur sur ce secteur est de travailler au désenclavement des parcelles situées au cœur de la zone.

#### **La zone d'activités de la Hallerais à Vern-sur-Seiche**

Les zones d'activités de la Hallerais et de la Motte sont intégrées plus largement à un périmètre d'étude et de réflexion qui porte sur l'ensemble du quadrant sud-est du cœur de Métropole, le secteur du Bois de Soevre.

**Le pôle d'excellence industrielle à la Janais** : le projet d'évolution de la Janais fait l'objet d'une fiche concertation spécifique dans le chapitre "Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine".

Certaines parties de ZA actuelles pourraient muter vers plus de mixité urbaine dans un objectif de densification. Des ajustements des zones d'activités classées en zone U11 pourront être proposées pour être cohérentes avec le projet communal et la politique métropolitaine sur les zones d'activités. Il conviendra de définir de quelle façon ces secteurs peuvent conserver, dans leur programmation future, une surface dédiée aux activités productives. C'est le cas des secteurs suivants :

**La zone d'activités Nord à Rennes et Saint Grégoire** : le projet d'évolution de la ZA Nord fait l'objet d'une fiche concertation spécifique dans le chapitre "Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitain"

**La zone industrielle sud-est à Rennes** : la Ville de Rennes a engagé des réflexions autour du secteur Sud Est de la ville, compris entre le secteur de la Poterie et la rue Auguste Pavie pour approfondir les orientations urbaines et paysagères sur l'axe "Des Gayeulles à la Poterie". Les enjeux urbains identifiés sont les suivants :

- La question des mobilités le décloisonnement de la zone,
- Le développement de la dimension paysagère du site
- Questionner la programmation adaptée autour du secteur du Noyer et sur le secteur Auguste Pavie

**La zone d'activité Ouest à Rennes** : dans le cadre de réflexion en cours, le secteur pourrait évoluer vers plus de mixité fonctionnelle et faire le lien plus amplement avec les évolutions en cours sur le centre commercial Cleunay au sud de la Vilaine et ainsi permettre de requalifier une partie de cette entrée de ville. Des adaptations réglementaires pourraient être nécessaires pour encadrer cette évolution notamment en terme de destination et de hauteurs.

**La zone d'activités de la Rigourdière à Cesson-Sévigné** : c'est une zone d'activités 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 connaît un déficit de maillage viaire et de perméabilité ainsi qu'une végétalisation limitée. Afin de poursuivre un accueil équilibré d'activités sur le territoire tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels d'une part et de renforcer la synergie entre les transports en commun et l'urbanisme d'autre part, il est envisagé notamment :

- De diversifier les activités autorisées sur une partie de la zone = par exemple permettre du bureau, du service ou encore de la restauration en complément des activités industrielles et artisanales déjà possibles sur la zone ;
- De donner davantage de droits à construire sur les secteurs les plus proches des arrêts de transport en commun = par exemple le long de la rue de la Rigourdière ;
- D'organiser la mixité verticale pour assurer l'animation des rez-de-chaussée des nouvelles constructions ;
- De définir des orientations concernant l'aménagement des espaces publics existants ou à créer (accompagnement du trambus, maillage viaire, liaisons modes actifs, ...)
- De renforcer les protections des rares éléments paysagers existants et de définir des orientations pour développer la trame verte de la zone ;
- D'encadrer dans le temps les mutations qui seraient rendues possibles.

Par ailleurs, l'offre de logement au nord de la rue de la Rigourdière pourrait être étoffée de manière très ponctuelle. Afin de prendre en compte ces orientations, des adaptations réglementaires seront proposées.

**La zone d'activités du Pontay à Saint-Grégoire** : ce secteur fait l'objet de mutations récentes, et par sa situation d'entrée de ville par le nord, au carrefour de nombreuses voies structurantes (axe Rennes- Melesse, axe Pacé-Betton), la commune souhaite faire évoluer ce secteur stratégique en termes d'aménagement et d'accueil de nouvelles activités. Depuis 2020, l'activité a cessé sur les parcelles de l'ancien garage Dacia. Ce secteur ne peut trouver d'activités à s'installer compte-tenu d'un zonage restrictif, autorisant seulement les activités autour de l'automobile, moto, engins agricoles. L'évolution du site présente une opportunité afin de diversifier les activités dans ce secteur.

**La zone d'activités de La Forge à Betton** : cette zone présente un contexte où certaines activités ont ou vont prochainement cesser leur activité. Il existe sur certaines parcelles de l'habitat. Le projet communal consiste à accompagner la mutation de la zone, en diversifiant ses fonctions vers du commerce (surface commerciale notamment), une densification des activités et de la mixité activités et services. Une étude pré-opérationnelle sera lancée prochainement.

**La zone d'activités du Haut Danté et de la Brosse à la Chapelle-des-Fougeretz et Saint-Grégoire** : le secteur de la Route du Meuble fait l'objet de mutations récentes et de certaines demandes de modernisation de l'offre existante. Dans le cadre de réflexions sur ce secteur, des adaptations réglementaires seront étudiées en cohérence avec les orientations générales du PLAE, afin d'accompagner ces mutations, en lien avec le projet communal et les activités présentes sur place.

#### Planifier de nouvelles zones d'activités économiques en s'inscrivant dans le contexte du ZAN

La création de nouvelles zones d'activités économiques en extension urbaine reste essentielle. Elles permettent non seulement à la densification de s'opérer par le biais d'opération tiroirs, mais sont également incontournables pour accueillir les activités logistiques fortement consommatrices de foncier dont la localisation au sein de Rennes Métropole est nécessaire et pour lesquelles il n'y a plus aucun foncier adapté.

Deux grands principes sont affirmés pour le choix des nouvelles zones d'activités économiques en extension :

- Privilégier les grands fonciers structurants et réserver ces futurs fonciers cessibles en extension aux activités industrielles ou logistiques qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain
- Conditionner toutes les extensions à une densification des secteurs existants proches de l'opération, notamment par le biais d'opérations tiroirs.

Le Programme Local d'Aménagement Économique a validé la création d'un certain nombre de nouvelles ZAE en extension urbaine. Afin de mettre en œuvre ces dernières, des adaptations du PLUi sont à prévoir :

**Le secteur du Placis de la Touche à Parthenay-de-Bretagne** : le secteur identifié pour accueillir une future zone d'activités est actuellement fléché vers de l'habitat dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale. Afin d'attirer de nouveaux emplois, la commune de Parthenay de Bretagne souhaite modifier la programmation du Placis de la Touche pour la mettre en cohérence avec le futur Programme Local d'Aménagement économique développé par la Métropole.

**La zone d'activités de la Haie de Terre à Vezin-le-Coquet** : ce secteur est situé 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, des établissements industriels

Dans le cadre des nouvelles études préalables sur la Haie de Terre, il sera 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.

En outre, deux nouvelles ouvertures à l'urbanisation sont prévues pour répondre aux objectifs du nouveau PLAE.

**La zone d'activités du Hil 3 sur la commune de Noyal-Chatillon sur Seiche** : au nord de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, le projet de zone d'activités du Hil 3 se situe dans le prolongement de l'actuel parc d'activités du Hil. Il vise à accueillir sur une surface de 14,4 hectares une trentaine d'emplacements pour des activités artisanales et des petites

entreprises. En mars 2022, son dossier de création a été approuvé par le conseil métropolitain, avant le passage du dossier de réalisation devant le même conseil métropolitain en mai 2023.

Zone d'activités en extension urbaine, Le Hil 3 porte des objectifs ambitieux en termes d'aménagement bas carbone et de respect de l'environnement. Cela se traduira notamment par un aménagement bioclimatique des espaces publics et des constructions ou encore le recours à des matériaux biosourcés et issus du réemploi. Une boucle d'autoconsommation collective alimentera la zone, grâce à l'énergie photovoltaïque produite sur les toits des bâtiments. Parmi les autres actions en faveur de l'environnement : une zone de biodiversité de 2 200 m<sup>2</sup> sera créée, pour compenser la suppression d'une zone humide de 630 m<sup>2</sup>, et le cours du ruisseau de Lorrière y sera remis à l'état naturel.

La livraison de premiers bâtiments est prévue au second semestre 2025.

Cette zone d'activités sera couplée avec une logique de densification et de renouvellement des zones d'activités du Hil 1 et 2.

**L'extension de la zone d'activités des Trois Prés sur la commune de Lailé** : une réflexion urbaine globale est lancée sur les secteurs des ZAE "Les 3 Prés" et "Bout de Lande" situées à l'Ouest de la commune de Lailé, de part et d'autre de l'échangeur de la RN137. Il s'agit de prévoir une extension de la ZAE "Les 3 Prés" et de la conjuguer avec une densification des ZAE existantes "Les 3 Prés" et "Bout de Lande". Le périmètre total d'étude s'étend sur une surface totale de 39 hectares. Des études urbaines sont en cours en vue d'aboutir à la formalisation d'un plan-guide. En parallèle, des inventaires faunes / flores / zones humides sont également en cours, pour repérer les enjeux environnementaux. Les principaux enjeux, repérés à ce stade, sont :

- Développement économique : Permettre le développement économique du secteur en accueillant des activités artisanales et industrielles.
- Sobriété foncière : Intégrer la densification des zones existantes (3 Prés / Bout de Lande) dans la réflexion urbaine. Proposer un nouveau modèle d'aménagement économique visant la sobriété foncière
- Environnement et paysage : Préserver les éléments environnementaux repérés (haies, zones humides, corridors écologiques...). Qualité urbaine, architecturale et

paysagère. Gérer les eaux pluviales. Limiter l'imperméabilisation. S'adapter au changement climatique.

- Énergie / Bas-Carbone : Appliquer le référentiel Énergie Bas-Carbone de Rennes Métropole (développer les ressources locales ; atteindre un mix énergétique défini et un taux de couverture des besoins via les énergies renouvelables)
- Déplacements /accessibilité : Connecter l'extension à la ZAE des 3 Prés. Assurer une desserte en adéquation avec des flux liés à l'activité artisanale ou industrielle. Développer les modes alternatifs à la voiture solo et les connexions piétons / cycles.

Ces deux zones sont également évoquées dans le chapitre "Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU".

#### Réguler et accompagner l'offre tertiaire sur la Métropole

Le PLAE a pour objectif de réguler l'offre tertiaire sur le territoire de la Métropole à la fois en terme qualitatif comme quantitatif. Plusieurs enjeux ont été identifiés sur la question des bureaux. D'une part, des programmes de bureaux de seconde main en perte d'attractivité, du fait d'une obsolescence de certains bâtis, qui ne sont plus adaptés aux exigences actuelles en terme de performance énergétique et d'usages pour les salariés. D'autre part, une offre de bureaux neufs qu'il convient de réguler, notamment au travers la mise en place de périmètres tertiaires dans les zones d'activités économiques productives et commerciales, sous condition d'être desservies par des transports en communs performants.

#### Accompagner l'évolution des parcs tertiaires en perte d'attractivité

Les projets de modification concernés par ces orientations sont les suivants :

**La Technopole Atalante et de ses abords sur la commune de Cesson-Sévigné** : 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 pas remise en cause, sa mutation est plus importante et rapide que prévue : de nombreux bâtiments tertiaires sont soit rénovés, soit démolis et reconstruits. 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.

Ces évolutions ne sont pas sans conséquences, notamment sur les réseaux, la trame viaire et la circulation du secteur. Rennes Métropole et la commune de Cesson-Sévigné souhaitent donc mieux les encadrer à l'avenir. Des orientations pourront donc être prises afin :

- D'assurer un maillage viaire et piétons/cycles cohérent et plus perméable, particulièrement suivant des axes Nord-Sud ;
- De préserver et valoriser le patrimoine végétal existant (arbres remarquables isolés ou groupés, haies, alignements, bosquets, ) ;
- De renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux (cycle de l'eau, perméabilités écologiques, ...)
- D'encadrer la constructibilité, la programmation et les formes urbaines par secteur, notamment ceux disposant d'un fort potentiel de mutation comme par exemple l'ancien site d'orange ou le foncier Agrial/Coralis.

Afin de prendre en compte ces orientations, des adaptations règlementaires seront proposées.

**La zone d'activités des Peupliers à Cesson-Sévigné** : 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. Lors de la modification n°1 du PLUi, le premier site a été traduit en Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Celui avenue des Peupliers nécessitait en revanche une poursuite de la réflexion. Il est aujourd'hui envisagé une restructuration et une densification de l'îlot dans une logique de mixité fonctionnelle (notamment bureaux avec rez-de-chaussée actifs). Afin de prendre en compte ces orientations, des adaptations règlementaires seront proposées.

**La zone d'activités de Saint-Sulpice à Rennes** : Une étude de cadrage urbain et paysager a été lancée sur le secteur des Longs Champs et notamment le long de la route de Fougères. L'étude vise à réinterroger le développement des tissus le long de la route de Fougères situés dans l'axe Est du projet urbain "la traversée des Gayeulles à la Poterie". Par ailleurs, plusieurs sites de mutations sont identifiés : certaines entreprises présentes au sein de la zone tertiaire de Saint-Sulpice, le site industriel automobile situé au sud de la route de Fougères et certaines parcelles dans le diffus. Plusieurs enjeux sont identifiés et traités dans l'étude et notamment : repenser la transformation de la ZA Saint-Sulpice vers plus de mixité fonctionnelle bureaux/logements.

Les orientations urbaines et paysagères retenues seront traduites dans le document d'urbanisme du PLUi en matière de hauteurs, d'implantation et de programmation notamment. Une OAP de quartier sera également à produire

Pour une vision plus globale du projet, une fiche spécifique de concertation est consultable dans ce présent dossier : partie 2. Les évolutions des projets spécifiques aux communes/ Rennes

**Les sites de télécommunication Orange à Rennes** : Dans le cadre d'un plan de restructuration et de relocation d'entreprise de télécommunication Orange, plusieurs sites sur la Ville de Rennes appartenant ou étant occupée par l'entreprise font l'objet de réflexion de valorisation ou de transformation.

Les sites concernés sont :

- Site Mabilais,
- Site Villejean,
- Site Lavoisier

Des études lancées sur chacun des sites doivent mener à identifier les potentiels de renouvellement urbain et définir une programmation adaptée à la capacité des sites. Au regard des évolutions potentielles envisagées en terme de programmation et de formes urbaines, il pourrait être nécessaire d'adapter les dispositions réglementaires de ces lieux. Pour en savoir plus, des fiches spécifiques de concertation sont consultables dans ce présent dossier : partie 2. Les évolutions des projets spécifiques aux communes/ Rennes.

**Le site tertiaire à l'angle du boulevard Voltaire et de la rue Monselet à Rennes** : Il est envisagé de reconverter et d'optimiser cet îlot 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. Pour en savoir plus, une fiche spécifique de concertation est consultable dans ce présent dossier : partie 2. Les évolutions des projets spécifiques aux communes/ Rennes.

**La zone d'activité d'Atalante Champeaux à Rennes** : 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. Il s'agit de développer une mixité programmatique sur ce secteur monofonctionnel tertiaire. En outre, une étude commerciale sera lancée en parallèle permettra de définir l'intérêt de développer une complémentarité d'offre commerciale adaptée à la configuration du site et à la programmation urbaine future du site. Une réflexion urbaine plus large intègre la partie est du site AgroCampus et vise à interroger les liens avec le quartier de Villejean. Pour en savoir plus, une fiche spécifique de concertation est consultable dans ce présent dossier : partie 2. Les évolutions des projets spécifiques aux communes/ Rennes.

En outre, une étude des potentiels de surélévation est en cours afin d'étudier l'opportunité de revoir les règles de gabarit et/ou d'octroyer des bonus de constructibilité favorisant la rénovation des immeubles de tertiaires obsolètes. Aussi, et selon les conclusions de cette étude, des adaptations réglementaires pourront être proposées afin de favoriser le renouvellement et la surélévation de ces immeubles de bureau, à la recherche de financement pour leur trouver un second souffle.

#### Favoriser l'implantation de nouveaux programmes tertiaires en surélévation à proximité des transports en communs performants

Pour ce qui concerne les nouveaux programmes tertiaires, l'une des orientations du PLAE consiste à favoriser leur implantation à proximité des transports en commun performants (métro, halte ferroviaire et arrêt du futur Trambus), et ce, afin de répondre également à des logiques de renouvellement et de densification de certaines zones d'activités. Ces zones d'activités économiques sont de deux natures différentes :

**Les zones commerciales** : dans une optique de renouvellement de certaines zones commerciales et de densification de ces dernières, il peut apparaître opportun d'accompagner le développement d'une offre de bureaux, dans des programmes favorisant une mixité fonctionnelle, dans ces secteurs très attractifs du point de vue de leur emplacement et bien desservis par les transports en commun. Il conviendra de définir pour chacune de ces zones des potentiels tertiaires cohérents avec les projets urbains et le marché de l'offre de bureaux neufs. Les zones commerciales pouvant être concernées par ces dispositions sont les suivantes :

- Leclerc Cleunay : le centre commercial Cleunay fait l'objet d'une étude de restructuration et de modernisation afin de s'adapter aux évolutions des modes de consommation 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. De nouvelles constructions sont envisagées sur le parking du centre commercial sur plusieurs niveaux. Ils accueilleront des bureaux et commerces tout en reconstituant les places de parkings. Par ailleurs, le projet nécessitera un réaménagement des accès au centre commercial. Une réflexion urbaine plus large est menée sur le secteur entrée de ville Porte de Cleunay. Pour en savoir plus, une fiche spécifique de concertation est consultable dans ce présent dossier : partie 2. Les évolutions des projets spécifiques aux communes/ Rennes
- Centre Alma : il est envisagé de faire évoluer l'occupation actuelle du site essentiellement commercial et accessoirement tertiaire vers une destination multi-programmatique en intégrant notamment des logements et ainsi conférer une dimension plus urbaine au quartier. Une réflexion urbaine d'ensemble est portée sur le secteur de la porte de Nantes. Pour en savoir plus, une fiche spécifique de concertation est consultable dans ce présent dossier : partie 2. Les évolutions des projets spécifiques aux communes/ Rennes.
- ZACOM ZI ouest : du fait de la future arrivée du tram-bus le long de l'axe Est Ouest et de la proximité avec la ville centre, des programmes de bureaux favorisant de la mixité fonctionnelle en étage pourront être envisagés
- Leclerc Saint Grégoire
- Gaité Saint Jacques

**Les zones d'activités productives** : de la même façon, certaines zones d'activités à vocation productives, peuvent être idéalement placées à proximité de transport en commun performants. Aussi, une offre tertiaire pourrait y être autorisée afin d'offrir une complémentarité aux offres de bureaux de la ville centre et du cœur de Métropole.

- La zone de Margat sur la commune de l'Hermitage est concernée par cette disposition, du fait de son immédiate proximité à une station ferroviaire.

#### Permettre l'accueil limité de programmes de bureaux dans les ZAE productives pour gagner en densité et en verticalité.

Dans toutes les zones d'activité économique, une quantité limitée de bureaux par bâtiments sera possible afin de favoriser l'intensification des zones d'activités productives et de permettre une meilleure économie du foncier. Entre 0 et 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ces bureaux ne seront pas nécessairement en lien avec l'activité productive, mais devront être intégrés dans les étages de la même construction accueillant une activité autorisée sur la zone (industrie, entrepôt ou commerce de gros).

#### Faciliter l'installation des artisans en ville

Cet objectif suppose de prévoir des secteurs de mixité fonctionnelle (en entrée de ville, cœur de bourg et/ou cœur de quartier) imposant à certains programmes immobiliers une part de locaux en rez-de-chaussée destinés à l'accueil d'activités artisanales non génératrices de nuisances.

#### **Les intangibles que la procédure de modification du PLUi ne peut pas remettre en question**

La concertation sur la modification du PLUi ne peut donc pas remettre en cause l'objectif de préservation de foncier pour des activités économiques productives ainsi que les objectifs de densification de ces zones.

**Les marges de manœuvre du PLUi**

Le PLUi traduit spatialement les objectifs du PLAE en délimitant les zones d'activités économiques dont la vocation productive doit être affirmée et les secteurs qui peuvent muter vers d'autres types d'activités ou quartiers mixtes. De même, les règles favorisant la densification de ces zones sont définies précisément par le PLUi.



# Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU

## La politique métropolitaine en faveur de la sobriété foncière

Depuis plusieurs décennies la métropole rennaise mène une politique de maîtrise 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 qui se sont succédés depuis les années 80 ont permis d'encadrer les extensions urbaines et de les contenir dans des secteurs prédéterminés permettant d'éviter d'importantes conurbations urbaines entre les communes. Cette alternance de la ville et de la campagne se concrétise jusqu'au cœur du territoire au bord de la rocade de Rennes et se matérialise selon le principe de la "ville-archipel".

Pour autant les évolutions législatives depuis 20 ans (loi SRU, Grenelle de l'environnement, loi ALUR, stratégie nationale de biodiversité...) ont 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. Cette première étape doit se décliner par une territorialisation des surfaces consommables au niveau régional dans le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) avant novembre 2024, puis au niveau du Pays de Rennes dans le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) avant février 2027 puis dans le PLUi avant février 2028.

Même si cette procédure n°2 du PLUi n'intègre donc pas encore complètement la trajectoire ZAN car la territorialisation issue du SCoT n'est pas encore déterminée, elle doit toutefois veiller à ne pas obérer cette future trajectoire et à poursuivre les efforts de réduction de la consommation foncière.

Cependant, l'enjeu de sobriété foncière est bien un des 4 défis de cette procédure de modification n°2 du PLUi :

- Dans la continuité des efforts déjà fournis en la matière par le territoire et dans le respect du projet de développement
- Au regard des enjeux sociaux, environnementaux et climatiques de préservation des sols

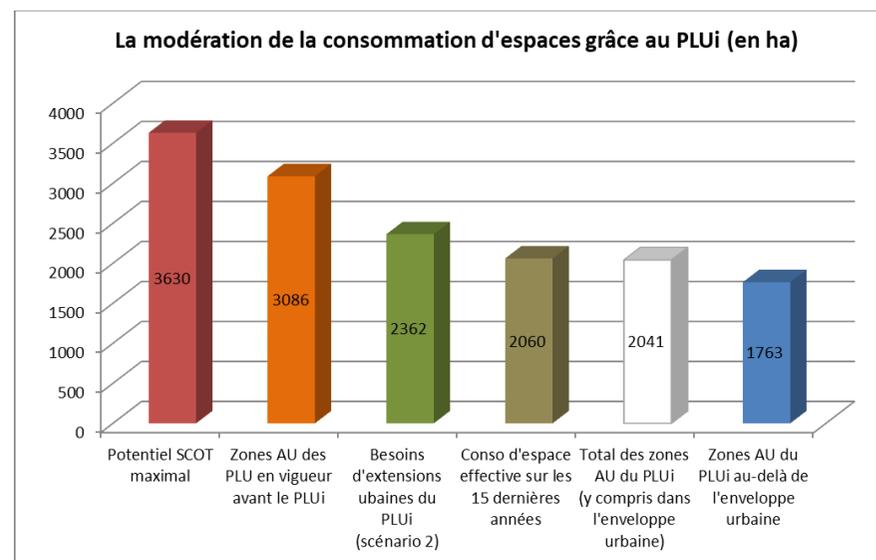
- En anticipation, dans la mesure du possible, de la future territorialisation issue du SCoT qui devra se décliner dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi

## Objectif de la modification du PLUi

### Les dispositifs en faveur de la sobriété foncière dans le PLUi en vigueur

Le SCoT en vigueur encadre fortement les extensions urbaines (flèches de directions d'urbanisation en continuité des espaces déjà urbanisés, limites paysagères à ne pas dépasser, potentiels maximal en surface par commune, niveaux de densités différents selon l'armature urbaine...) qui sont déclinés et précisés dans le PLUi.

Celui-ci est plus vertueux, en ne mobilisant qu'une partie des surfaces rendues potentiellement consommables par le SCoT.



Graphique extrait du Rapport de Présentation du PLUi en vigueur, tome 5 page 28.

Ces efforts sont formalisés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, et notamment dans l'orientation 6 "**Des villes compactes/intenses pour favoriser la proximité, la mixité, et la sobriété**" :

6.1 La ville "des courtes distances" : affirmer l'échelle de la proximité, en renforçant les centres-villes, les centres-bourgs, les centralités de quartiers, pour répondre aux enjeux d'animation urbaine et de cohésion sociale, de mobilité quotidienne et de temps d'accès aux services urbains, aux commerces et aux équipements.

6.2 Favoriser cette ville des proximités, dans la continuité de l'histoire de chaque commune et du contexte local.

6.3 Par des démarches de renouvellement urbain qui permettent une optimisation foncière.

6.4 En accompagnant la densité urbaine par la conception ou la requalification d'espaces et d'équipements publics facilitant les mobilités actives pour tous, améliorant la qualité de vie et offrant une variété d'usages aussi bien fonctionnels que temporels.

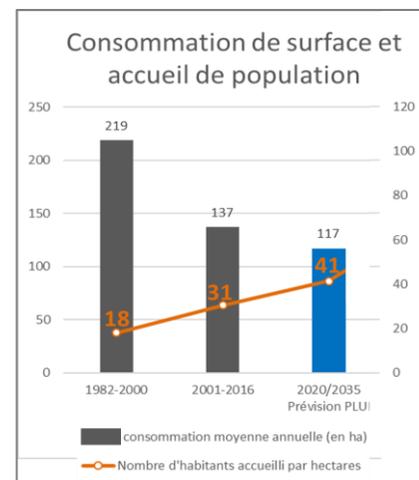
6.5 Par la limitation de l'éparpillement commercial dans les communes en rendant préférentielle la localisation des nouveaux commerces de proximité dans les centralités urbaines. Il s'agit d'éviter, hors de ces centralités, la localisation des commerces sur des axes de flux afin d'encourager l'usage des modes actifs pour les achats du quotidien.

6.6 Par l'économie d'espace en urbanisant les nouveaux secteurs en continuité urbaine, dans un volume correspondant aux besoins de développement d'ici 2035. Dans ce cadre, poursuivre les efforts de lutte contre l'étalement urbain et quantifier les zones à urbaniser au-delà de la tache urbaine en étant inférieur aux 3630 hectares de potentiel urbanisable inscrits au SCoT (objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace).

6.7 Promouvoir, en renouvellement et en extension, des formes urbaines variées, économes novatrices et désirables qui contribuent à la qualité du cadre de vie.

Ainsi, le PLUi rend possible la poursuite de l'accueil démographique du territoire en contenant les extensions urbaines à environ 3% du territoire métropolitain tout en limitant le mitage des campagnes.

Ces orientations du PADD et leurs déclinaisons dans les différents projets communaux doivent permettre de poursuivre la dynamique vertueuse de sobriété foncière du territoire et de rendre possible la future déclinaison du ZAN.



### Les modifications envisagées

La modification n°2 du PLUi doit permettre de décliner les orientations et objectifs du PLH et du PLAE visant à répondre aux besoins des habitants (logements, emplois...) dans une logique de sobriété foncière.

Pour cela, un certain nombre de dispositions sont envisagées ou renforcées dans le PLUi :

- Densités plus élevées
- Mobilisation du "recyclage immobilier"
- Augmentation des objectifs de renouvellement urbain
- Adaptation de certaines dispositions pour optimiser l'utilisation du foncier (hauteur, implantations...)
- Réflexions sur l'usage des sols en lien avec les normes de stationnement
- Limitation des extensions urbaines

Sur ce dernier point, le travail mené avec toutes les communes a permis de déterminer des critères collectifs permettant de contenir les extensions urbaines dans une proportion

équivalente à la modification n°1 du PLUi, en attendant la déclinaison de la territorialisation du SCoT qui nécessitera une nouvelle procédure d'évolution du PLUi.

Ces critères s'attachent à évaluer, au regard de la nécessité de mise en œuvre du PLH et du PLAE (voir les fiches de concertation équivalentes "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat 2023-2028" et "Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique") :

- Les besoins et la maturité des projets
- L'impact d'une consommation foncière sur son environnement
- Les éventuels besoins en équipements (notamment dans le cadre des réflexions en cours sur la localisation des futures déchèteries)

À ce stade, il est envisagé d'ouvrir entre 80 et 100 hectares à l'urbanisation dans la modification n°2 du PLUi (passage de 2AU en 1AU), localisés sur la carte ci-dessous :

- Entre 60 et 70 ha pour du logement
- Entre 20 et 30 ha pour des activités et des équipements

Cette liste, le périmètre des secteurs et leurs éventuels phasages pourront éventuellement être ajustés.

Au-delà de ces secteurs, il est également nécessaire d'établir dès la modification n°2 du PLUi un échéancier des futures ouvertures à l'urbanisation pour les prochaines évolutions du PLUi (article L.151-6-1 du code de l'urbanisme). Cet échéancier reste à établir précisément pour toutes les zones à urbaniser dans le cadre d'un travail à mener avec toutes les communes.

Au stade de la présente concertation, les échéances de certaines zones peuvent déjà être précisées au regard :

- Soit d'un besoin se situant autour de 2028, date de la fin du PLH,
- Soit dans le cadre d'opérations déjà engagées et dont certaines tranches arrivent à échéance au-delà du PLH

On peut notamment déjà identifier les secteurs suivants :

- Bruz : secteur Mons Rouaudière
- Chavagne : secteur La Grande Morinais
- Le Rheu : secteur Les Landes d'Apigné
- Noyal-chatillon-Sur-Seiche : secteur Orson
- Cesson-Sévigné : Les Pierrins Est
- Pont Péan : secteur La Mine
- Orgères : secteur de Bouharrée

Cet échéancier donne une visibilité sur les futures ouvertures à l'urbanisation mais ne constitue pas à ce stade une liste exhaustive, un travail restant à mener avec toutes les communes.

### **Les intangibles que la procédure de modification du PLUi ne peut pas remettre en question**

La modification du PLUi ne peut pas remettre en cause le contenu du PADD et les objectifs issus du PLH en terme de nombre de production de logements, de surfaces maximales à consommer et de localisation des futures zones d'extensions urbaines elles-mêmes déjà identifiées (moins de 3% du territoire). Les demandes de rendre constructibles des terrains en campagne (zonage A, N, NP) ne sont pas recevables dans le cadre d'une modification du PLUi, à l'exception de celles qui remplissent les critères de création de secteur de taille et de capacité limités (STECAL).

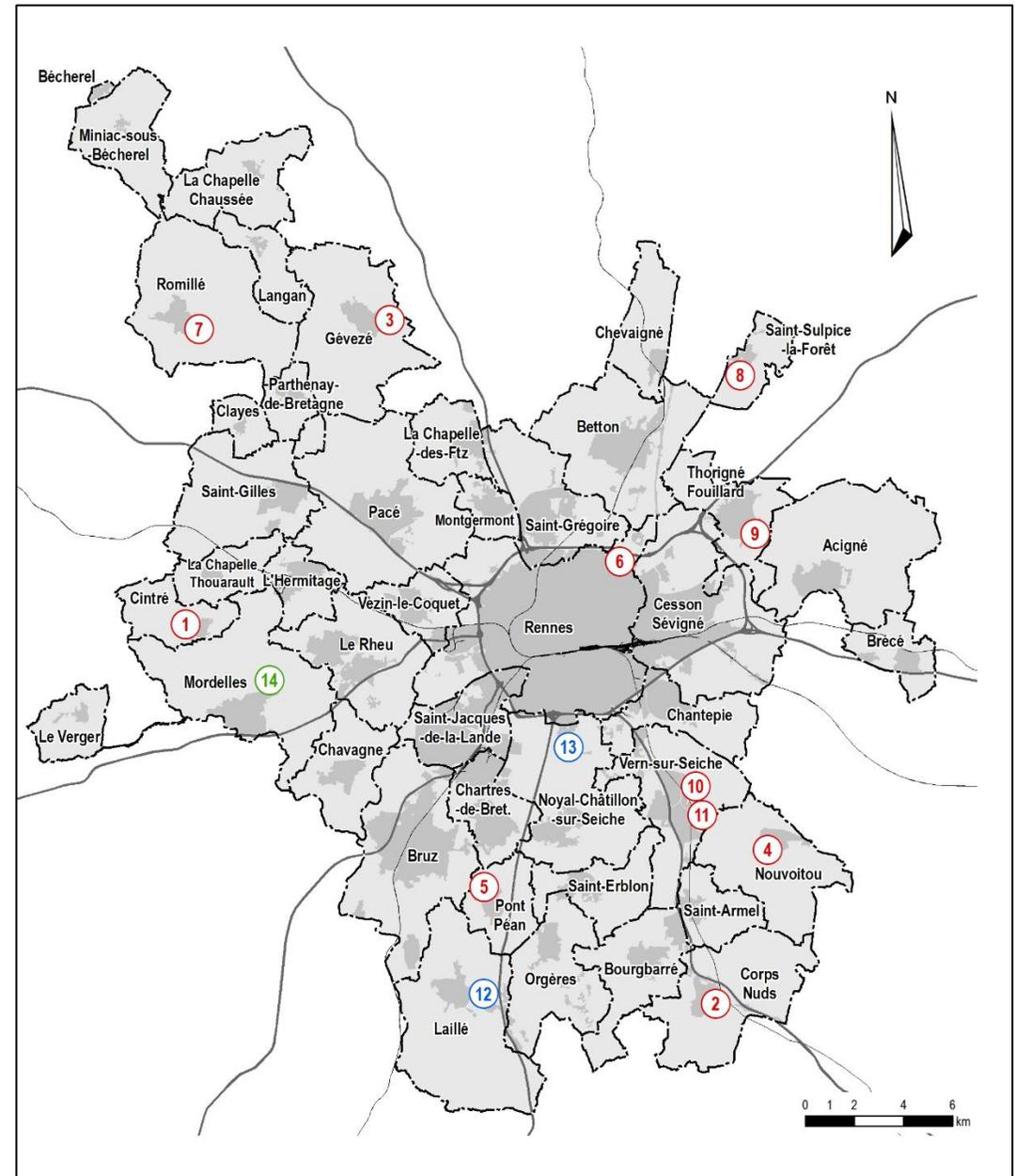
### **Les marges de manœuvre du PLUi**

Le PLUi traduit spatialement les objectifs du PADD, du PLH et des projets des communes. Il permet la construction de nouveaux logements en densification, en renouvellement urbain ou en extension urbaine dans les secteurs déjà prédéterminés et dans cette logique de sobriété foncière identifiés.

La concertation du PLUi porte sur les choix de mobilisation de ces extensions urbaines mais pas sur le principe de leur existence.

**Localisation des ouvertures à l'urbanisation envisagées dans la modification n°2 du PLUi :**

	Commune	Nom de la zone	Vocation
1	Cintré	Le Clos Bossard	Logements
2	Corps-Nuds	Le Champ Noyer	Logements
3	Gévezé	Guerry La Douve	Logements
4	Nouvoitou	La Grande Pré	Logements
5	Pont-Péan	Fontaine Blanche	Logements
6	Rennes	Frange Ouest Gayeulles	Logements
7	Romillé	La Houltais	Logements
8	St-Sulpice-la-Forêt	Secteur Sud 1	Logements
9	Thorigné-Fouillard	Réauté	Logements
10	Vern-sur-Seiche	Secteur Gare	Logements
11	Vern-sur-Seiche	Hautes Perrières	Logements
12	Laillé	Les 3 Prés	Activités
13	Noyal-Chatillon sur S.	Le Hill	Activités
14	Mordelles	Les Fontenelles 3	Equipement (déchèterie)



# Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture

## Le cadre réglementaire et le plan de déplacements urbains de Rennes Métropole

### L'encadrement du stationnement automobile dans le code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme impose au PLUi certaines dispositions en matière de stationnement automobile. Les règles du PLUi doivent ainsi :

- Veiller à assurer un stationnement des voitures en dehors des voies publiques tout en répondant à l'objectif de diminution de déplacements motorisés ;
- Respecter, sur tout le territoire, les normes plafond de stationnement pour le logement locatif social, les chambres des maisons de retraite (EHPAD) ou de résidence universitaire (1 place par logement ou 1 place pour 3 chambres) ;
- Respecter, dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport en commun performant (gare, métro, bus en site propre) les normes plafond de stationnement suivantes :
  - 0,5 place par logement locatif social et 1 place pour 6 chambres des maisons de retraite (EHPAD) ou de résidence universitaire.
  - 1 place par logement pour les autres types de logements ou 1 place pour 3 chambres d'hébergement (hors EHPAD et résidence universitaire).

Le code de l'urbanisme laisse par ailleurs la possibilité au PLUi de :

- Ne pas fixer de normes de stationnement.
- Fixer des normes minimales (ou norme plancher) pour toutes les destinations.
- Fixer des normes maximales (ou norme plafond) pour toutes les destinations sauf pour l'habitation si une desserte en transport en commun performant le justifie.
- Minorer la norme minimale (ou norme plancher) en cas de mutualisation et de foisonnement de l'offre de stationnement.
- Définir les caractéristiques des places de stationnement (électrification, dimension, traitement des sols, localisation sur le terrain, etc....).

### Le plan de déplacements urbains

Le conseil métropolitain a adopté son Plan de Déplacements Urbains (PDU), le 30 janvier 2020.

Il s'agit d'un document obligatoire dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, qui fixe, pour 10 ans, l'organisation des mobilités et les actions en matière de transports et déplacements sur le territoire. Il prépare l'évolution des déplacements pour répondre aux besoins de mobilité de tous, en équilibre avec l'environnement. Le PDU s'applique aux 43 communes de la métropole rennaise, pour la période 2019-2030.

Ce PDU répond à quatre grands enjeux :

- L'environnement et le climat : Le PDU vise à réduire, à l'échelle locale, de 40 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et de diminution de la pollution, en cohérence avec le Plan climat air énergie territorial (PCAET) et le Plan de protection de l'atmosphère.
- L'accessibilité : Le développement du territoire sur le modèle de la ville-archipel nécessite d'apporter une réponse aux besoins croissants de mobilité sur la métropole.
- La hiérarchisation : Le PDU propose un plan d'actions hiérarchisé, en fonction des capacités d'investissement des acteurs publics et des spécificités des territoires. Il doit permettre de cibler les actions sur les problématiques prioritaires.
- La territorialisation : Le PDU, en développant un "mix" de solutions de mobilités, précise la mise en œuvre des solutions adaptées à chaque territoire (Rennes, cœur de métropole, pôles structurants et pôles de proximité).

À partir de ces enjeux, quatre priorités ont été définies :

- Provoquer des changements de comportements, notamment pour atteindre une par modalité des véhicules motorisés (voitures particulières, deux-roues motorisées) de 40 % en 2030 contre 48,5 % en 2018.
- Garantir une mobilité pour tous
- Hiérarchiser et territorialiser les modes de déplacements
- Renforcer l'intermodalité à l'échelle du bassin de vie rennais

Le PDU comprend une série d'action qui répondent aux besoins de déplacements en accordant une plus grande place au covoiturage et à l'autopartage, aux transports collectifs, aux modes actifs, à l'intermodalité et en accompagnant le changement des comportements. Objectif : favoriser les pratiques alternatives à la voiture solo.

En intra-rocade : une offre très performante de transports en commun et un espace privilégié pour les mobilités actives (marche et vélo) :

- Plan piéton et Zone à Trafic Limité (ZTL) sur le centre-ville de Rennes ;
- Plan de modération des vitesses avec la généralisation de la ville à 30 km/h ;
- Développement d'un réseau express vélo (REV) de 104 km ;
- Une seconde ligne de métro et une offre de bus renforcée.

En extra-rocade : des perspectives pour renforcer les offres alternatives à la voiture solo :

- Un projet de 4 lignes de trambus pour des trajets plus rapides et plus réguliers ;
- Intégration dans le PDU de deux "TMV" (trains sur la même voie), en partenariat avec SNCF réseau, l'État et la Région visant à augmenter le nombre de trains en heures de pointe (24 trains/jours à la rentrée 2024) ;
- Partenariat avec l'État, la Région et le Conseil départemental pour l'aménagement de voies réservées sur les principales pénétrantes métropolitaines (bus, covoitureurs), la création de pôles d'échanges, des mesures pour limiter la congestion sur la rocade...
- Expérimentation du renforcement de l'offre de transports collectifs en partenariat avec la Région et les EPCI du Pays de Rennes.

Les orientations du PDU relatives au stationnement automobile visent quant à elles à :

- Permettre un stationnement aisé sur le lieu de résidence sans encourager pour autant à la motorisation excessive des ménages.
- Réduire le stationnement des actifs sur le lieu de travail.
- Adapter les normes de stationnement à la qualité de la desserte en transport en commun.

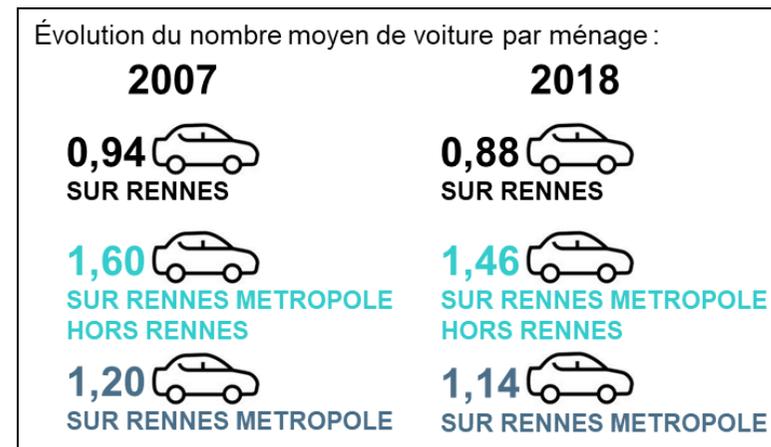
### Le niveau d'équipement des ménages en voiture sur Rennes Métropole

Les données exploitées concernant l'équipement des ménages en voiture sont issues de l'enquête ménages déplacements, réalisée de janvier à avril 2018.

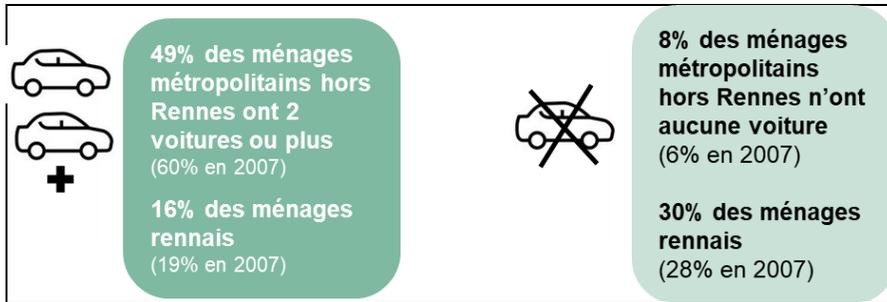
Cette enquête porte sur les pratiques de mobilité des habitants de 392 communes du département (et au-delà), soit près de 1 000 000 d'habitants. Au total, 4 400 habitants de Rennes Métropole ont été interrogés. La précédente enquête date quant à elle de 2007 et permet d'analyser les évolutions de l'équipement des ménages dans le temps.

Les principaux enseignements pour la métropole rennaise sont les suivants :

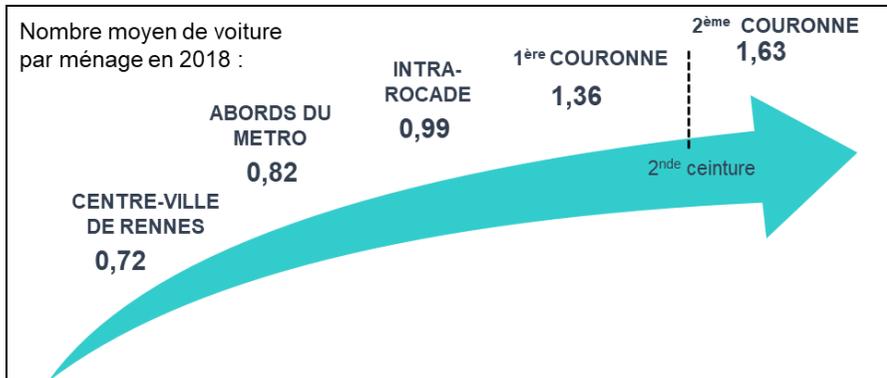
- Le nombre moyen de voiture par ménage diminue depuis 2007 sur l'ensemble de la Métropole, que ce soit sur Rennes en intra-rocade ou en dehors de Rennes.



- Les ménages disposant de 2 voitures ou plus sont désormais minoritaires sur la Métropole, y compris en dehors de Rennes. À l'inverse une part non négligeable de ménage n'a aucune voiture en 2018, c'est même le cas de presque 1/3 des rennais. Hors Rennes, si l'abandon pure et simple de la voiture personnelle reste encore limité, celui de l'abandon de la seconde voiture commence à être observé.

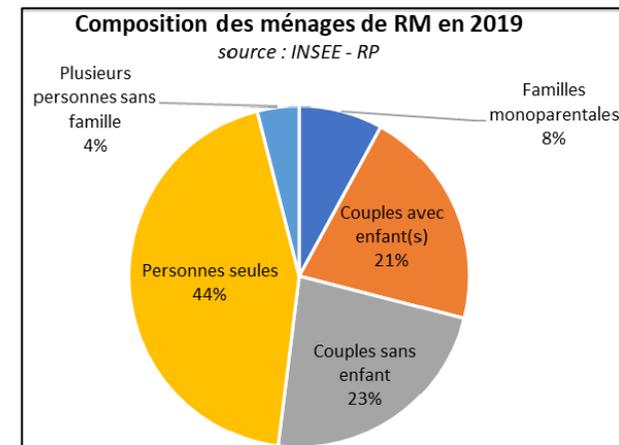
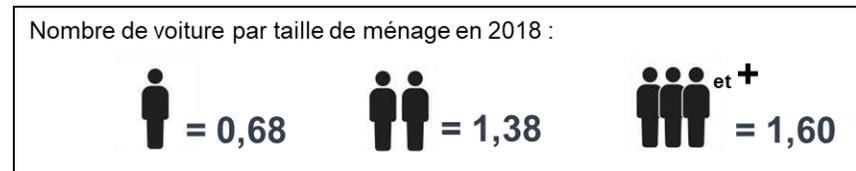


- L'équipement des ménages reste très dépendant de la performance des offres alternatives à la voiture solo et des offres d'emplois, de services, d'équipements et de commerces de proximité. Ainsi, plus les ménages vivent proches du centre de Rennes et du Cœur de l'agglomération et moins ils possèdent de voitures.



- L'équipement des ménages varie également selon les revenus ou encore le type de logement occupé. À titre d'exemple, un ménage vivant en logement locatif social sera moins motorisé qu'un ménage de taille équivalente vivant dans un logement non locatif social. De la même manière, les ménages vivants en immeuble collectif sont globalement moins motorisés que ceux vivants en maison individuelles.

- L'équipement des ménages varie aussi selon le nombre de personnes qui le compose. Les ménages d'une seule personne n'ont ainsi en 2018 que 0,68 voitures en moyenne sur la métropole contre 1,60 voiture en moyenne pour les ménages composés de 3 personnes ou plus. Ce différentiel est par ailleurs à mettre en perspective avec le poids relatif de chacun de ces ménages dans la population globale de la Métropole : les personnes seules ou les familles monoparentales, sont de plus en plus nombreuses et représentent près de la moitié des ménages métropolitains en 2019.



## Objectif de la modification du PLUi

### Les dispositifs concernant le stationnement dans le PLUi en vigueur

Dans le respect des dispositions du code de l'Urbanisme et du Plan de Déplacements Urbains (PDU), le PLUi en vigueur détermine les règles de stationnement automobile applicables à chaque projet de construction ou d'aménagement. Ces règles concernent les emplacements privatifs des voitures et des vélos, mais ne gèrent pas le stationnement sur l'espace public.

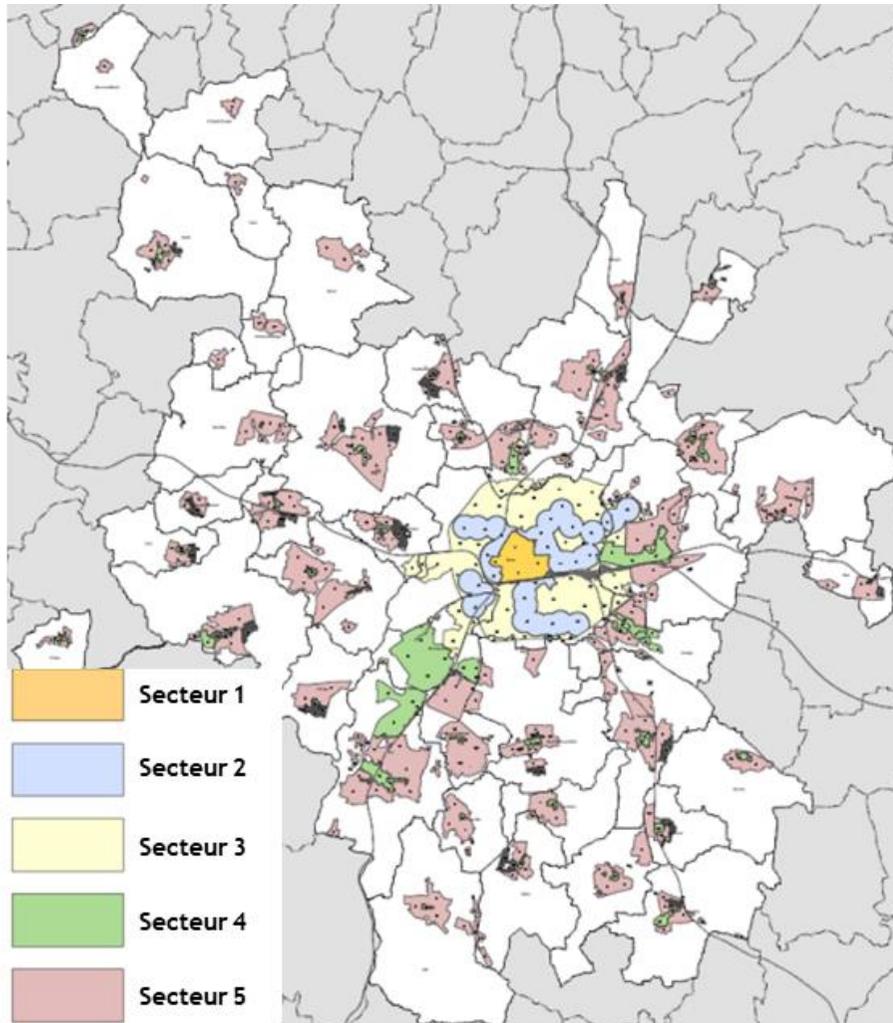
Les espaces urbains de la Métropole sont couverts par 5 secteurs de stationnement différents selon la qualité de leur desserte en transports en commun et leur position dans l'armature urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes.

Ainsi dans chacun des secteurs, les normes de stationnement automobile retenues répondent aux besoins spécifiques identifiés :

- S1 (Secteur 1) : Centre-ville de Rennes qui dispose de l'offre en transport en commun la plus performante de la métropole (cumul du métro, train et bus) et d'une offre en commerces et services élevée. L'usage de la voiture pour les déplacements du quotidien y est jugé le moins nécessaire ce qui se traduit par le niveau d'exigence de réalisation de stationnement automobile le plus faible de la Métropole.
- Exemple de la norme de stationnement pour les logements non locatifs sociaux : de 0 à 0,8 place par logement.
- S2 (Secteur 2) : Centre-ville élargi de Rennes et abords des stations de métro qui dispose d'une offre très performante en transport en commun (métro, train, bus en site propre) parfois cumulée à une offre en commerces et services de proximité.
- Exemple de la norme de stationnement pour les logements non locatifs sociaux : de 0,9 à 1 place par logement.
- S3 (Secteur 3) : Autres quartiers de Rennes et centres-villes des communes du Cœur de Métropole qui dispose d'une offre performante en transport en commun, parfois cumulée à une offre en commerces et équipements élevée.

Exemple de la norme de stationnement pour les logements non locatifs sociaux : de 1,1 à 1,4 places par logement.

- S4 (Secteur 4) : Autres centres-villes et quartiers bien desservis par les transports en commun qui dispose d'une offre performante en transport en commun ou d'alternatives efficaces à la voiture individuelle, parfois cumulée à une offre en commerces et services de proximité.
- Exemple de la norme de stationnement pour les logements non locatifs sociaux : de 1,5 à 1,7 places par logement.
- S5 (Secteur 5) : Autres centres-villes ou espaces urbanisés de la Métropole qui correspond à celui où l'usage de la voiture est jugé le plus nécessaire au regard des offres existantes en transport en commun, en commerces et services de proximité. Il se traduit par le niveau d'exigence de réalisation de stationnement automobile le plus fort de la Métropole.
- Exemple de la norme de stationnement pour les logements non locatifs sociaux : de 1,8 à 2 places par logement.



Sectorisation à l'échelle des 43 communes

Pour le logement, la norme de stationnement est la même indépendamment de sa taille.

Pour le logement, le PLUi fixe un minimum de place à réaliser, mais il reste possible d'en faire davantage.

Pour les bureaux, le PLUi fixe un minimum de place à réaliser mais également, dans les secteurs les mieux desservis par les transports performants (S1, S2 et S3) un maximum de place à réaliser.

Des règles de stationnement vélo sont également définies. Elles ont été par ailleurs renforcées lors de la modification n°1 du PLUi pour encourager la pratique du vélo :

- Une règle unique pour toute la métropole et variable selon la taille des logements (T1/T2 = 1 emplacement vélo, T3 = 2 emplacements vélo, T4 et + = 3 emplacements vélo).
- Des règles garantissant des locaux vélos confortables et accessibles

#### Les modifications envisagées

Les résultats de l'Enquête Ménage Déplacement de 2018, croisés avec la réglementation actuelle du PLUi, conduisent aux deux remarques suivantes :

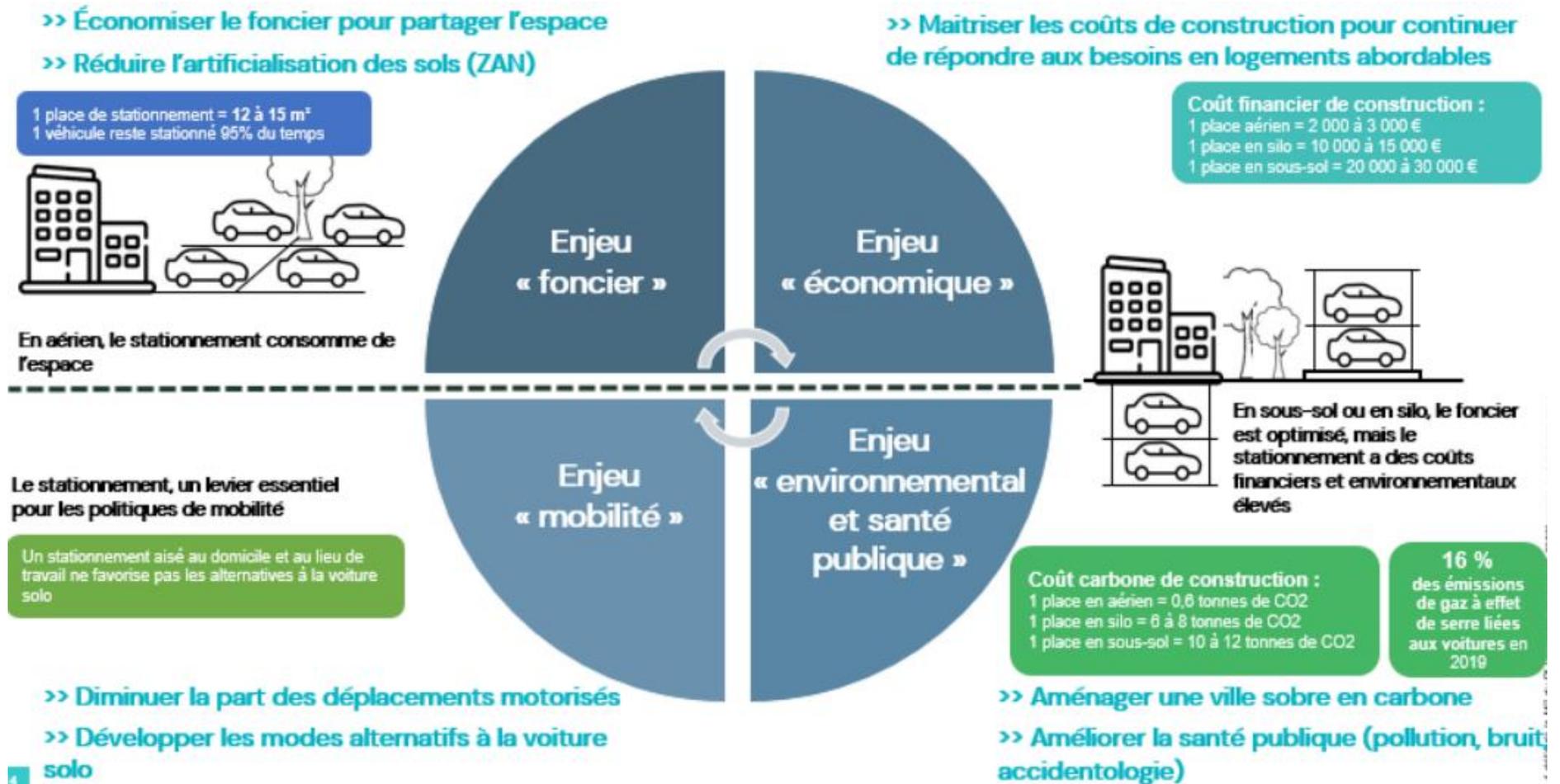
- Le dispositif réglementaire du PLUi, notamment son découpage en 5 secteurs de stationnement, avec des normes variables par secteur est globalement adapté à la réalité du territoire métropolitain : un traitement différencié des besoins de stationnement entre le centre-ville de Rennes et la commune de Langan par exemple est justifié. En revanche des évolutions de certaines limites des secteurs pour tenir compte des spécificités des territoires seraient pertinentes. C'est par exemple le cas d'une plus grande différenciation entre la 1<sup>ère</sup> et la seconde couronne rennaise.
- Les normes de stationnement automobile en vigueur apparaissent en décalage, plus ou moins fort selon les secteurs, avec l'équipements réels constatés des ménages. Pour le logement, au global, le nombre de places minimum exigés est ainsi supérieur au besoin identifié. Ce décalage est d'autant plus fort pour les petits logements puisque le PLUi en vigueur définit une norme unique quel que soit la

taille du logement. Pour le bureau, le nombre de places exigées restent trop élevés pour espérer atteindre l'objectif d'évolution des parts modales du PDU.

l'équipement des ménages et tenant compte des offres alternatives de mobilité est donc un enjeu fort.

La réflexion sur la modification des normes de stationnement automobile s'organise par ailleurs autour des 4 enjeux suivants :

- Enjeu foncier : dans un contexte de raréfaction du foncier, la place dédiée au stationnement, notamment aérien, devient un enjeu majeur pour l'aménagement de la ville. Le nécessaire partage de l'espace, que ce soit pour la construction de logements, l'accueil d'entreprises ou encore pour davantage végétaliser et apaiser l'espace urbain impose nécessairement de questionner la place donnée à la voiture et à son stationnement.
- Enjeu économique : l'aménagement de places de stationnement pour un projet donné représente un coût qui peut ne pas être négligeable lorsque les parkings sont réalisés en silo ou plus encore en sous-sol. Une place de stationnement réalisée en sous-sol peut ainsi être 10 fois plus chère qu'en aérien. Dans un contexte de maîtrise des coûts de construction, l'offre de stationnement apparaît donc comme un des leviers pour assurer une offre en logement abordable sur la Métropole.
- Enjeu environnemental : comme pour le volet financier, la réalisation de place de stationnement représente un coût Carbonne beaucoup plus élevé en silo ou sous-sol qu'en aérien. Le rapport peut ainsi aller de 1 à 20. La réalisation d'une offre de stationnement limitée et optimisée aux seuls besoins est donc un enjeu majeur pour répondre aux impératifs environnementaux des futures constructions et aménagements.
- Enjeu mobilité = l'offre de stationnement est un levier particulièrement efficace pour inciter aux changements de comportement visé par le PDU. Plus il est aisé de se stationner, au domicile comme au lieu de travail, et plus il est intéressant d'utiliser une voiture solo. Si la voiture restera nécessaire pour les déplacements du quotidien dans plusieurs territoires de la métropole, ce n'est pas forcément le cas dans les secteurs où les offres alternatives de mobilités sont nombreuses et efficaces. La mise en place de règles de stationnement automobile proches de



Compte tenu de ces éléments et enjeux, **l'objectif de la modification du PLUi est de répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture**, en cohérence avec les orientations du Plan de Déplacements Urbains.

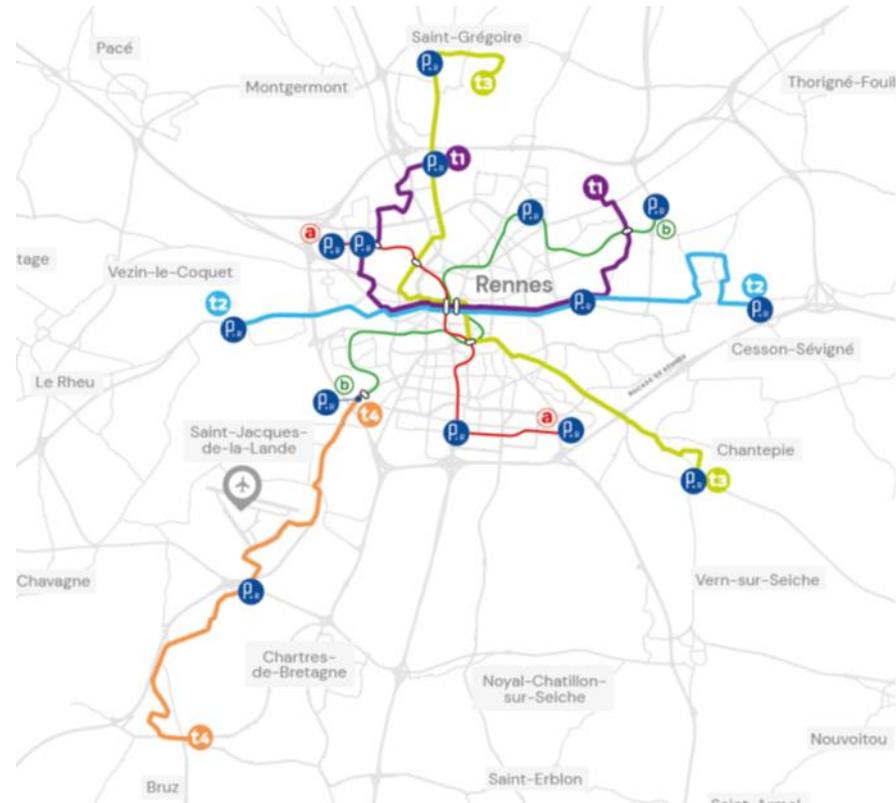
Pour cela, la modification du PLUi propose d' :

- Accompagner le développement des alternatives à la voiture solo
- Adapter l'offre de stationnement automobile en s'inscrivant dans une démarche de transition

Accompagner le développement des alternatives à la voiture solo

Il s'agit de :

- **Intensifier la ville aux abords des futurs trambus** (cf. la fiche " *Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat*", volet densité).
- **Réduire plus fortement la place de la voiture dans les projets autour des futurs trambus**. Il est ainsi proposé, en extra-rocade, que les abords des stations des lignes de trambus soient classés en secteur 3 de stationnement (par exemple de l'ordre de 300 m). L'application concrète de cette disposition est envisagée une fois que les trambus seront déclarés d'utilité publique.



Projet des 4 lignes de trambus sur Rennes Métropole.

- **Ajuster les règles de stationnement vélo** définies lors de la modification n°1 du PLUi pour prendre en compte les retours d'expérience et améliorer le dispositif. Par ailleurs les évolutions réglementaires issues du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et de l'arrêté du 30 juin 2022, précisant les modalités d'application des articles de la Loi d'Orientation des Mobilités du 24 décembre 2019, seront prises en compte.

### Adapter l'offre de stationnement automobile en s'inscrivant dans une démarche de transition

Il est proposé de faire évoluer les dispositions du PLUi sur trois volets :

- **Le stationnement au domicile** en prenant mieux en compte le nombre de voiture pas ménage selon les secteurs, en tenant compte également de la typologie du logement créé (studio/T2, T3 et T4 ou plus) et en anticipant une poursuite de la baisse de l'équipement des ménages en voiture. Afin d'être cohérent avec la géographie de l'équipement automobile des ménages sur la métropole, le secteur S4 de stationnement pourrait par ailleurs être généralisé aux communes de 1<sup>ère</sup> couronne (actuellement essentiellement concernées par le secteur S5).
- **Le stationnement au lieu de travail** en limitant l'usage de la voiture solo dans les secteurs bien desservis par les transports en commun et en répondant aux besoins des entreprises et des actifs dans les autres cas.
- **La conception du stationnement et les cas dérogatoires** en encourageant le stationnement mutualisé et déporté, en facilitant les projets complexes en renouvellement urbain, les projets de changement de destination ou encore de surélévation du bâti. Le recours systématique au stationnement en sous-sol pourrait également être questionné et limité.

Au regard des éléments ci-dessus, des adaptations des règles de stationnement automobile sont envisagées. Les principales sont les suivantes :

- Pour le logement locatif social : une diminution mesurée des normes de stationnement est en réflexion.
- Pour le logement non locatif social : la réglementation par taille de logement et une diminution des normes de stationnement pourrait conduire aux règles suivantes :

	Nouvelle norme <u>mini</u> de place / logement non locatif social		
	Studio et T2	T3	T4 et +
S1	0 à 0,4	0 à 0,8	0 à 0,8
S2	0,5	1	1
S3	0,7	1	1,3
S4	0,9	1,4	1,7
S5	1	1,5	1,9

- Pour les bureaux : Dans les 5 secteurs de stationnement, une diminution mesurée des normes minimales est en réflexion. En secteurs 1, 2 et 3, les maximums autorisés seront renforcés et pourraient conduire aux règles suivantes :

	Taux de venue voiture attendu	Norme <u>maxi</u> bureau proposée
S1	18 %	1 pl / 170 m <sup>2</sup> de surface plancher
S2	29 %	1 pl / 100 m <sup>2</sup> de surface plancher
S3	55 %	1 pl / 55 m <sup>2</sup> de surface plancher

- Pour les activités productives (industrie, entrepôt, commerce de gros) : une règle qualitative « selon le besoin » est en réflexion afin de mieux répondre à la diversité des besoins des entreprises et des actifs.
- Pour la mutualisation du stationnement : la création de périmètres de stationnement "non règlementé" sur certaines ZAC est en réflexion.
- Pour les projets de logements en renouvellement urbain complexe, de changement de destination et de surélévation du bâti : la création de dérogation à tout ou partie des règles de stationnement est en réflexion.

### **Les intangibles que la procédure de modification du PLUi ne peut pas remettre en question**

La concertation sur la modification du PLUi ne peut pas remettre en cause les orientations du PDU ni l'objectif global de réduction des normes de stationnement automobile. Il est rappelé que le PLUi ne gère pas le stationnement sur l'espace public.

### **Les marges de manœuvre du PLUi**

Le PLUi traduit cet objectif de réduction du stationnement automobile liées aux constructions par secteurs au regard du nombre de voiture par ménage et de la qualité de la desserte en transport collectif en fixant des normes minimales et/ou maximales à respecter. La concertation porte sur les évolutions de la sectorisation du stationnement, sur le niveau de réduction des normes de stationnement à retenir et sur les modalités de conception du stationnement.

# Renforcer l'adaptation et l'atténuation au changement climatique

## Le contexte local

### Le Plan Climat Air Énergie Territorial de Rennes Métropole

Les Plans climat air énergie territorial (PCAET) sont obligatoires pour les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants.

Rennes métropole a adopté son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) le 4 avril 2019 pour six ans (2019-2024). Il se décline en cinq grandes orientations et plus de 135 actions concrètes. Il marque l'engagement de tout le territoire dans la lutte contre le réchauffement climatique et la transition vers un territoire "post-carbone".

Ses principaux objectifs visent à assurer un cadre de vie sain aux habitants et diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre/habitants d'ici à 2030.

### 2022, est l'année la plus chaude enregistrée en Bretagne

... annonciatrice du climat futur<sup>1</sup> :

- Sécheresse : crise et tension autour de la ressource en eau, notamment l'eau potable
- Chaleur et sécheresse : fort impact sur la faune et la flore, perturbation des chaînes de pollinisation et alimentaires [moyenne annuelle des températures à Rennes : + 2°C par rapport à la période 1945 / 1985]
- Santé et habitat : accroissement de la chaleur estivale (fréquence et durée)

Et plus récemment, le mois d'octobre 2023 est le plus chaud jamais enregistré.

## Objectif de la modification

### Les dispositifs en faveur de l'adaptation au changement climatique et la transition écologique dans le PLUi en vigueur

La limitation de la consommation énergétique et de l'émission de Gaz à Effet de Serre (GES), le développement de la conception bioclimatique et du recours aux matériaux bio-sourcés, l'adaptation au changement climatique, la production d'énergies renouvelables, l'optimisation des réseaux énergétiques et le développement des mobilités décarbonées font partie intégrante des objectifs exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi approuvé en 2019.

L'approche Climat/énergie développée dans le PLUi se fonde sur des orientations d'aménagements permettant d'aborder les différents champs à prendre en compte dans les projets d'urbanisme et d'aménagement. Elles sont développées dans l'OAP Santé, climat, énergie et sont déclinées aux trois échelles d'intervention urbaine :

- "Quartier ou opération d'aménagement", intégrant espaces privés et publics,
- "Ilot", concernant des îlots ou des regroupements parcellaires, prenant en compte les parcelles voisines,
- "Parcelle ou bâti", à l'échelle de la construction.

Améliorer le confort d'hiver, par la réduction des consommations énergétiques grâce à l'optimisation des apports solaires des bâtiments, au déploiement des bâtiments économes, au renforcement du confort thermique et des qualités sanitaires intérieurs. Au-delà de la recommandation, le règlement délimite des secteurs de performances énergétiques renforcés "SPE" qui imposent des performances énergétiques renforcées.

<sup>1</sup> Source : Haut Conseil Breton pour le Climat – Bulletin 2023 – sept 2023

Améliorer le confort d'été, en limitant les impacts du phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain et en réduisant les besoins de rafraîchissement énergivores des bâtiments. Des revêtements de sols de tons clairs pour limiter l'absorption de la chaleur et la luminosité des logements sont recommandés. Le règlement impose aussi le long des voies de faubourg de Rennes des "failles" qui conduisent à créer des séparations entre les volumes bâtis le long de linéaires de voie de plus de 25 m pour atténuer l'effet canyon.

Renouveler les modes d'approvisionnement et de production énergétique, en renforçant les capacités de production énergétique renouvelable et les circuits courts de l'énergie qui permettent de réduire les émissions de gaz à effet de serre issues des énergies fossiles, et en optimisant l'équilibre production / consommation. La ressource bois-bocage est protégée au règlement graphique via les Espaces Boisés Classés / Espaces d'Intérêt Écologique ou Paysager, les installations de production d'énergie renouvelable sur les constructions sont facilitées car non comptabilisées dans le calcul des hauteurs, les parcs de production photovoltaïque au sol sont autorisés sous conditions et le raccordement au réseau de chaleur est imposé ou privilégié à proximité de celui-ci et selon un certain seuil de densité de logements.

Intégrer la végétalisation en améliorant les conditions de confort thermique des espaces urbains et des logements, renforçant la présence du végétal et en prenant en compte le cycle de l'eau (lutte contre l'imperméabilisation, gestion des eaux pluviales à la parcelle, économie de la ressource en eau, confort thermique des espaces urbains). Le dispositif réglementaire a été pensé de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets, favoriser les surfaces perméables et végétales, renforcer la trame verte. Ainsi, deux outils ont été mis en place : le coefficient de végétalisation et la gestion des eaux pluviales sur le terrain qui s'appliquent à chaque projet.

Améliorer la qualité de vie et la santé et réduire les nuisances urbaines en limitant l'exposition des populations aux polluants atmosphériques, aux nuisances sonores et champs électromagnétiques et tenir compte des retraits-gonflements des sols argileux. Le règlement délimite des zones de vigilance qualité de l'air et nuisances sonores au sein desquelles sont définis des principes d'aménagements (OAP) et des limitations quant à l'implantation de certaines destinations. Dans le cas des sols argileux, des dispositions constructives spécifiques sont à respecter en fonction du niveau d'aléa.

Réduire l'impact carbone des aménagements et des bâtiments, en intégrant cette approche à la construction et tout au long de la durée de vie des bâtiments, notamment par le développement de l'emploi de matériaux faiblement émissifs et issus de filières locales (circuits courts). Des dispositions de manière à favoriser l'évolutivité et la mixité fonctionnelle des constructions : centralités, hauteur des rez-de-chaussée pour commerces et services. L'emploi de matériaux biosourcés est recommandée.

### Les modifications du PLUi envisagées

La modification du PLUi s'inscrit dans les objectifs du du Plan Climat Air Énergie Territorial pour à la fois participer à l'atténuation par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, pour limiter l'impact des activités humaines sur le climat et l'environnement, et l'adaptation aux effets du changement climatique, pour limiter les impacts de l'évolution du climat sur les sociétés humaines, leur santé et l'environnement dont les effets sont déjà mesurables sur le territoire métropolitain.

- Renforcer la performance énergétique des constructions neuves de logements et d'activités,
- Développer les énergies renouvelables dans les constructions neuves de logements et d'activités,
- Améliorer le confort d'été en renforçant la conception bioclimatique des villes, quartiers et bâtiments, ...
- Inciter à la sobriété des principes et modes constructifs

La modification a aussi pour objectif de compléter les dispositions liées au retraits-gonflements des sols argileux et d'actualiser les périmètres des zones de vigilance qualité de l'air et nuisances sonores.

Les modifications envisagées sur les autres thématiques en faveur du maintien de la qualité écologique des sols (puit carbone des plantations d'arbres, limitation de l'imperméabilisation et artificialisation) et de la décarbonation de la mobilité (limitation de la place de la voiture, facilitation des usages de modes actifs, et développement urbain articulé avec les transports) contribuent également à la réduction de l'impact carbone des aménagements et des bâtiments (voir chapitres " Répondre aux besoins de mobilité et à l'intérieur de la métropole

tout en limitant la place de la voiture" et "Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole").

#### Renforcer la performance énergétique des constructions neuves de logements et d'activités

La réglementation énergétique des constructions (RE2020) qui est en vigueur définit 3 indicateurs clefs pour un projet : un indicateur Carbone (Ic), la Consommation Énergétique (indicateur Cep) et les besoins bioclimatique (indicateur Bbio). Les indicateurs réglementaires Ic et Cep bénéficient d'un crantage des performances à atteindre prévu par la loi dans le résidentiel, contrairement à l'indicateur Bbio.

L'indicateur normé Bbio RE2020 renseigne sur l'efficacité thermique du bâtiment lui-même, en donnant le potentiel de sobriété énergétique du bâtiment. Il met l'accent sur l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment, notamment une orientation maximisant les apports solaires gratuits en chaleur et éclairage naturel, une bonne isolation thermique et compacité, une bonne imperméabilité à l'air, et une bonne protection estivale vis-à-vis des rayonnements solaires, quels que soient les équipements techniques utilisés pour la production de chauffage et de rafraîchissement.

En complément, Rennes Métropole s'est dotée d'un Référentiel Énergie Bas Carbone, document prescriptif sur 5 leviers carbone : démarche, énergie et adaptation, matériaux, mobilité, sols pour aller plus loin que la réglementation sur la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre et l'adaptation des constructions. Il est mis en œuvre en 3 phases :

- 1- Au sein des opérations d'aménagement sous forme de ZAC à l'initiative de Rennes Métropole et de la Ville de Rennes
- 2- Dans les ZAC communales via les conventions de contractualisation du programme local de l'habitat (PLH)
- 3- Extension à d'autres projets notamment les projets d'initiative privée dans le diffus via le PLUi.

La modification du PLUi prévoit :

- Pour les constructions relevant de la destination Habitation, de définir des secteurs de performance énergétique (SPE) dans les communes en imposant l'application de la norme Bbio de la RE2020 – 10% dans des secteurs offrant des droits à construire significatifs.
- Pour les constructions relevant de la sous-destination Bureaux, d'imposer sur l'ensemble du territoire métropolitain, l'atteinte du niveau passif (bâtiment qui produit l'énergie dont il a besoin).

Par ailleurs, dans les zones UB2 et UC1, le PLUi en vigueur permet aux constructions existantes de réaliser 1 niveau supplémentaire dans le cas de travaux de rénovation qui améliorent les performances énergétiques de la construction. Cependant, cette disposition est peu utilisée car la règle actuelle de recul en limite séparative contraint les surélévations des constructions existantes (recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur). La modification vise donc à créer une dérogation à la règle d'implantation en limite séparative pour les constructions existantes dans le cas d'une amélioration de la performance énergétique dans les zones UB2 et UC1. L'objectif est de rendre cette règle attractive pour les copropriétés dans le but de les aider à financer la rénovation énergétique de leur immeuble.

#### Développer les énergies renouvelables dans les constructions neuves de logements et d'activités

Quatre modifications sont prévues :

- Supprimer l'article "5.3.3-Performances énergétiques" du règlement littéral du PLUi car il avait été créé lors de la précédente modification du PLUi dans le but d'anticiper la loi climat et résilience de 22 août 2021 concernant l'obligation de végétaliser ou de poser des panneaux solaires sur les toitures de certaines constructions d'activités et de végétaliser ou poser des ombrières photovoltaïques sur les parkings afférents à ces constructions ainsi que ceux de plus de 500 m<sup>2</sup> dès lors qu'ils sont ouverts au public. Les dispositions de la loi s'imposant depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023 indépendamment du PLUi, il est préférable de retirer ces

dispositions qui pourraient prêter à confusion ou créer des incohérences si la loi évolue.

- Pour les parcs de stationnement assujettis par la loi à l'obligation de créer de l'ombrage par des arbres ou des ombrières photovoltaïques, l'objectif est de laisser le choix au porteur de projet. Une dérogation à la règle du PLUi en vigueur imposant de planter 1 arbre pour 4 emplacements de stationnement sera prévue dès lors que le choix des ombrières photovoltaïques est retenu afin de ne pas orienter le choix.
- Donner la priorité au développement des dispositifs de production des énergies renouvelables en toiture. Cela pourrait se traduire par l'obligation d'installer des dispositifs photovoltaïques sur les constructions neuves ou existantes en cas de rénovation lourde des bâtiments agricoles, des immeubles de bureaux et de logements si l'orientation desdites constructions est adaptée en complément des obligations réglementaires en la matière pour les autres destinations.
- Intégrer les modifications apportées par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables dans les marges de recul de part et d'autres des axes des autoroutes, des routes express et routes classées à grande circulation. Dans ces espaces non urbanisés sont désormais possibles les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

#### Améliorer le confort d'été en renforçant la conception bioclimatique des villes, quartiers et bâtiments

La réglementation environnementale applicable aux nouvelles constructions (RE2020) a introduit un nouvel indicateur de confort d'été basé sur les degrés-heures d'inconfort<sup>2</sup>, avec

pour objectif clair de favoriser le confort d'été (par exemple : les solutions de refroidissement passives). Aussi, avec l'indicateur BBio, l'accent est mis sur la conception du bâtiment et les solutions non énergivores pour améliorer le confort d'été.

À cette fin, il est proposé que le PLUi :

- Recommande de prévoir des protections solaires extérieures (ou autres solutions passives telles que : auvent, store, brise-soleil, végétation, ...) non énergivores dès la conception des constructions
- Autorise, pour toutes les destinations, les systèmes de refroidissements (climatisation) uniquement si un système de rafraîchissement passif est prévu, et qu'en cas de besoins énergétiques résiduels de froid de confort, ces derniers soient approvisionnés par un système collectif (ou mutualisé à l'échelle du bâtiment) sourcé par une énergie renouvelable, avec un taux de couverture des besoins à définir
- Renforce le dispositif des espaces extérieurs pour la destination Hébergements (résidences étudiantes, foyers jeunes travailleurs, résidences seniors, ...) en imposant un espace extérieur privatif sur 1/3 des hébergements avec les mêmes caractéristiques de taille que les logements (4 m<sup>2</sup> contenant un carré de 1,60 m de côté au lieu de 3 m<sup>2</sup>) dans un double objectif de confort des résidents et de réversibilité à terme des résidences étudiantes en logements familiaux. En effet, au regard des évolutions démographiques, les actuels besoins de logements étudiants sont amenés à être moindre dans les prochaines décennies au-delà de 2030. Dans ces conditions, il apparaît nécessaire de mener une réflexion sur le devenir à terme de ces résidences.

<sup>2</sup> Nombre d'heures sur l'année au cours desquelles une température de confort est dépassée à l'intérieur d'un bâtiment (28°C le jour et 26°C la nuit)

- Recommande des couleurs claires pour les façades ouest et sud, les plus exposées à la chaleur, afin de favoriser la réflexion du soleil ce qui évite l'absorption de chaleur en période estivale.
- Prévoir la possibilité d'imposer des "failles" dans le bâti pour limiter l'effet "canyon urbain" en créant des ouvertures dans le bâti qui offrent des vues sur l'intérieur d'îlot (arbres, patrimoine bâti, ...), favorise la double orientation des logements propice à la ventilation naturelle et la diversité architecturale. Cette disposition existe déjà pour le long des voies de faubourg sur Rennes (zones UB1 et UD1) : pour tout terrain d'un linéaire supérieur à 25 m sur voie, une faille de 3 m de large minimum doit être introduite dans le bâti sur toute la hauteur de la construction.
- Réduire les bonus applicables aux projets qui conservent des arbres ou en plantent car l'application de cette disposition peut avoir tendance à favoriser la suppression de surface de pleine terre qui est contraire à l'objectif recherché. L'esprit du zéro artificialisation nette est au contraire de favoriser la pleine terre, support pour des usages propices au climat et à la biodiversité.

#### Inciter à la sobriété des principes et modes constructifs

Rennes Métropole souhaite intégrer au PLUi certaines dispositions issues de sa stratégie relative à l'économie circulaire en prévoyant une sobriété des principes et modes constructifs en ressources et en favorisant pour cela le réemploi et le recyclage du bâti existant, l'intensification de ses usages (ex : mutualisation des stationnements...), la diversification des modes de densification (ex : surélévation), la réversibilité des usages, ...

#### Actualiser les dispositions liées au retraits-gonflements des sols argileux

Dès 2010, Rennes Métropole avait engagé une étude sols argileux sur les communes de Pont-Péan, Chartres de Bretagne et Bruz particulièrement exposées au risque. L'étude avait alors été traduite dans les PLU sous la forme de périmètres d'aléas et de dispositions constructives réglementaires qui ont été retranscrites dans le PLUi de 2019.

La loi Elan de 2018 a renforcé la prise en compte du risque sur l'ensemble du territoire national en redéfinissant la méthodologie des périmètres moyens et forts sur lesquels s'applique la législation (information des acquéreurs en cas de vente, obligation d'étude géotechnique, responsabilité des constructeurs).

En raison d'échelles géographiques et de méthodologie distinctes, des différences ont été constatées entre les deux approches. C'est pourquoi, la DDTM 35 et Rennes Métropole ont souhaité mieux définir les niveaux de risques et affiner les périmètres moyens et forts. L'étude a été confiée au BRGM de mi-2021 à fin 2022 pour aboutir à une nouvelle cartographie plus fine et fiable des aléas. Cette étude a été portée à la connaissance de plusieurs communes (Pont-Péan, Bruz, Chartres, Le Rheu, Saint-de-la Lande, Laillé) par le préfet. Un arrêté ministériel d'actualisation des données nationales est en préparation.

La modification du PLUi est l'occasion de mettre à jour les cartographies réglementaires et de spécifier les nouvelles dispositions qui s'appliqueront.

La cartographie réglementaire de gestion des eaux pluviales (qui limite voire interdit l'infiltration des eaux sur les sols argileux) sera également adaptée en conséquence.

#### Actualiser les périmètres des zones de vigilance qualité de l'air et nuisances sonores

Le PLUi en vigueur comprend un dispositif incitatif et réglementaire visant notamment à protéger les populations sensibles de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores. Des zones de vigilance (de 50m, 75m, 100m selon les axes) ont été établies sur les voies à fort trafic dans lesquelles :

- Des recommandations générales exigent une vigilance accrue lors des projets d'aménagement et de construction (habitation, équipement de plein-air et accueillant des publics sensibles) ; des principes d'organisation urbaine, architecturale et paysagère y sont développés.

- Des prescriptions réglementaires interdisent des constructions d'équipements recevant des publics sensibles (personnes âgées, personnes handicapées, enseignement premier et second degrés, établissements de santé et de petite enfance).

Ces zones de vigilance reposent sur le classement sonore des voies défini par l'État en 2004 qui avait un horizon à 20 ans. Ce classement, en cours de révision (nota : les communes de la métropole sont consultées sur cette révision) sera adopté en 2024.

La modification du PLUi est l'occasion d'actualiser les zones de vigilance sur la base des nouvelles voies de catégorie 1, 2 et 3 et d'intégrer d'autres paramètres (emprise des échangeurs, carte stratégique air désormais à disposition...) ou d'autres réflexions sur les destinations à autoriser ou à limiter.

### **Les intangibles que la procédure de modification du PLUi ne peut pas remettre en question**

La concertation sur la modification du PLUi ne peut donc pas remettre en cause les orientations du PCAET de Rennes Métropole.

### **Les marges de manœuvre du PLUi**

Le PLUi traduit les objectifs du PCAET sous forme de recommandations ou d'obligations. La concertation porte donc sur le niveau d'exigence de ces dispositions pour trouver le bon équilibre entre massification des solutions et souplesse pour permettre une logique de projet.

# Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole

## La stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole

La feuille de route de la stratégie métropolitaine sur la politique de l'eau et de la biodiversité est d'agir, à travers toutes les compétences de la collectivité pour améliorer les ressources naturelles, faire mieux que compenser nos impacts, penser le développement en fonction des ressources, améliorer l'exemplarité des projets métropolitains, limiter la vulnérabilité du territoire aux risques naturels, et sensibiliser tous les acteurs à ces enjeux.

Cette stratégie eau et biodiversité est également déclinée dans la planification urbaine de compétence de la Métropole et plus particulièrement le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). L'objectif étant le renforcement des mesures de protection et de restauration des milieux naturels du territoire.

La déclinaison de la stratégie eau et biodiversité dans le PLUi vise ainsi à : améliorer la protection des milieux aquatiques et réservoirs de biodiversité, renforcer la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser, développer la nature en ville, contribuer davantage à la restauration des continuités écologiques ; limiter la vulnérabilité du territoire aux risques naturels, et notamment au risque d'inondation.

L'objectif premier à l'horizon 2035 est de pouvoir disposer de milieux naturels développés, variés, fonctionnels et pérennes pour stocker l'eau, ralentir le ruissellement, abattre les pollutions, limiter l'augmentation de la température, disposer d'une biodiversité riche et abondante, soutenir les activités fondées sur le vivant et offrir un territoire vivable aux habitants.

Pour cela, la stratégie biodiversité et eau propose plusieurs trajectoires :

- La connaissance du fonctionnement et de l'état des écoulements (dans les réseaux, en surface, dans les cours d'eau) et des milieux naturels afin d'identifier les secteurs à enjeux et d'orienter l'action ;
- La protection des milieux existants : éviter les impacts, protéger et gérer les milieux naturels existants, limiter les pollutions, limiter les prélèvements dans les ressources ;
- La restauration des milieux naturels dégradés et la création de nouveaux milieux : favoriser le stockage de l'eau dans le sol en infiltrant, désimperméabilisant, végétalisant, recréer des rivières, zones humides et milieux terrestres

fonctionnels : il peut s'agir d'opérations spécifiques ou bien, à l'opportunité des interventions métropolitaines, d'améliorer l'existant, en allant au-delà des obligations réglementaires ;

- L'adaptation aux événements climatiques extrêmes : adapter l'urbanisme au ruissellement et aux crues, aux effets d'îlots de chaleur urbain, protéger les secteurs à enjeux, préparer la gestion de crise ;
- La mobilisation de tous les acteurs du territoire et la communication auprès du grand public.

## Objectif de la modification

### Les dispositifs en faveur de la préservation de la ressource en eau et de la biodiversité dans le PLUi en vigueur

Le PLUi traduit l'organisation spatiale du territoire métropolitain : une ville archipel structurant son développement à la fois sur une armature urbaine et sur une armature naturelle. Les choix d'aménagement et d'urbanisation se font tout en assurant les protections paysagères et environnementales. Une OAP relative à la Trame Verte et Bleue expose principes et recommandations pour son développement sur le territoire.

Concernant la préservation de la ressource en eau, le PLUi protège les zones humides en appliquant les règles du SAGE Vilaine, impose un recul des constructions aux abords des cours d'eau, fixe une règle de gestion des eaux pluviales sur chaque terrain dans le but de favoriser le cycle naturel de l'eau et limiter les ruissellements et limite la vulnérabilité aux crues en réduisant fortement la constructibilité en zone inondable.

Concernant la biodiversité, différentes dispositions réglementaires existent au PLUi :

- Le règlement délimite des zones naturelles N et NP avec une constructibilité limitée afin de préserver les réservoirs de biodiversité constituant la trame verte et bleue du territoire.
- Le maintien des arbres existants est favorisé par la règle générale de végétalisation et certains sont protégés plus strictement par le biais de deux protections spécifiques :

- Espace boisé classée (EBC) : cet outil réglementaire est appliqué uniquement sur les espaces boisés de grande qualité existants dans le but de préserver ces réservoirs de biodiversité et continuités écologiques. Il s'agit de boisements, des Milieux Naturels d'Intérêts Écologiques, de haies cumulant plusieurs intérêts (hydrauliques, écologiques, paysagers, agricoles) telles que les rabines, les haies bocagères au sein de la trame verte et bleue (zonage NP et N essentiellement), d'alignements d'arbres remarquables ou d'arbres isolés dont l'essence et le développement sont significatifs et qui ont des fonctions d'intérêt hydraulique, écologique, ou dont l'impact dans le paysage est remarquable. C'est plus de 3800 ha qui sont aujourd'hui recensés au PLUi en tant que EBC.
- Espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) : cette protection protège les haies et boisement existants en zone urbaine et dans les secteurs d'urbanisation future pour des ensembles d'intérêt paysager et/ou écologique, notamment des espaces verts comprenant éventuellement des espaces sportifs ou de jeux pour enfants, alignements d'arbres ou arbres isolés de qualité. La suppression partielle est autorisée dans la limite de 30% de sa superficie ou de son linéaire et sous réserve de compensation. C'est plus de 3200 ha qui sont aujourd'hui classés en EIPE.
- Un coefficient de végétalisation qui permet d'imposer la part de nature qu'un projet de construction doit maintenir sous forme de pleine terre et/ou surfaces éco aménagées.
- D'autres outils permettent de préserver des terrains cultivés en zone urbaine car ils concourent au maintien de vergers ou jardins familiaux, de protéger durablement les sites naturels favorables à la biodiversité, délimités par le Préfet en compensation de la réalisation de travaux d'infrastructure d'intérêt collectif ou d'imposer des plantations à réaliser à l'occasion d'un projet d'aménagement ou de construction.

### Les modifications du PLUi envisagées

Rennes Métropole envisage de renforcer au PLUi sa stratégie eau et biodiversité :

- Compléter les protections paysagères et en renforçant les compensations
- Compléter la protection des zones humides et en renforçant les compensations,
- Mettre en valeur les continuités écologiques,
- Économiser la ressource en eau,
- Améliorer la prise en compte du risque inondation, ...

### Favoriser la biodiversité en complétant les protections paysagères et renforcer les compensations

Les évolutions envisagées concernant les protections paysagères comportent plusieurs aspects.

#### Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) :

Il est envisagé de renforcer leur protection en les délimitant au règlement et en interdisant les constructions, ouvrages ou utilisation du sol qui peuvent compromettent les fonctionnalités écologiques de ces espaces. Des dérogations sont envisagées pour les projets de défense nationale, sécurité civile, salubrité publique ou projets présentant un intérêt public avéré sous réserve de compensation à 200% de la surface dès le 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> impacté.

#### Espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) :

Deux modifications sont envisagées :

- Protéger les haies plantées dans le cadre du dispositif Breizh Bocage qui ne seraient pas déjà protégées au PLUi
- Renforcer les compensations. Les dispositions en vigueur consistent, en cas de suppression d'un EIPE, à exiger une compensation d'une surface ou un linéaire au minimum équivalent, aménagé soit dans la continuité de la partie conservée, soit à proximité de celle-ci dans le cadre d'un projet d'ensemble.

- La présente modification du PLUi pourrait aller au-delà de ces conditions en exigeant une compensation à 200% de la surface ou du linéaire impacté à l'exception des arbres dont l'abattage est justifié par leur état phytosanitaire ou s'ils ont atteint leur seuil de longévité (compensés 1 pour 1). Des dérogations sont envisagées pour des projets d'intérêt public (travaux de restauration de cours d'eau, projet d'échanges parcellaires...) ou la suppression de plus 30% serait possible sous réserve de la règle de compensation.

Enfin, les périmètres des espaces protégés par une trame Espace d'intérêt écologique ou paysager (EIPE) qui ont fait l'objet d'une réduction avec compensation telle qu'autorisée par le PLUi, seront actualisés.

#### Arbres non protégés :

Aujourd'hui, le PLUi protège également les arbres qui ne sont pas identifiés par une protection EBC ou EIPE en précisant que les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet. La présente modification vise à rechercher un gain de couverture végétale au sein des projets, lorsque cela est possible. Elle propose de renforcer cette règle de compensation en cas d'abattage des arbres : à savoir une compensation de 2 arbres replantés pour 1 arbre abattu pour tous les arbres existants si la surface de pleine terre le permet à l'exception des arbres dont l'abattage est justifié par leur état phytosanitaire ou s'ils ont atteint leur seuil de longévité (compensés 1 pour 1).

#### Plantations invasives :

Aujourd'hui, le PLUi recommande de ne pas planter d'espèces invasives via l'Orientation d'Aménagement Programmé (OAP) métropolitaine sur la Trame Verte et Bleue mais ne l'interdit pas.

La présente modification propose d'interdire ces plantations d'espèces invasives et d'annexer la liste qui fait référence au niveau régional (liste développée par le Conservatoire Botanique National de Brest).

#### Mettre en valeur les continuités écologiques

Le patrimoine naturel actuel du territoire mérite d'être renforcé par la restauration de continuités écologiques. Pour ce faire, un repérage des espaces de nature pouvant concourir à la mise en valeur de ces continuités écologiques a été réalisé. Ces continuités pourront être confortées et développées à l'occasion des projets d'aménagement qui sont présentés dans les différentes Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP métropolitaine, intercommunale...).

#### Compléter la liste des sites naturels de compensation

La présente modification est l'occasion d'ajouter de nouveaux sites naturels de compensation identifiés par des arrêtés préfectoraux et de pérenniser leur protection.

#### Compléter la protection des zones humides et renforcer les compensations

Les évolutions envisagées concernant les zones humides comportent plusieurs dimensions.

#### Restreindre plus fortement les possibilités de réduction ou suppression des zones humides :

Aujourd'hui, le PLUi affirme la priorité à la préservation des zones humides, mais prévoit, en compatibilité avec les SAGE Rance Frémur et Vilaine, des cas d'exceptions autorisant de porter atteinte à certaines zones humides sous condition. Ces exceptions sont à respecter dès le 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> de zones humides impacté dans le périmètre du SAGE Rance Frémur, à partir de 1.000 m<sup>2</sup> dans le périmètre du SAGE Vilaine.

La présente modification du PLUi pourrait aller au-delà des exigences du SAGE Vilaine en harmonisant ce seuil dérogatoire qui serait fixé à 1 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du territoire.

#### Renforcer les compensations :

Les dispositions en vigueur consistent, en cas de réduction ou suppression de zones humides, à exiger une compensation équivalente à la surface de zone humide impactée et répondant à 4 critères cumulatifs (compensation au sein du même bassin versant, rétablissement de fonctionnalités hydrologiques, biochimiques et biogéochimiques,

écologiques au moins équivalentes à la zone humide détruite et réduite ; la surface à aménager en compensation est doublée si ces critères ne sont pas respectés.

La présente modification du PLUi pourrait aller au-delà des exigences des SAGE Vilaine en exigeant une compensation à 200% de la surface de zone humide impactée, même si les 4 critères cumulatifs cités ci-dessus sont respectés.

#### Améliorer la connaissance sur les zones humides :

L'inventaire communal des zones humides de Miniac-sous-Bécherel a été complètement révisé, et sera intégré à la modification du PLUi. En complément, des actualisations ponctuelles d'inventaires communaux pourront être intégrées après validation par les instances ad hoc.

Enfin, les périmètres des zones humides protégées au PLUi qui ont fait l'objet d'une réduction avec compensation telle qu'autorisée par le PLUi, seront actualisés.

#### Économiser la ressource en eau

Les évolutions envisagées concernant la ressource en eau se déclinent selon plusieurs axes de travail :

##### Éviter le drainage des nappes risquant d'inonder les sous-sols :

Certaines constructions comportant des sous-sols se situent dans des zones où la nappe phréatique est affleurante. Le risque d'inondation des sous-sols amène à mettre en place un drainage et un pompage des eaux pour les déverser dans les ouvrages d'infiltration ou dans les réseaux d'eaux pluviales. Ce phénomène pose plusieurs problèmes : impact énergétique, baisse de performance des ouvrages pluviaux, assèchement du sol et accélération du chemin de l'eau.

Le PLUi en vigueur prend déjà en compte l'objectif d'éviter le drainage des nappes en édictant des recommandations et principes d'aménagement (voir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Santé-Énergie-Climat).

Cet objectif sera renforcé en intégrant une prescription réglementaire interdisant le rejet des eaux pluviales dans les ouvrages d'infiltration et les réseaux pluviaux.

##### Encadrer plus fortement la construction de piscines :

Si la construction de piscines privées a connu un fort engouement ces dernières années, elles restent relativement peu nombreuses sur le territoire de Rennes Métropole par rapport au reste du territoire national (2,5% des maisons individuelles à Rennes Métropole contre 13% au niveau national). Elles représentent de ce fait un impact assez modeste sur les volumes d'eau consommés (inférieur à 1%). Il apparaît néanmoins nécessaire d'encadrer plus fortement le développement des piscines privées en agissant sur différents leviers : limitation des volumes des bassins autorisés (exemple : réduire de moitié le volume moyen observé, qui s'établit à 48 m<sup>3</sup>, pour le passer à 25 m<sup>3</sup> ou moins), obligation de mettre en place un système de couverture limitant l'évaporation, ainsi qu'un système de récupération des eaux de pluie pour assurer les remises à niveau du bassin

...

Ces dispositions pourront éventuellement être assouplies en cas d'usage collectif (exemple : piscine partagée à l'échelle d'un lotissement, hébergements touristiques ...)

##### Développer la récupération des eaux pluviales :

Il s'agit d'étudier l'opportunité de prescrire, dans le PLUi, l'obligation d'installer pour certaines constructions un dispositif spécifique permettant de récupérer les eaux pluviales en vue de les réutiliser sur l'emprise du projet : lavage extérieur, arrosage d'espaces verts, usage sanitaire à l'intérieur du logement ... Les enjeux d'économie d'eau liés au développement d'une telle pratique sur le territoire sont potentiellement majeurs.

#### Améliorer la prise en compte du risque inondation

Le risque inondation est intégré au PLUi selon 2 modalités principales :

- Prise en compte des périmètres et des règles définies par les Plans de Prévention des Risques Inondation, élaborés par l'État et constituant des servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLUi.
- Prise en compte de périmètres de zones inondables "hors PPRI" définis notamment sur des cours d'eau non couverts par les PPRI. Ces périmètres sont

issus de l'atlas des zones inondables élaboré par l'État, mais aussi d'études locales permettant de compléter la connaissance du risque.

Rennes Métropole a réalisé des études hydrauliques sur les secteurs du Lindon, la Mare et l'Orson. Ces études ont conduit à identifier de nouvelles zones inondables, qui ne figurent ni dans les PPRI, ni dans les zones inondables hors PPRI.

Ces nouvelles zones inondables seront donc intégrées dans le PLUi à l'occasion de la présente modification ; elles concernent essentiellement des secteurs agro-naturels, sauf sur la commune de Le Rheu dont la zone urbaine est partiellement impactée.

D'autres études hydrauliques seront menées prochainement, qui pourront amener à préciser le risque inondation hors PPRI sur certaines communes (exemple : Saint-Armel).

Outre cette évolution du périmètre inondable, il est envisagé de préciser les règles de constructibilité s'appliquant aux zones inondables hors PPRI. Le PLUi en vigueur n'autorise pas les constructions nouvelles, mais permet la réalisation d'extensions des constructions existantes sous réserve de se situer au-dessus de la cote de référence. L'évolution envisagée consiste à définir une emprise maximale autorisée pour ces extensions, soit en surface d'emprise au sol soit en pourcentage.

### **Les intangibles que la procédure de modification du PLUi ne peut pas remettre en question**

La concertation sur la modification du PLUi ne peut pas remettre en cause les orientations de renforcement de la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole.

### **Les marges de manœuvre du PLUi**

Le PLUi traduit le renforcement de sa stratégie eau et biodiversité sous forme de règles visant à protéger la ressource en eau et la biodiversité. La concertation porte donc sur le niveau d'exigence de ces dispositions.

# Encadrer le développement des constructions en campagne

## Le cadre réglementaire et les dispositions locales concernant la constructibilité en campagne

### Le cadre fixé par la loi pour la constructibilité en campagne

#### La délimitation des zones agricoles et naturelles et leur niveau de constructibilité

Le code de l'urbanisme indique que peuvent être classés en zone :

- Agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Naturelle et forestière les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

En campagne, la loi limite fortement la constructibilité. Dans ces zones agricoles et naturelles, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions ou annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (19 décembre 2019).

- Les changements de destination pour les bâtiments identifiés au règlement graphique.

#### Les secteurs constructibles en campagne

L'article L151-13 du code de l'urbanisme permet, à titre exceptionnel, de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement doit, dans ce cas, obligatoirement préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

La délimitation de ces secteurs est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

#### Le rôle des commissions départementales

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est un des garants de la stratégie de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles, naturelles et forestières. Cette commission se réunit pour donner un avis sur les règles et sur les projets : changement de destination (avis conforme), création de STECAL (avis simple) ou document d'aménagement (PLUi/SCoT). Elle réunit des représentants de l'administration, du monde agricole et forestier, des associations environnementales, des élus locaux ...

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) concourt à la qualité des paysages, des sites et de l'architecture. Cette commission se réunit pour donner un avis sur les projets de changement de destinations en zones N et NP (avis

conforme). Elle réunit des représentants de l'administration, de l'architecture et du patrimoine, des associations, des élus locaux ...

### Le Plan alimentation territorial de Rennes Métropole

Le projet alimentaire territorial (PAT) dont le cadre stratégique a été adopté à l'unanimité en avril 2022, est le fruit d'une démarche de co-construction avec les acteurs du territoire : consultation citoyenne et concertation avec les acteurs institutionnels, économiques et associatifs.

Rennes Métropole souhaite préserver des espaces agricoles ainsi que les activités agricoles avec pour objectifs de :

- Conforter l'agriculture dans son rôle de filière productive, support d'une alimentation locale et d'activités agro-alimentaires, notamment en circuits courts, à proximité immédiate des secteurs d'habitat
- Maintenir et conforter le lien entre société et agriculture notamment à travers l'alimentation
- Préserver les sièges d'exploitation, permettre leur évolution et leur transmission dans un cadre agricole

## Objectif de la modification

### La constructibilité en campagne dans le PLUi en vigueur

Le PLUi en vigueur, dans le respect de ce que la loi autorise, prévoit des dispositions particulières pour les espaces agronaturels.

La zone A protège les espaces agricoles. La zone N protège les paysages et les espaces naturels (parties des fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter, principes de connexion écologique et perméabilités écologiques à assurer, secteurs où les enjeux paysagers et naturels sont importants). La zone NP est une zone naturelle de protection renforcée des réservoirs de biodiversité.

Pour ces trois zones, la constructibilité est fortement encadrée :

- Les bâtiments et logements agricoles sont autorisés, mais les conditions y sont plus strictes en zone N et NP.
- Les activités non agricoles ne peuvent pas s'implanter dans ces zones et celles qui existent ne peuvent pas s'étendre.
- Certains équipements d'intérêt collectif sont autorisés s'ils sont compatibles avec une activité agricole du terrain sur lequel ils sont implantés.
- Les habitations non agricoles existantes peuvent faire l'objet d'extension limitée. La construction d'annexe au logement est encadrée en zone A et N, et interdite en NP.
- De nouveaux logements peuvent être créés sous réserve de respecter de nombreuses conditions. Il convient alors de changer la destination du bâtiment initial. Un changement de destination consiste à modifier la fonction pour laquelle un bâtiment a été construit, comme par exemple transformer une ancienne grange en habitation ou en chambres d'hôtes. Au PLUi, dans les zones naturelles et agricoles, les bâtiments identifiés MH (monuments historiques) ou PBIL (patrimoine bâti d'intérêt local) peuvent changer de destination sous conditions : ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, surface minimale, distances, défense incendie, etc... Le changement de destination est autorisé pour tous les édifices identifiés au titre du patrimoine local d'intérêt local

classés en 1\*, 2\* et 3\* étoiles. Ces projets nécessitent néanmoins un avis favorable de la CDPENAF en zone A ou de la CDNPS en zone N pour être autorisés.

- La construction de nouvelles annexes aux logements non agricoles est possible mais elles sont limitées en surface et doivent respecter une distance maximale de l'habitation.

De manière exceptionnelle et sous une forme encadrée par le code de l'urbanisme, 66 Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) sont délimités au PLUi en vigueur :

- 8 STECAL relatifs aux hameaux d'habitat respectant des critères stricts. Ils permettent d'optimiser le foncier déjà consommé sur les communes. Ces secteurs étant déjà urbanisés et ne faisant pas l'objet d'extension de leur périmètre, ils ne consomment pas de nouvelles terres agricoles ou naturelles.
- 25 STECAL pour les activités existantes. Seule la confortation des activités existantes y est possible. Ainsi les démolitions /reconstructions et les extensions sont plafonnées et les nouvelles constructions pour accueillir de nouvelles activités ne sont donc pas possibles.
- 1 STECAL pour développer des activités répondant aux secteurs de l'économie sociale et solidaire.
- 19 STECAL pour les activités de loisirs/tourisme. Le PLUi autorise l'implantation d'activités visant à conforter l'offre de loisirs/tourisme en campagne. 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
- 11 STECAL pour les aires d'accueil des gens du voyage. Les STECAL sont délimités sur les aires d'accueil des gens du voyage existant en campagne (zones A et N) comme le prévoit le code de l'urbanisme.
- 1 STECAL pour des résidences démontables constituant la résidente principale de leurs occupants
- 1 STECAL pour la diversification des activités agricoles
- 1 STECAL pour le fonctionnement des réseaux ou services urbains

### **Les modifications du PLUi envisagées**

La modification du PLUi vise à ajuster les règles :

- De création de logement par changement de destination
- Des annexes des logements existants

La création de nouveaux secteurs constructibles (STECAL) est envisagée.

Par ailleurs, des ajustements réglementaires sont prévus pour mettre le PLUi en cohérence avec de nouveaux textes de loi ou documents connexes qui s'appliquent indépendamment du PLUi.

#### Création de logement par changement de destination

Les règles de création de logement par changement de destination des constructions existantes en campagne pourraient être revues pour mieux prendre en compte le maintien ou la reprise de l'activité agricole et le besoin de logement des agriculteurs à proximité de leur exploitation, en cohérence avec les orientations du PLH 2023/2028.

#### Annexes des logements existants

Le règlement en vigueur autorise la construction d'annexes à un logement existant à la date d'approbation du PLUi (19 décembre 2019) dans la limite de 90 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette surface maximale doit respecter les conditions suivantes : les piscines sont limitées à 50 m<sup>2</sup> et les autres annexes à 60 m<sup>2</sup> maximum.

Il est proposé d'abaisser le seuil maximal actuellement de 90 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à 60 m<sup>2</sup> afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les constructions en campagne.

#### Création de nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Un travail de recensement sur l'ensemble des communes a permis d'identifier les demandes de création de nouveaux STECAL sur le territoire métropolitain, à savoir :

- 5 STECAL Loisirs Tourisme :
  - Cesson Sévigné sur le domaine de Cucé
  - Le Rheu sur le domaine du Golf de la Freslonnière
  - Nouvoitou au château de l'Eclosel
  - Vezin-le-Coquet au Bois Coquet
  - Vern-sur-Seiche le long de la vallée de la Seiche
- 1 STECAL pour la diversification des activités agricoles à Chavagne sur l'ancienne ferme Lesnelay.
- Environ 25 STECAL pour les gens du voyage en offre publique et privée détaillés dans le chapitre "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat 2023-2028".
- Un nouveau type de STECAL dédié aux équipements d'intérêt collectif est proposé afin de permettre l'installation et le développement d'équipement d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des espaces agricoles naturels ou forestiers. Un STECAL d'équipement d'intérêt collectif est proposé sur la commune de Vern-sur-Seiche au lieu-dit la Tournée.

Chacun de ces sites fait l'objet d'une fiche dans les communes concernées (voir partie 2 de ce document)

#### Autres ajustements réglementaires

Des ajustements réglementaires sont prévus pour mettre le PLUi en cohérence avec de nouveaux textes de loi ou documents connexes qui s'appliquent indépendamment du PLUi :

##### Installations de méthanisation :

La loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables considère les installations de production et de commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation comme des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation agricole. Il est proposé de mettre en cohérence le règlement du PLUi avec cette évolution.

##### Défense extérieure contre l'incendie :

Le nouveau règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie a été approuvé par le Préfet le 6 octobre 2023. Il apporte des ajustements afin de mieux prendre en compte les risques au regard des moyens et les techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Ille-et-Vilaine (SDIS 35). L'une des évolutions consiste à ne pas soumettre à un dispositif de desserte extérieure contre l'incendie les extensions d'habitations jusqu'à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (20 m<sup>2</sup> auparavant). Il est proposé de mettre en cohérence le règlement du PLUi avec cette évolution.

##### Restaurants :

La création d'un restaurant est possible en campagne uniquement par changement de destination d'une construction identifiée au titre du patrimoine bâti d'intérêt local. Il est prévu d'ajouter des conditions à ces changements de destinations identiques à ceux imposés pour le logement (surface minimale, distance par rapport aux bâtiments agricoles, ...) dans le but de donner la priorité à l'activité agricole dans les zones A et N.

##### Clôtures en zone N :

La loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels impose des règles spécifiques aux clôtures dans les zones N des PLU. Ces règles imposent une implantation à 30 cm au-dessus du sol et limitent la hauteur à 1,20 m traduites dans l'article L372-1 du code de l'environnement. Étant impératives, elles s'imposent indépendamment des règles fixées par le PLUi. Des cas de dérogation sont néanmoins prévus. Il est donc prévu de mettre en cohérence le règlement du PLUi avec ces dispositions.

**Les intangibles que la procédure de modification du PLUi ne peut pas remettre en question**

La concertation sur la modification du PLUi ne peut pas remettre en cause les principes de la politique agricole territoriale.

**Les marges de manœuvre du PLUi**

Le PLUi respecte les interdictions prévues par la loi et traduit règlementairement les objectifs de limitation des constructions non agricoles prévues par la loi. La concertation porte donc sur les critères de création de logement par changement de destination pour mieux prendre en compte les besoins liés à l'activité agricole, la surface des annexes et la création de nouveaux secteurs constructibles.



# Améliorer la prise en compte du patrimoine bâti

## Le cadre réglementaire du patrimoine bâti

### Le cadre prévu par la loi

La protection du patrimoine bâti est encadrée par la loi, et les dispositions législatives sont traduites dans plusieurs codes (code du patrimoine, de l'environnement et de l'urbanisme). Il existe plusieurs dispositifs de protection, se déclinant de l'échelle nationale à l'échelle locale.

La protection du patrimoine d'intérêt national comprend trois dispositifs permettant de protéger des édifices et leurs abords, ainsi que des ensembles bâtis et paysagers :

- La protection au titre des Monuments Historiques, dont les abords sont également protégés, soit par un rayon de 500 mètres, soit par un périmètre délimité des abords (PDA) ;
- La protection des sites classés et sites inscrits ;
- La protection des sites patrimoniaux remarquables (SPR), protégés par des outils de gestion tels que les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et les plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP, anciennement AVAP).

La protection du patrimoine à l'échelle locale est permise par l'article L151-19 du code de l'urbanisme, qui donne la possibilité aux collectivités d'inscrire des dispositifs réglementaires relatifs à la protection du bâti d'intérêt local, permettant ainsi de compléter les dispositifs de protection du patrimoine d'intérêt national.

### Le patrimoine national protégé sur le territoire métropolitain

Le territoire métropolitain compte 133 monuments historiques qui sont inscrits ou classés, dont 33 sont protégés par des périmètres délimités des abords (PDA), ainsi que 6 sites classés ou inscrits.

Deux territoires sont également protégés au titre du dispositif "Site Patrimonial Remarquable" (SPR) au regard de leurs particularités architecturales et patrimoniales, et comportent des dispositions réglementaires spécifiques :

- Une partie du centre ancien de la ville de Rennes est protégé par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui se substitue au PLUi et comporte des règles spécifiques de protection de chaque bâtiment ;
- Le territoire de la commune de Bécherel est protégé par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) : cette servitude d'utilité publique annexée au PLUi établit des dispositions réglementaires qui s'imposent au PLUi.

## Objectif de la modification

### Les dispositifs en faveur du patrimoine bâti dans le PLUi en vigueur

En complément des protections nationales, le PLUi porte une attention particulière au patrimoine bâti d'intérêt local en le recensant, le protégeant et en encadrant ces évolutions. Il s'agit à la fois de préserver le patrimoine du passé, le valoriser dans le présent et construire le patrimoine de demain.

Plusieurs dispositions en faveur de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti ont été inscrites dans le PLUi en vigueur. Ce dispositif réglementaire décline plusieurs échelles de protection, permettant de préserver le bâtiment, mais également l'ensemble bâti ou le tissu patrimonial.

#### Le patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL)

Le patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) permet d'identifier et de protéger des édifices au caractère patrimonial, sur la base d'un recensement homogène sur l'ensemble du territoire métropolitain, reposant sur une méthodologie commune d'analyse et de classement (1\*, 2\* ou 3\*).

#### Les ensembles urbains patrimoniaux

L'ensemble urbain patrimonial, en complément du dispositif PBIL, permet d'identifier le patrimoine bâti dans une dimension plus large :

- Au sein de séquences urbaines, qui sont caractérisées par un ensemble de constructions formant un alignement sur rue avec un front bâti présentant une cohérence architecturale qui contribue à la qualification de l'espace urbain. Il s'agit souvent de séquences le long des rues ou places ;
- Au sein de compositions architecturales, urbaines et/ou paysagères, qui se caractérisent par un ensemble d'édifices organisés sur un site unique à partir d'une composition d'ensemble contribuant à la qualification de l'espace urbain ou rural et à la structuration d'un site.

### Les règles morphologiques

Des règles morphologiques permettent également de préserver les contextes patrimoniaux en veillant à la bonne insertion de nouvelles constructions au sein de morphologies existantes :

- Des règles relatives aux implantations, hauteurs et raccordement selon les zones ;
- Des règles qualitatives particulières pour le traitement des façades et des toitures, les matériaux, le ravalement des constructions ;
- Des zonages spécifiques indicées "h" pour les tissus bâtis existants de caractère historique ou les compositions urbaines d'origine (exemple : cours de fermes historiques ou ensembles plus récents), et UP pour les secteurs XIXe siècle (hôtels particuliers, villas...) ou des ensembles urbains cohérents en termes de typologies architecturales et qualitatives.

### Les guides de recommandations

En accompagnement de ces dispositifs réglementaires, des guides de recommandations ont été intégrés au PLUi. Ils concernent notamment des sites spécifiques d'ensembles urbains relevant de compositions architecturales, urbaines et/ou paysagères, en vue d'exposer leurs qualités patrimoniales et de détailler des recommandations pour accompagner leurs évolutions, notamment dans le cadre de nouveaux projets de construction, de réhabilitation, d'extension, ...

### **Les modifications du PLUi envisagées**

Dans la continuité de l'élaboration du PLUi, le patrimoine bâti constitue l'un des sujets principaux de la procédure de modification n°2, afin de poursuivre la préservation et la mise en valeur des bâtiments et ensembles patrimoniaux du territoire métropolitain. La mise en œuvre du PLUi induit une constante poursuite des inventaires patrimoniaux et des études architecturales, urbaines et paysagères afin de nourrir le projet patrimonial métropolitain. En ce sens, plusieurs travaux ont été menés et nécessiteront de :

- Consolider et compléter l'inventaire du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et rectifier des erreurs matérielles d'identification ;
- Identifier de nouveaux ensembles urbains et des protections complémentaires ;
- Intégrer de nouveaux guides de recommandations et adapter les guides existants ;
- Traduire des principes relatifs au patrimoine dans les projets urbains communaux ;
- Ajuster certaines règles existantes relatives au patrimoine.

Pour le détail par commune, des fiches sont consultables dans la partie 2 de ce document dédiée aux modifications apportées sur chaque commune à l'exception des corrections d'erreurs matérielles qui concernent tout le territoire métropolitain, détaillés ci-après.

En parallèle de la procédure de modification du PLUi, une étude relative à la création et à la modification de périmètres délimités des abords (PDA) de monuments historiques est en cours sur 9 communes de la métropole : Bécherel, Corps-Nuds, L'Hermitage, Mordelles, Pacé, Rennes, Saint-Armel, Saint-Gilles et Saint-Grégoire. Cette étude a été engagée afin de définir des périmètres de protection cohérents autour des monuments historiques protégés actuels ou en cours de protection (cas de Rennes et Bécherel), en lieu et place soit de PDA existants, soit des rayons de 500 mètres générés automatiquement autour des édifices. En effet, ces derniers intègrent sans différenciation tout le tissu urbain situé dans ce périmètre, dont des secteurs sans co-visibilité avec l'édifice protégé et/ou sur des tissus urbains sans caractère patrimonial. Le PDA est au contraire délimité en fonction de la co-visibilité entre le monument et son environnement, et de la cohérence du territoire qui forme l'écrin autour de l'édifice. Une enquête publique unique est prévue sur ces PDA et la modification n°2 du PLUi.

### Consolider et compléter l'inventaire du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et rectifier des erreurs matérielles d'identification

De nouveaux inventaires terrain ainsi que des remontées des communes, propriétaires et associations, d'abord soumis à une analyse patrimoniale basée sur les critères collectifs d'appréciation du PLUi, justifient de faire évoluer le dispositif réglementaire du PBIL, par l'identification de nouveaux bâtiments et l'évolution de classement de bâtiments déjà identifiés.

Des erreurs d'identification du PBIL ainsi que des manques ont également été constatés au sein de l'inventaire existant, et nécessiteront des corrections. Il s'agira notamment des cas suivants :

- Classement de bâtiments qui ne présentent en réalité aucune valeur patrimoniale ;
- Mauvaise localisation ou délimitation du bâtiment ;
- Manque d'éléments ou informations erronées dans les fiches d'inventaire ;
- Identification de PBIL 1\* démolis.

### Identifier de nouveaux ensembles urbains et des protections complémentaires

Le dispositif réglementaire du PBIL induit une protection à l'échelle du bâtiment, qui peut être complété par des dispositions complémentaires permettant de préserver les caractéristiques morphologiques et paysagères participant de l'identité d'un site, d'un ensemble ou d'un tissu patrimonial, qu'il soit situé en milieu rural ou urbain. Cela pourra se traduire par l'identification de nouveaux ensembles urbains, de zonages indicés "h" et "UP" ainsi que de nouvelles protections paysagères au titre des EIPE (Espaces d'intérêt Paysager et Écologique) et des EBC (Espaces Boisés Classés).

### Intégrer de nouveaux guides de recommandations et adapter les guides existants

Afin d'accompagner la prise en compte de ce patrimoine dans les projets et son évolution, Rennes Métropole s'est engagée dans l'élaboration de différents guides de recommandations - qu'ils soient généraux dans une approche transversale s'appuyant sur l'analyse typo-morphologique de l'habitat ou spécifiques à l'échelle d'ensembles urbains. Des

études spécifiques ont été menées ou sont en cours, justifiant l'intégration de nouveaux guides de recommandations.

L'intégration ou l'adaptation de guides de recommandations, concerneront :

- Les ensembles d'habitat XXe de G. Maillols dans les quartiers du Blosne et Patton à Rennes ;
- La cité jardin Jean Jouvenet / Paul Gauguin à Rennes ;
- Les façades anciennes du centre-bourg de Laillé ;
- La cité jardin Gaston Bardet à le Rheu.

Par ailleurs, un nouveau guide de recommandations paysagères, urbaines, architecturales et constructives concernera la valorisation des typo-morphologies de l'habitat ancien du bassin rennais sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole afin d'accompagner les interventions sur les 3 échelles de protection patrimoniale : du patrimoine bâti d'intérêt local, des ensembles urbains et ruraux patrimoniaux et des tissus morphologiques anciens du PLUi. Ce guide aura vocation à couvrir l'ensemble des typo-morphologies dominantes et représentatives de l'habitat ancien du bassin rennais (rural, fin 19e-début 20e et entre-deux-guerres) sur les faubourgs rennais, les centres-bourgs des communes et de l'habitat rural dispersé en campagne, en déclinant une analyse croisée sur les différentes échelles des tissus qu'ils soient urbains ou ruraux, des ensembles bâtis et du bâti.

### Traduire des principes relatifs au patrimoine dans les projets urbains communaux

Dans le cadre de la procédure de création et de modification de périmètres délimités des abords (PDA), les études préalables engagées permettront de définir des objectifs et principes relatifs à la préservation et à la valorisation du patrimoine, qui pourront être pris en compte dans les projets urbains communaux. En effet, ces études apporteront des éléments d'analyse des contextes patrimoniaux, notamment des centres-villes et centres-bourgs, ainsi que des préconisations urbaines, architecturales et paysagères sur les secteurs de renouvellement urbain identifiés au sein de ces périmètres. Ces éléments pourront faire l'objet d'une traduction réglementaire au sein du PLUi, dans l'objectif de garantir la cohérence morphologique et architecturale des centres anciens et le respect de leur caractère patrimonial dans le cadre de projets urbains.

### Ajuster certaines règles existantes relatives au patrimoine

Les adaptations suivantes sont envisagées pour mieux prendre en compte le patrimoine :

- Autoriser le changement de destination des constructions existantes identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local dans les espaces inconstructibles
- Revoir les règles de création de logement par changement de destination des constructions existantes identifiées au PBIL en campagne pour mieux prendre en compte le maintien ou la reprise de l'activité agricole et le besoin de logement des agriculteurs à proximité de leur exploitation.
- Mieux préserver les clôtures historiques ou patrimoniales ainsi que les cours et jardins accompagnant un édifice identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local.

### **Les intangibles que la procédure de modification du PLUi ne peut pas remettre en question**

La concertation sur la modification du PLUi ne peut pas remettre en cause les protections nationales et le dispositif de protection du patrimoine bâti d'intérêt local et des ensembles urbains patrimoniaux.

### **Les marges de manœuvre du PLUi**

Le PLUi identifie et classe chaque bâtiment et chaque ensemble bâti relevant d'un intérêt patrimonial local. La concertation porte sur les propositions d'identification de bâtiments ou ensembles de bâtiments à protéger dans le PLUi



# Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine

Plusieurs études ou projets sont en cours sur différents sujets et à différentes échelles sur la métropole rennaise. Ces démarches concernent aussi bien des réflexions d'ensemble comme le Schéma Directeur (SD) du Tourisme et des Loisirs Fluvestres, des projets de mobilité à moyen/long terme comme celui des lignes de trambus, ou encore des projets concrets d'évolutions de zones d'activités d'envergures intercommunales.

Afin de faciliter la mise en œuvre ou d'anticiper la future réalisation de ces projets, des dispositions du PLUi peuvent être nécessaire d'ajuster, de faire évoluer ou de créer.

Les principales évolutions du PLUi liées à ces projets sont présentées ci-après ; par ailleurs, d'autres sites de projet d'échelle intercommunale sont concernés par des ajustements ponctuels, qui s'inscrivent dans la continuité de la mise en œuvre de ces projets et qui constituent des adaptations mineures. Elles sont présentées en détail dans les fiches communales concernées, notamment ViaSilva à Cesson-Sévigné, La Courrouze à Rennes...

## Le projet de trambus

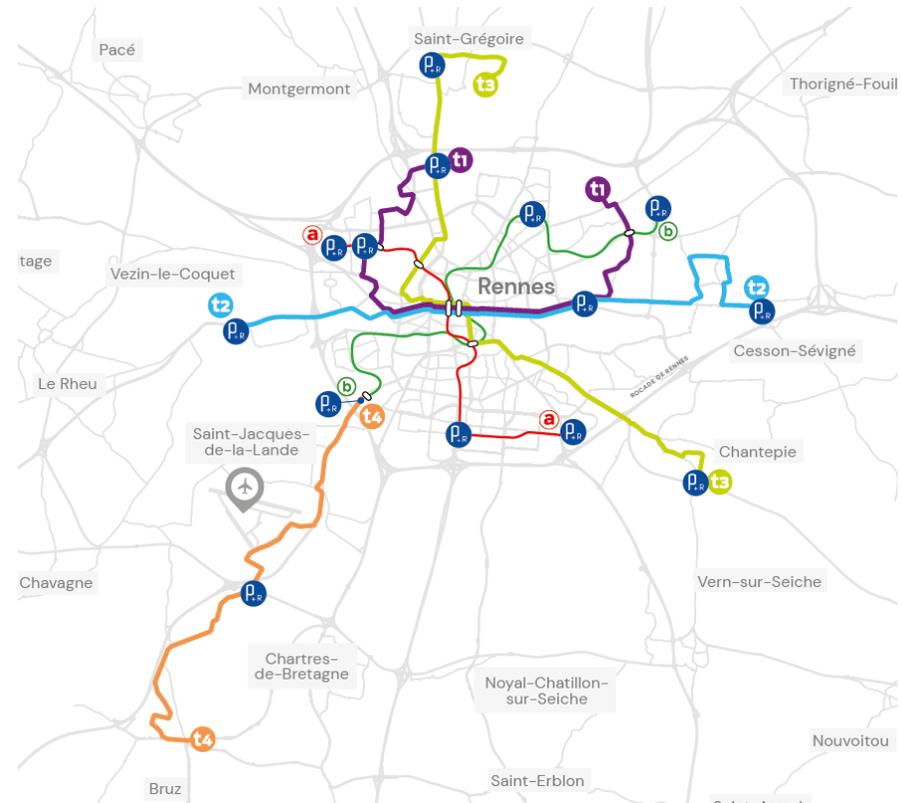
### Le projet

Le plan de déplacements urbains (PDU, dont les enjeux et priorités sont rappelés dans la fiche "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture") se donne l'ambition de réduire les mobilités décarbonées par un développement fort des modes actifs, des transports collectifs et du covoiturage afin de limiter l'usage de la voiture solo.

Ainsi, après la mise en service de ligne b du métro en septembre 2022, Rennes Métropole a engagé le chantier de la création, à l'horizon 2030, de lignes de trambus permettant de prolonger en transport en commun les 2 lignes de métro au-delà de la rocade.

Le trambus est un système de transport par bus performant, caractérisé par une forte fréquence et qui garantit des déplacements urbains rapides, ponctuels et confortables. Utilisant majoritairement des voies réservées, il peut aussi transiter ponctuellement sur les voies de circulation normales en "site banalisé".

Le tracé des 4 lignes a été défini en croisant de multiples critères, dont la localisation de la population et des activités et les projets urbains des communes traversées ; ainsi, le projet permettrait de desservir 200.000 habitants et 135.000 emplois. Le tracé retenu est aussi le fruit de la concertation qui s'est déroulée en 2022-2023. Sa mise en œuvre s'accompagnera du développement de parkings relais et d'aménagements piétons et vélos facilitant l'accès aux stations.



Tracé des 4 lignes de trambus et localisation des parkings relais

## Objectif de la modification

### Les dispositions concernant le trambus dans le PLUi en vigueur

Le projet de trambus n'est pas pris en compte dans le PLUi en vigueur. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation consacrée au "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel" mentionne néanmoins les pistes de réflexion qui ont permis d'aboutir au projet actuel : "(...) la mise en place d'un mode plus efficace en fréquence et en capacité sur l'axe Est-Ouest est à étudier, de même que des liaisons plus performantes depuis les terminus du métro vers Chantepie, Bruz, Saint-Grégoire et Thorigné-Fouillard."

Au-delà du trambus, le développement général des transports collectifs est favorisé ou accompagné par le PLUi au travers d'outils réglementaires variés :

- Réserve d'emprises prévues pour le passage des transports
- Indications concernant les cheminements piétons à créer ou à préserver pour faciliter l'accès aux stations
- Dispositions en faveur de l'intensification urbaine : densités de logements plus importantes aux abords des pôles d'échanges, mixité fonctionnelle ...
- Normes de stationnement plus faibles dans les secteurs bien desservis par les transports en commun

### Les modifications envisagées

La mise en place d'outils permettant de réaliser l'infrastructure trambus elle-même fera l'objet de procédures d'adaptation du PLUi dédiées ultérieurement si nécessaire.

La présente modification du PLUi vise à instaurer des dispositions accompagnant le projet dans le but d'intensifier la ville aux abords des futurs trambus :

- Augmentation de la densité (voir la fiche métropolitaine "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat")

- Réduction plus forte des normes de stationnement dans les projets (voir la fiche métropolitaine "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture")

### Les intangibles que la procédure de modification du PLUi ne peut pas remettre en question

La modification du PLUi ne peut pas remettre en cause le choix du trambus et son tracé.

### Les marges de manœuvre du PLUi

La modification du PLUi prévoit des mesures d'accompagnement de l'arrivée du trambus en terme d'intensification de la ville et de réduction de la place de la voiture.

La concertation du PLUi porte sur les modalités d'application de ces mesures : identification des lieux de densification, ambitions en terme de limitation du stationnement ...

## Le Schéma Directeur Fluvestre en articulation avec le sentier métropolitain

### Le projet

*Activité fluvestre : toute activité de tourisme ou de loisirs qui s'organise sur une voie d'eau ou sur les espaces terrestres situés à proximité immédiate d'une voie d'eau.*

L'élaboration du Schéma Directeur du Tourisme et des Loisirs Fluvestres doit permettre d'établir une stratégie permettant de structurer une offre de loisirs et de tourisme sur le territoire fluvestre de la métropole de Rennes. Elle se construit dans une approche partenariale avec l'ensemble des acteurs du tourisme fluvestre et se décline en plan d'actions à court, moyen et long terme. Ce travail copiloté avec la Région Bretagne s'inscrit dans la stratégie touristique de la métropole et s'articule avec la démarche de "sentier métropolitain" qui vise à rendre visible un réseau de chemins à l'échelle de la métropole afin de renforcer l'usage de la randonnée et l'accès au patrimoine naturel et bâti du territoire, dans une perspective globale de mise en tourisme du territoire et d'animation de son patrimoine.

Le SD du tourisme et des loisirs fluvestre s'articule autour d'un certain nombre d'orientations décrites ci-dessous, elles-mêmes déclinées en fiches actions :

- Valoriser et mettre en récit le territoire fluvestre de la ville archipel en articulation avec les autres démarches et projets.
- Constituer un territoire exemplaire en termes d'accueil des clientèles fluvestres, en partenariat avec Destination Rennes, les structures organisatrices du tourisme et les partenaires.
- Offrir au plus grand nombre des expériences qualitatives et privilégiées en lien étroit avec les cours d'eau.
- Devenir une destination de proximité d'aventures fluvestres pour tous les publics.
- S'inscrire dans les attendus d'une Destination innovante et durable.

Les fiches actions permettent de venir préciser ces orientations en prenant en compte les aspects de gouvernance, de préservation et de valorisation des paysages ainsi que les

questions de programmation. Dans ce cadre, certains aménagements peuvent être prévus et peuvent nécessiter de s'appuyer sur des dispositions du PLUi.

### Objectif de la modification

#### Les dispositions concernant le SD du tourisme et des loisirs fluvestre dans le PLUi en vigueur

Le SD du tourisme et des loisirs fluvestre n'est pas mentionné tel quel dans le PLUi en vigueur. Cependant, son élaboration s'inscrit dans le cadre du projet de développement de la métropole, lui-même déjà précisé sur ces aspects dans les pièces suivantes du PLUi :

- Dans le PADD, en défendant un modèle de développement atypique en "ville-archipel" préservant des espaces agrosnaturels autour de chaque commune afin de permettre à tous les habitants d'accéder à des espaces récréatifs dans un environnement préservé de l'urbanisation
- Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) consacrée au "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel"
- Dans les OAP intercommunales venant détailler ces enjeux métropolitains de la ville archipel notamment autour des vallées et du rapport à l'eau
- Dans les OAP communales, en identifiant au niveau local, au plus proche des projets opérationnels, la déclinaison de ces enjeux de portée métropolitaine

#### Les modifications envisagées

Aussi bien pour le SD du tourisme et des loisirs fluvestre que pour le sentier métropolitain, il s'agit de pouvoir favoriser la mise en œuvre des projets identifiés dans ces études en rendant possible la réalisation de projets d'aménagement, bâti ou non, ou de cheminements.

Ces projets peuvent nécessiter des dispositions allant de l'autorisation aux emplacements réservés, notamment :

- Réservation d'emprises prévues pour le passage des cheminements, d'infrastructure, ou d'aire de parkings
- Indications concernant les cheminements piétons à créer ou à préserver pour faciliter les cheminements
- Dispositions en faveur de la réalisation de projets bâtis ou d'infrastructures : dispositions réglementaires d'évolution du bâti, éventuels STECAL pour de nouveaux projets de construction en campagne, adaptation de règles et de zonage pour rendre possible certaines pratiques (kayaks par exemple), certains usages (bivouac par exemple) ou services (locaux techniques, location saisonnières ou guinguette, installation de mobilier ou de signalétique par exemple).

### **Les intangibles que la procédure de modification du PLUi ne peut pas remettre en question**

La modification du PLUi ne peut donc pas remettre en cause le principe de la ville archipel et vient même le conforter en facilitant les usages récréatifs dans les secteurs préservés de l'urbanisation.

### **Les marges de manœuvre du PLUi**

Mettre en place des dispositions réglementaires favorisant la mise en œuvre des différents projets de mise en tourisme du territoire.

## La Zone d'Activités Nord – Coteaux de l'Ille

### Le projet

Situés sur un secteur stratégique d'entrée d'agglomération bénéficiant d'accès optimisés (périphérique Nord et axe Rennes-Saint-Malo), la Zone d'Activités Nord et ses espaces périphériques se sont développés rapidement et bénéficient d'une forte attractivité depuis les années 60 jusqu'à aujourd'hui.

Ce site économique majeur du territoire métropolitain constitue le second pôle commercial de l'agglomération structuré autour de deux locomotives commerciales Grand Quartier-Centre Leclerc et la présence de grandes surfaces spécialisées dans le commerce de gros ou l'automobile. Au-delà de la fonction commerciale, ce secteur est marqué par une mixité du tissu économique avec l'existence d'activités industrielles anciennes, un pôle d'équipements (Lycée Mendès France) ainsi qu'un tissu artisanal et tertiaire sur le secteur de la Donelière et Bahon Rault.

Rennes Métropole a engagé une réflexion urbaine sur un vaste périmètre d'environ 230 hectares pour définir les perspectives d'évolution de ce grand territoire réparti entre les communes de Rennes et Saint-Grégoire.

Plusieurs objectifs sont poursuivis à travers le projet de renouvellement urbain étudié :

- L'amélioration de la desserte et l'accessibilité à ce grand territoire par le renforcement de l'offre en transport en commun, le développement des liaisons douces et l'amélioration des conditions de circulation automobile et poids lourd ;
- La requalification des axes structurants d'entrées de ville et notamment le boulevard de la Robiquette, la route de Saint-Malo, l'avenue Gros-Malhon, la rue du Général de Gaulle ;
- Le renforcement de l'attractivité économique de ce secteur avec le maintien des activités productives, la diversification des fonctions urbaines et la réorganisation/restructuration du tissu économique et commercial ;
- Le réaménagement des espaces publics de proximité pour mieux répondre aux usages du piéton, favoriser l'insertion urbaine des transports collectifs et du Tram

Bus, révéler la présence de la nature, de l'eau et du végétal, créer des lieux de convivialité ;

- La valorisation des vues sur le grand paysage et notamment sur les espaces de coteaux et de la vallée de l'Ille ;
- L'affirmation de la place de la nature à travers des continuités vertes entre les espaces naturels et des perméabilités sous forme d'espace de respiration entre les secteurs de la ZA et inter-quartiers ;
- Le développement d'une offre de logements en cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat, notamment dans le cadre d'une mixité de programmation ;
- L'association du public et des acteurs du territoire à la réflexion sur le projet.
- Le développement d'une approche environnementale globale afin de limiter au maximum l'impact environnemental du projet dans son ensemble en contribuant à la transition écologique et en intégrant les risques liés aux changements climatiques notamment les risques d'inondation et de lutte contre les îlots de chaleur.

Les différentes orientations urbaines et paysagères de ce projet de renouvellement urbain sont traduites dans un plan guide de référence.

Le projet a été déclaré d'intérêt métropolitain par délibération du conseil de Rennes Métropole le 30 juin 2022.

### Objectif de la modification

#### Les dispositions concernant la Zone d'Activités Nord dans le PLUi en vigueur

Les dispositions en vigueur ont été établies antérieurement à l'élaboration du plan guide ; elles s'expriment notamment dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Zone d'Activités Nord Rennes Saint-Grégoire", qui vise notamment à :

- Conforter la continuité commerciale sur l'axe Chesnay Beauregard
- Renforcer les fonctions artisanales et en lien avec l'économie sociale et solidaire sur la Donelière
- Développer des fonctions de logement au sud de la zone, notamment dans le secteur des actuels terrains de sport Gros Malhon

Ces orientations s'accompagnent d'objectifs en terme d'amélioration de l'accessibilité (notamment par la création de liens avec les quartiers voisins) et d'amélioration de la qualité urbaine et paysagère du site.

### Les modifications envisagées

La prise en compte du plan guide nécessite de préciser ou amender certaines dispositions du PLUi, notamment :

- Prendre en compte les principes de composition urbaine et paysagère : structuration des espaces publics et du bâti en entrée de ville, éléments paysagers à créer ou à préserver, gestion des eaux pluviales ...
- Intégrer les nouveaux enjeux de mobilité : prise en compte du trambus, projet de maillage piéton et vélos ...
- Adapter la réorganisation et la rationalisation de l'offre en stationnement aux évolutions urbaines tout en veillant à répondre aux besoins des acteurs économiques, des résidents et des différents usagers.
- Permettre le renouvellement urbain de 3 grands secteurs localisés le long des grands axes urbains à requalifier et en accompagnement des deux futures lignes du trambus :
  - **Le secteur Chesnay-Beauregard** : ce site est un secteur de renouvellement urbain majeur à l'échelle du projet urbain avec la construction d'îlots ordonnés selon une nouvelle trame urbaine en accompagnement de la requalification de l'axe du Chesnay-Beauregard. Ce nouveau boulevard urbain, réorganisé pour le passage du Trambus, fera l'objet d'un élargissement et d'une requalification nécessaires à l'aménagement d'espaces verts et aux usages piétons/cycles liés à l'activité commerciale des futurs rez de chaussée. La desserte en Trambus pourrait par ailleurs être

optimisée dans l'hypothèse d'une connexion à moyen-long terme avec une halte ferroviaire (à proximité immédiate du croisement des deux futures lignes T1 et T3).

Dans une logique d'optimisation de la desserte en transport en commun, une densification du tissu urbain sera recherchée avec mixité de programmation en complément des rez de chaussées commerciaux.

- **Le secteur rue de Saint-Malo / Robiquette** : un second secteur de renouvellement urbain a été identifié le long du boulevard de la Robiquette et de la rue de Saint-Malo. Il s'étend depuis le sud du boulevard jusqu'au pourtour du centre commercial Grand Quartier. Les évolutions possibles de la façade Ouest du centre commercial Grand Quartier offrent l'opportunité de constituer un nouveau front urbain, faisant face au parc de la ZAC Porte de Saint-Malo et permettant de traiter une nouvelle entrée de Ville. Le secteur Saint-Malo / Robiquette, dont la maîtrise foncière est entièrement privée, s'inscrit dans une logique de diversification des fonctions urbaines avec une destination potentielle pour du logement.
- **Le secteur Donelière – Gros Malhon** : l'avenue Gros Malhon sera aménagée pour le passage de la ligne T3 du trambus. Le long de cet axe, de forts enjeux de recomposition et de densification urbaine existent avec une fonction résidentielle en premier rang. Ce secteur sera structuré autour d'une nouvelle centralité de quartier comprenant un pôle commercial de proximité, un espace vitrine en lien avec l'économie sociale et solidaire, et un lieu de vie et d'activités animé par des acteurs associatifs.

Ces secteurs de renouvellement urbain seront amenés à évoluer de manière progressive en différentes phases opérationnelles.

L'OAP intercommunale sera modifiée afin d'intégrer ces nouvelles orientations et des dispositions spécifiques répondant aux objectifs pré-cités seront intégrées aux secteurs de renouvellement urbain.

## Prendre en compte les évolutions du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais

### Le projet

---

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.

### Objectif de la modification

---

#### Les dispositions concernant le pôle d'excellence industriel de la Janais dans le PLUi en vigueur

Le site de la Janais fait d'ores et déjà l'objet de différentes dispositions en vigueur dans le PLUi, avec un zonage spécifique dédié au Pôle d'Excellence Industrielle ainsi qu'une OAP intercommunale couvrant l'ensemble du secteur. Du fait des études en cours et de la mise en place d'une plan guide, ces différentes dispositions réglementaires sont amenées à évoluer.

#### Les modifications envisagées

Il s'agit de traduire les ambitions de la Métropole à travers un projet urbain cohérent sur l'ensemble du site et permettre d'organiser son aménagement à court et moyen terme, afin d'anticiper les évolutions futures (libération foncières progressives) et optimiser son utilisation pour l'ensemble des acteurs et parties prenantes concernés.

Ce projet urbain, qui s'appuie sur le renouvellement d'un site industriel existant a pour objectif de garantir les conditions favorables au développement du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais qui vise à accueillir de nouvelles entreprises, et à développer un écosystème dédié à l'industrie durable.

Une étude urbaine est en cours afin de faire émerger un plan guide, qui traite plusieurs enjeux : les mobilités, le stationnement, la trame végétale, l'organisation spatiale du site, la qualité architecturale des projets etc. Des adaptations réglementaires seront proposées pour traduire ces grandes orientations, dans l'OAP intercommunale la Janais, mais également dans le règlement graphique du PLUi.



# Procéder à des ajustements divers

Certaines dispositions actuelles du règlement méritent d'être ajustées soit en raison de nouveaux textes législatifs ou règlementaires, soit en raison d'actualisations nécessaires.

## Intégrer les nouvelles sous-destinations des constructions

### Contexte

Le code de l'urbanisme prévoit 5 destinations de constructions subdivisées en 21 sous-destinations (articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme) qui permettent aux plans locaux d'urbanisme de définir des interdictions et restrictions d'implantation de constructions dans certaines zones du territoire.

Dans un décret du 22 mars 2023, la Première Ministre et le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires ont apporté des modifications au code de l'urbanisme en créant 2 nouvelles sous-destinations :

- La sous-destination "**cuisine dédiée à la vente en ligne**" qui recouvre "les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place." Ce changement vient répondre notamment aux nombreuses questions résultant du développement de la pratique des "dark kitchen" consistant à la préparation de plats avant livraison rapide.
- La sous destination « **lieux de culte** » qui jusqu'à présent relevait de la sous-destination "Autres équipements recevant du public".

Liste des destinations et sous-destinations prévues aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :

EXPLOITATION-AGRICOLE-ET-FORESTIÈRE	Exploitation-agricole
	Exploitation-forestière
HABITATION	Logement
	Hébergement
COMMERCE-ET ACTIVITÉS-DE-SERVICE	Artisanat-&-Commerce-de-détail
	Restauration
	Commerce-de-gros
	Activités-de-service-où-s'-effectue-l'accueil-d'une-clientèle
	Cinéma
	Hôtel
	Autre-hébergement-touristique
ÉQUIPEMENTS-D'INTÉRÊT-COLLECTIF-ET-SERVICES-PUBLICS	Locaux-et-bureaux-accueillant-du-public-des-administrations-publiques-et-assimilés
	Locaux-techniques-et-industriels-des-administrations-publiques-et-assimilés
	Établissements-d'enseignement,-de-santé-et-d'action-sociale
	Salles-d'art-et-de-spectacles
	Équipements-sportifs
	Lieu-de-culte
	Autres-équipements-recevant-du-public
AUTRES-ACTIVITÉS-DES-SECTEURS-PRIMAIRES,-SECONDAIRE-OU-TERTIAIRE	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Cuisine-dédiée-à-la-vente-en-ligne
	Centre-de-congrès-et-d'exposition

En rouge : les nouvelles sous-destinations créées par décret du 22 mars 2023

## Objectif de la modification

---

La modification du PLUi prévoit de définir une stratégie pour encadrer les cuisines dédiées à la vente en ligne dans les secteurs où il y a un risque de rupture du linéaire commercial et/ou de nuisances liées aux livraisons.

La proposition consiste à les interdire dans les périmètres de centralités, axes de flux, zones résidentielles UE (forme urbaine d'habitat individuel) ainsi que dans les zones d'activités productives en cohérence avec l'interdiction des restaurants et commerces.

Elles resteraient autorisées dans les autres quartiers urbains mixtes en limitant leur surface, dans les zones UI3 (parcs d'activités tertiaires) sous condition de mixité fonctionnelle pour favoriser la densification de ces zones et dans les zones commerciales UI2.

Il n'est pas prévu de modifier les règles du PLUi concernant les lieux de culte.

## Actualiser les emplacements réservés pour voirie et équipements

### Contexte

---

Des emplacements réservés en vue de créer ou élargir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts sont délimités au règlement graphique par une trame spécifique et un numéro. Ils sont répertoriés dans une liste qui indique la surface ou largeur concernée, le bénéficiaire et la destination de chaque emplacement réservé.

Depuis l'approbation du PLUi en 2019 et suite au recalage des données du PLUi sur la nouvelle représentation parcellaire cadastrale unique (RCPU), des adaptations de certains emplacements réservés s'avèrent nécessaires.

## Objectif de la modification

---

La modification consiste à :

- Supprimer les emplacements réservés lorsque les équipements ont été réalisés ainsi que sur les terrains désormais maîtrisés par le bénéficiaire de l'emplacement réservé
- Corriger des incohérences entre la largeur indiquée dans la liste des emplacements réservés et la largeur mesurée sur le règlement graphique
- Ajuster la localisation ou l'emprise de certains emplacements réservés.

## Conserver la transparence des vitrines commerciales

### Contexte

---

Rennes Métropole s'est dotée d'un règlement local de publicité intercommunal en juin 2022 dans le but de mieux encadrer les publicités, pré-enseignes et enseignes au regard des objectifs suivants :

- Renforcer la dimension paysagère du territoire métropolitain dans le respect de la ville-archipel
- Concilier la préservation du cadre de vie et du patrimoine avec l'attractivité économique
- Mettre en œuvre la transition écologique et énergétique

Ce document fixe des règles notamment pour les enseignes et publicités posées sur la partie extérieure des vitrines mais ne peut pas réglementer les dispositifs de vitrophanie (film adhésif, opaque ou transparent, imprimé et collé sur la partie intérieure des vitrines). Dans certains cas, les vitrines sont largement couvertes par ce système contraire aux objectifs poursuivis par la Métropole en terme environnemental et de cadre de vie. Le règlement local de publicité intercommunal ne pouvant pas agir sur ces dispositifs, le PLUi pourrait y répondre.

## Objectif de la modification

---

En cohérence avec le règlement local de publicité intercommunal, il est proposé de fixer une règle pour limiter l'opacité des vitrines des activités commerciales et de services afin de maintenir une part importante de transparence dans le but de concilier la préservation du cadre de vie avec l'attractivité économique.

## Hauteur

### Contexte

---

Le PLUi encadre la hauteur maximale des constructions soit **en mètres**, soit en nombre de niveaux avec des distinctions entre les 3 parties constitutives des bâtiments : le rez-de-chaussée qui constitue le socle, les étages courants et le sommet.

Certaines règles existantes méritent d'être ajustées pour des cas spécifiques sans pour autant remettre en cause l'esprit de la règle.

## Objectif de la modification

---

Trois modifications sont envisagées :

Hauteur des rez-de-chaussée indiqués par un symbole R\* au règlement graphique et le long des linéaires commerciaux :

Il est envisagé de réduire la profondeur de la bande à l'intérieure de laquelle s'applique une hauteur minimale de 3,50 m pour les rez-de-chaussée en la passant de 20 m à 15 ou 10 m. L'objectif est notamment de tenir compte du bâti implanté perpendiculairement par rapport à la voie Cette disposition concerne les rez-de chaussées dans les périmètres de centralité de Rennes et de Vern-sur-Seiche et le long des linéaires commerciaux indiqués au règlement graphique sur différentes communes de la métropole.

### Surélévation dans les zones UG2a :

Ces zones sont dédiées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et d'hébergements. La modification consiste à autoriser un niveau supplémentaire pour les hébergements sous condition de travaux de rénovation qui améliorent les performances énergétiques de la construction.

### Surélévation dans les marges de recul le long de certaines voies :

Il est proposé d'autoriser la surélévation des constructions existantes dans les marges de recul le long de certaines voies (hors marges de recul dites Loi Barnier édictée au titre des articles L111-6 et L111-8) en campagne, dans les zones de loisirs (UGI, 1AUGI) et les zones A, N et NP. Dans ces zones, l'extension est possible dans la limite de 30 % maximum d'emprise au sol. De ce fait, les surélévations qui sont une forme d'extension, sont limitées à 30 % de l'emprise du bâti existant. Il est donc prévu d'autoriser la surélévation des constructions existantes sans condition de surface mais dans la limite d'une hauteur de R+1+C.

## Supprimer les largeurs minimales de voies

### Contexte

---

Le PLUi en vigueur fixe des largeurs minimales de voies pour certaines zones :

- 8m en zone urbaine mixte (zones UA, UB, UC et UD)
- 12 m en zone d'activités UI
- 6 m dans les secteurs pavillonnaires UE et patrimoniaux UP.

## Objectif de la modification

---

Afin de mieux prendre en compte les voies à sens unique, dans l'objectif de réduire la place de la voiture et dans le contexte de sobriété foncière, il est proposé de supprimer la règle qui impose une largeur minimale des voies.

## Encadrer les hébergements

### Contexte

Dans les zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif, les constructions relevant de la sous-destination Hébergement sont autorisées sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif.

### Objectif de la modification

Afin de mieux encadrer la réalisation des hébergements dans les secteurs dédiés aux équipements d'intérêt collectif, la modification fixera une condition supplémentaire. Il conviendra qu'ils soient liés aux établissements de la zone.

De plus, les hébergements quelles que soient les zones dans lesquelles ils sont réalisés devront respecter des critères de mixité sociale (voir chapitre "Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat 2023-2028").

## Mettre en cohérence ou clarifier certaines règles

### Contexte

La modification du PLUi est l'occasion d'améliorer l'écriture de certaines règles pour les rendre plus compréhensibles et de mettre en cohérence certaines règles avec des documents indépendants du PLUi.

## Objectif de la modification

Les différents ajustements envisagés sont les suivants :

- Interdire les annexes à moins de 2 m de la limite des voies SNCF de manière à mettre le PLUi en cohérence avec la servitude d'utilité publique qui s'applique indépendamment de la règle fixée par le PLUi.
- Zones UB1 et UD1 : Permettre le découplage de bande de hauteur et implantation même s'il n'y a pas de PBIL ou arbres dans la limite de 3 m et sous condition de végétaliser l'espace libéré et d'y interdire le stationnement automobile. + Clarifier la règle de fond de terrain.
- Zones UE1 : Clarifier l'écriture de la règle d'implantation par rapport aux voies à l'identique des clarifications apportées dans les zones UE2 lors de la précédente modification du PLUi : si une partie de la construction est en retrait de la voie, cet espace doit être végétalisé (hors espaces de stationnement et accès). Des aménagements peuvent néanmoins y être réalisés en surface semi-perméable (terrasse, allée, ...).
- Zones UE2b et UE2d : Clarifier l'écriture de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives et la règle de hauteur pour le cas des terrains de second rang sans changer l'esprit de la règle afin d'éviter toute ambiguïté d'interprétation.
- Zones UG2a et UG2h : Clarifier l'écriture de la règle hauteur pour lever toute ambiguïté d'interprétation sans modifier l'esprit de la règle.
- Zones UO : Compléter l'introduction des dispositions spécifiques à ces zones en précisant la distinction entre les secteurs de cette zone.
- Constructions de premier rang : Clarifier la définition pour lever toute ambiguïté d'interprétation en précisant qu'il s'agit des constructions le plus en avant des voies et/ou emprises ouvertes au public.

# **PARTIE 2**

# **LES ÉVOLUTIONS DES PROJETS SPÉCIFIQUES AUX COMMUNES**



# Acigné



## 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.



### Objectif de la modification

Depuis plus de 30 ans la commune d'Acigné mène une action volontariste afin de maîtriser son urbanisation. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du centre-ville, créée en 1992 et en cours d'achèvement, a ainsi mis le renouvellement urbain au cœur du développement communal.

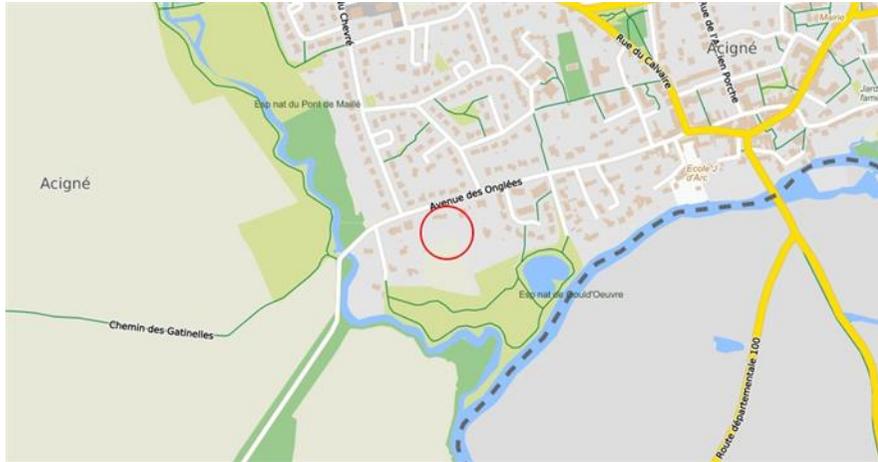
Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 2021, imposent désormais d'intensifier cette action à l'avenir afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Lors de l'élaboration du PLUi, l'îlot des Genêts a été identifié comme un site de renouvellement urbain afin d'étendre vers l'ouest le centre-ville. Il avait fait l'objet d'études préalables par la commune et son évolution est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation au PLUi. Cet îlot couvre actuellement les numéros 1 et 2 de l'allée des Genêts et les numéros 3 et 5 de la rue de l'Ancien Porche.

Compte tenu des enjeux posés par les évolutions législatives récentes, la commune envisage d'élargir le périmètre de l'opération. Une évolution des principes d'aménagement pourra également être proposée (hauteur, implantation, ...).

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

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.



#### Objectif de la modification

Depuis plus de 30 ans la commune d'Acigné mène une action volontariste afin de maîtriser son urbanisation. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du centre-ville, créée en 1992 et en cours d'achèvement, 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'Aout 2021, imposent désormais d'intensifier cette action à l'avenir afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Lors de l'élaboration du PLUi, l'îlot des Onglées a été identifié comme un site de renouvellement urbain et avait fait l'objet d'études de cadrage préalables par la commune. Son évolution est ainsi encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

au PLUi qui couvre actuellement les terrains situés à l'arrière des numéros 11, 13 et 15 avenue des Onglées.

Compte tenu des enjeux posés par les évolutions législatives récentes tout en assurant une plus grande cohérence d'aménagement, il est envisagé d'étendre le périmètre du projet.

Une évolution à la marge des principes d'aménagement pourra également être proposée (hauteur, implantation, ...).

## 4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur plusieurs secteurs aux abords du centre-ville

### Localisation

Plusieurs secteurs peuvent être concernés. C'est notamment le cas :

- De l'îlot compris entre l'avenue de l'Abbé Barbedet, la rue du Stade, la rue des Menuisiers et la rue de l'Ancien Porche ;
- Des abords de l'ancien garage de la Poste et de l'avenue abbé Barbedet ;
- De certains grands terrains au niveau de la rue Saint Georges et de l'avenue des Onglées.



### Objectif de la modification

Depuis plus de 30 ans la commune d'Acigné mène une action volontariste afin de maîtriser son urbanisation. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du centre-ville, créée en 1992

et en cours d'achèvement, 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'Aout 2021, imposent désormais d'intensifier cette action 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, maîtrise foncière, ...), l'anticipation est donc nécessaire pour s'assurer de leur bonne mise en œuvre.

Si la ZAC sur l'îlot Judith d'Acigné ou les secteurs de renouvellement urbain définis lors de l'élaboration du PLUi en 2019 (Les Genêts, Les Onglées, Calvaire/Charpentiers, rue de Rennes et de la Lande, ...) vont prendre le relais de la ZAC Centre d'ici 2030, la commune doit dès maintenant réfléchir aux secteurs qui poursuivront la dynamique de renouvellement et d'extension du centre-ville.

Les secteurs et îlots pouvant être concernés ont pour caractéristiques communes :

- D'être situés aux abords du centre-ville dense et dynamique ou le long des voies principales y menant ;
- D'être occupés par des terrains relativement grands qui recèlent des capacités de densification à étudier.

Afin d'anticiper et d'encadrer les évolutions de ces secteurs le temps qu'un projet soit défini, des adaptations réglementaires seront proposées.

## 5. Favoriser le renouvellement économique de la zone d'activités du Chevré

### Localisation

La zone d'activités du Chevré (ou Pont d'Ohin sud) est en entrée ouest de la ville d'Acigné. Elle est située au sud de la rue de Rennes et de part et d'autre de l'avenue du Chevré. Les terrains concernés par la présente réflexion sont ceux situés en rive sud de la rue des Perrets.



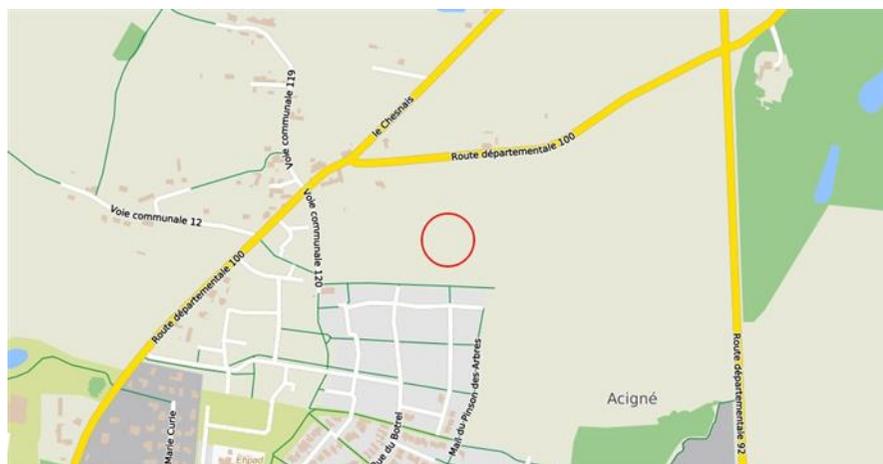
### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique.

## 6. Adapter le projet d'aménagement sur le secteur du Botrel

### 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. Depuis 1976, les différents documents d'urbanisme ont programmé l'extension urbaine de ce secteur qui est désormais entièrement maîtrisé par la collectivité et libre, après indemnisation et ou relocalisation, de toute occupation agricole sous forme de bail rural. 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 réflexion correspond plus particulièrement au secteur ouvert à l'urbanisation en 2022 lors de la modification n°1 du PLUi (environ 14 ha), ainsi qu'au terrains situés aux n°2 et 4 Le Chesnais.



### Objectif de la modification

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, une augmentation de la densité minimale de l'opération afin de rendre la consommation d'espaces induite plus efficace est envisagée. Afin de prendre en compte ces orientations, des évolutions réglementaires seront proposées.

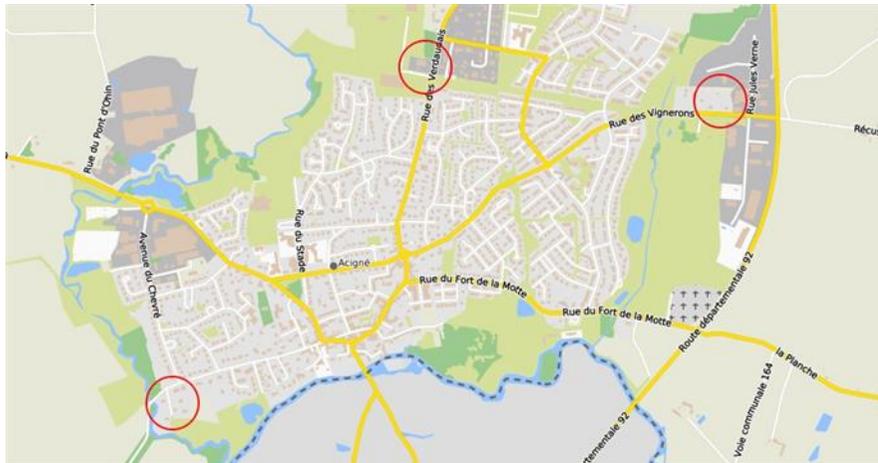
Concernant les terrains situés aux n°2 et 4 Le Chesnais, ils étaient dans le périmètre de réflexion et ont été classés à ce titre en zone d'urbanisation future. Finalement exclus du périmètre d'étude, des évolutions réglementaires seront proposées pour prendre en compte ce changement.

## 7. Encadrer l'évolution de secteurs en frange de l'agglomération

### Localisation

Plusieurs secteurs peuvent être concernés. C'est notamment le cas :

- Des terrains situés aux n°19 et 21 de la rue des Vignerons ;
- Des terrains situés aux n° impairs 17 à 25 de l'avenue des Onglées ;
- Des terrains situés aux n°25 et 27 rue des Verdaudais.



### Objectif de la modification

Ces terrains sont situés aux franges de la zone agglomérée et sont relativement éloignés des services et commerces de proximité. Par ailleurs, ils peuvent être soumis à des risques d'inondation (proximité du Chevré) ou à des nuisances (proximité de la zone artisanale de Joval). Enfin, il s'agit de grands terrains souvent très végétalisés.

La commune d'Acigné s'interroge donc sur l'opportunité d'y limiter les capacités de densification et garder ainsi des zones de respiration.

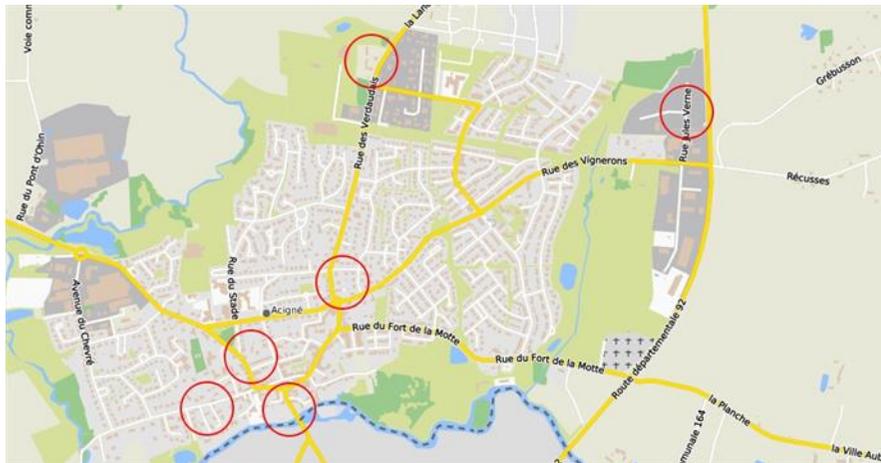
Des évolutions réglementaires pourront être proposées en ce sens

## 8. Renforcer les protections paysagères en milieu urbain

### Localisation

Plusieurs secteurs de la commune d'Acigné peuvent être concernés : C'est notamment le cas :

- Des jardins et abords de l'ancienne ferme située aux numéros 29 à 35 rue des Verdaudais ;
- Du jardin de l'ancienne ferme située au n°27 de la rue Saint Georges ;
- Des 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 ;
- Des haies sur Joval.



### Objectif de la modification

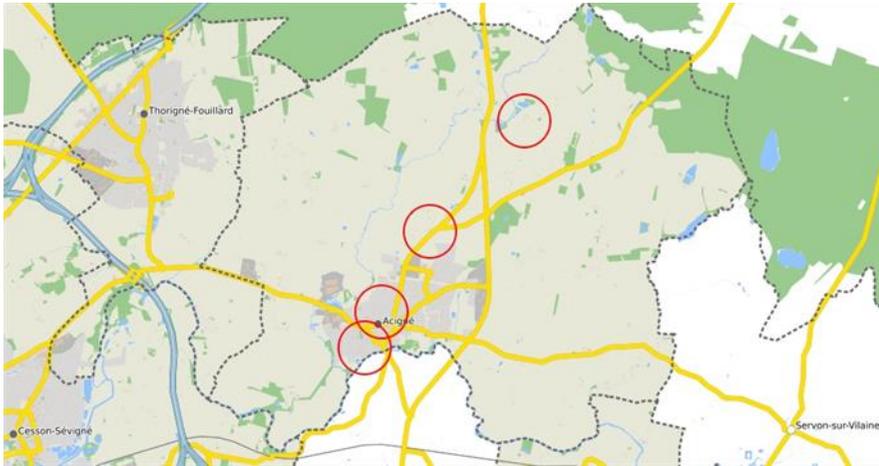
Le patrimoine végétal en milieu urbain présente de nombreux atouts : biodiversité, cadre de vie ou encore lutte contre les îlots de chaleur urbain.

Sa préservation est donc un enjeu majeur pour l'avenir. La commune d'Acigné a ainsi adopté en 2023 une charte de l'arbre afin de sensibiliser les citoyens (<https://www.calameo.com/read/001439830230366d7f91b>).

Pour aller plus loin, la commune souhaite mettre en débat l'intérêt de protéger réglementairement au PLUi certains espaces paysagers.

## 9. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- 16 avenue Jeanne-Marie Martin
- Hameau du Chesnais
- Lieu-dit Louvigné

Adapter les dispositions réglementaires en complément des protections du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- 27 rue Saint-Georges

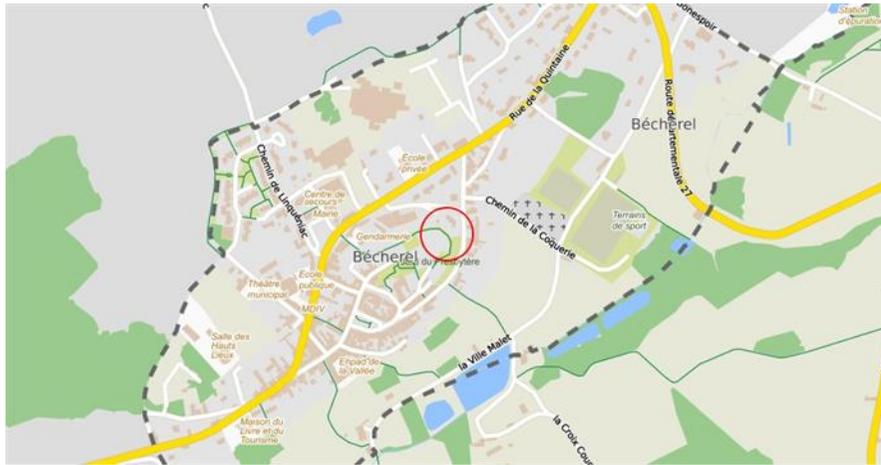


# Bécherel

# 1. Protéger et mettre en valeur les abords des remparts

## Localisation

Les remparts délimitent le noyau historique de Bécherel, et notamment l'ancienne enceinte fortifiée d'époque médiévale.



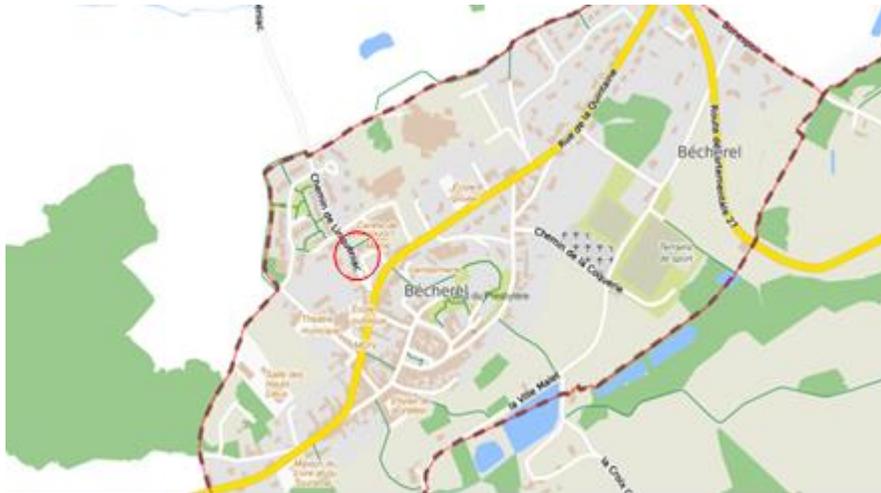
## Objectif de la modification

Les remparts de Bécherel seront prochainement protégés au titre des monuments historiques, entraînant une protection de leurs abords au sein d'un périmètre de 500 mètres. Afin de définir un périmètre de protection cohérent autour de cette enceinte, une étude préalable à la création d'un PDA (Périmètre Délimité des Abords) été engagée, prenant en compte les enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains autour du futur monument historique protégé. Des dispositions réglementaires complémentaires à la définition de ce nouveau périmètre pourront être proposées pour traduire les objectifs et principes de préservation et de valorisation de ce secteur patrimonial, identifiés au sein de l'étude.

## 2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune

### Localisation

Plusieurs secteurs peuvent être concernés. C'est le cas par exemple d'ilots en continuité du centre historique, et de grandes parcelles le long des voies principales de la zone agglomérée, ilot de la Ville en Bois, ilot des Hauts-Lieux, rue de la Quintaine...



### Objectif de la modification

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 apparaît nécessaire d'anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein des tissus existants, dans un objectif d'accueil d'une nouvelle offre de logements et de valorisation du patrimoine bâti.

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.

Cette démarche s'accompagne de l'identification de nouveaux gisements fonciers, permettant de repérer plusieurs ilots et grandes parcelles au potentiel de densification, qu'il s'agit de préserver afin d'éviter une densification au fil de l'eau qui compromettrait un aménagement d'ensemble de ces sites.

Afin d'encadrer les évolutions de ces secteurs dans l'attente que des projets soient définis, des adaptations réglementaires seront proposées.



# Betton

# 1. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain et l'évolution des formes urbaines de différents secteurs

## Localisation

Les secteurs identifiés se situent dans le tissu urbain de la commune.

## Objectif de la modification

La commune de Betton mène depuis plusieurs années une réflexion sur le renouvellement urbain de son enveloppe urbaine, les orientations par secteur sont 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.

Ainsi certains secteurs sont identifiés comme gisements ou secteurs à faire évoluer, pouvant permettre à long terme une densification, ou bien le maintien de l'ambiance urbaine d'autres secteurs. Tout ceci afin de permettre, selon le contexte des secteurs et les perspectives envisagées, de :

**Faire évoluer les formes urbaines, diversifier l'offre de logement et/ou engager le réaménagement des espaces publics :**

**Permettre de densifier un secteur à enjeu résidentiel :**

- Rue du Parc (parcelles AI 133 et 134 – à proximité du cinéma) : permettre la densification de parcelles pouvant accueillir une opération de logements collectifs en centre-ville.
- 8 et 10 Rue Abbé Besnard (parcelles AK 58-59) : permettre la densification de parcelles pouvant accueillir une opération de logements collectifs en centre-ville.

- "Ferme" de la Plesse : adapter le zonage pour permettre un projet plus dense au regard du positionnement de ce secteur dans la ville, à proximité de la gare notamment.
- Rue de Cornouailles et 15 rue du Vau Chalet : permettre la densification de parcelles en modifiant les règles graphiques.

**Faire évoluer les formes urbaines pour une bonne intégration des projets d'aménagement dans l'environnement proche (modification des zonages UE3 existants) :**

- 2 au 8 rue de l'Argoat,
- 5 et 7 rue de la Côte d'Émeraude (parcelles AD 14 et 15),
- L'Enseigne de l'Abbaye (parcelle BA 16),
- 20 au 28 bis rue de la Forge,
- 26 rue d'Iroise (parcelle AD 122),
- 1 à 6 Chemin des Mézières,
- 47 au 75 rue de Rennes,
- 54 rue de Rennes,
- 4 rue de Rome (parcelle AE 806),
- 1 à 6 allée de Rhuy,
- 23 et 23 bis rue du Trégor,
- Le Vivier Louis (parcelles AX 1,2, 3 et 4, BA 109).

**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 :**

- 20 rue de la Robinais,
- 4 allée de Varsovie.

***Permettre le renouvellement urbain en centralité et accueillir du logement social :***

- Rue du Calvaire : développer de l'habitat social en centralité urbaine en créant une servitude de mixité sociale en lieu et place d'un emplacement réservé pour programmes de logement.
- 12 et 14 avenue d'Armorique et 4-6-8 rue Anatole Le Braz : développer de l'habitat social en centralité urbaine en créant une servitude de mixité sociale en lieu et place d'un emplacement réservé pour programmes de logement.
- Allée de Penthivière : développer de l'habitat social en centralité urbaine en créant une servitude de mixité sociale.
- Le Trégor : permettre le renouvellement urbain en centralité en modifiant les règles graphiques.

**Préserver le caractère patrimonial des bâtiments présentant une implantation ou un caractère historique :**

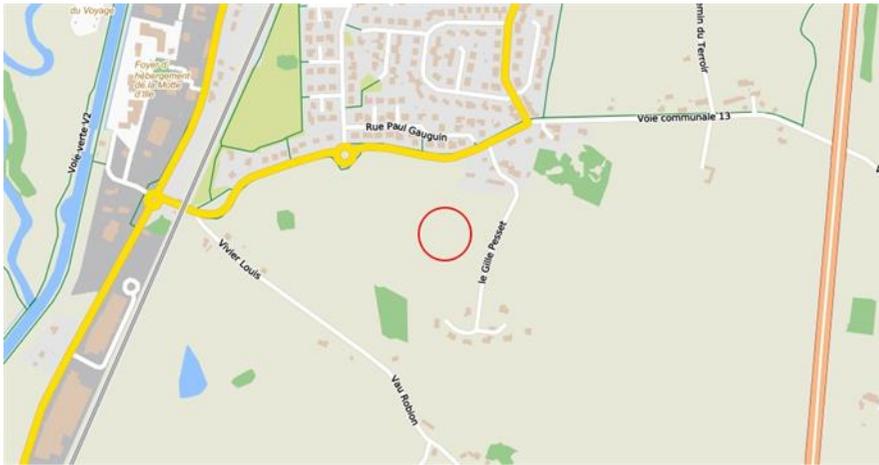
***Mise en place d'un zonage UE2h pour une meilleure prise en compte de l'aspect patrimonial des biens :***

- 9 et 9 bis rue de la Côte d'Émeraude,
- Propriétés n°2, 19 bis, 23 et 25 rue de la Forêt,
- Propriétés n°6 au n°16 Le Housset,
- Chemin des Mézières (partie nord de la parcelle AD725),
- 24 rue du Mont Saint-Michel,
- 63 rue du Mont Saint-Michel,
- Allée de la Peupleraie,
- Allée du Petit Pont Brand,
- 2 la Renaudais (parcelle AD72),
- 3, 5, 7 10 et 12 chemin de la Renaudais

## 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.



### Objectif de la modification

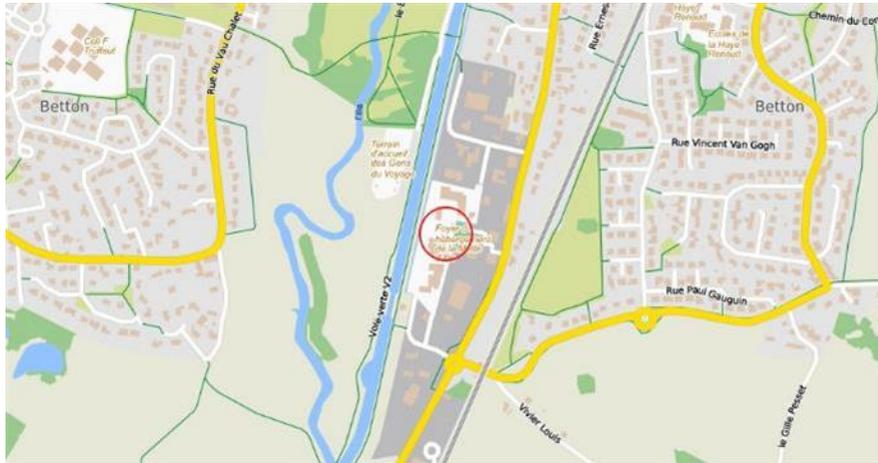
Le secteur du Vivier Louis est un secteur identifié comme secteur de projet au PLUi dont une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) est validée.

L'urbanisation de ce secteur devrait intervenir prochainement et il convient d'adapter l'OAP aux évolutions du projet, notamment la prise en compte des objectifs de densité du nouveau PLH (Programme Local de l'Habitat) et de permettre sa réalisation.

### 3. Permettre le renouvellement urbain et la mixité fonctionnelle au sein du secteur de la Motte d'Ille / Le Haut Chalet

#### Localisation

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



#### Objectif de la modification

Le secteur de la Motte d'Ille / Le Haut Chalet est un secteur identifié comme secteur de projet au PLUi dont une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) est validée.

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'OAP existante ne peut pas être mise en œuvre sur certaines parcelles couvertes par un cahier des charges de lotissement datant de 1974 et devenu en inadéquation avec le projet

urbain de Betton, qui consiste à accompagner la mutation de la zone, en permettant la construction de logements et l'accueil d'entreprises. Il convient donc d'adapter le document d'urbanisme pour permettre l'évolution de la zone.

## 4. Permettre le renouvellement urbain et la mixité fonctionnelle au sein 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 ZAE (zone d'activités économiques) de la Forge.



### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique.

## 5. Renforcer les protections paysagères de différents secteurs de la commune

### Localisation

Les sites étudiés se situent sur le territoire communal, en secteur urbain et rural.

### Objectif de la modification

L'objectif est de prendre en compte la réalité de la trame verte existante de certains secteurs en adaptant et inscrivant des protections paysagères des essences sensibles et de la canopée dans les secteurs suivants :

L'objectif est de prendre en compte la réalité de la trame verte existante de certains secteurs en adaptant et inscrivant des protections paysagères des essences sensibles et de la canopée dans les secteurs suivants :

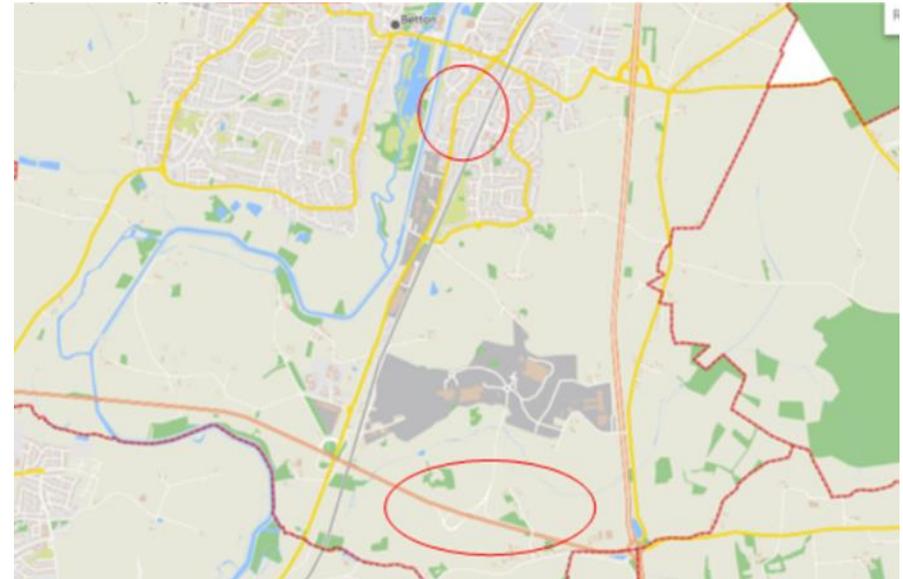
- 9 Les Beuschers (AV 119),
- 19 Les Beuschers (AV 38 et 122),
- 21 Les Beuschers (AV 182),
- 25 Les Beuschers (AV 55),
- La Chaperonnais (E 286),
- Allée des Éclusiers (arbres au sud de l'opération),
- L'Enseigne de l'Abbaye (BA 16),
- 19 ter rue de la Forêt (AL 322) et 25 rue de la Forêt (AL 30),
- Allée de la Gentilhommière (au sud de la parcelle AN 26),
- Gilles Pesset (AX 141, 143 et 237),
- 33 rue de la Hamonais (AP 71),
- 41 et 43-45 rue de la Hamonais (AP 24 et 26),
- 2 Le Housset (AX 136 et 138),

- 14 Le Housset (AX 26),
- Rue de Londres (arbres sur le domaine public),
- Chemin des Mézières (parcelle AD 725),
- 37 rue Mont Saint-Michel,
- 47 rue du Mont Saint Michel (parcelle AN191),
- 49 rue du Mont Saint Michel,
- Rue du Parc (parcelles AI 308, 309, 278, 205, 206 et 198),
- Allée du Petit Pont Brand (BE 352),
- 1 allée de la Peupleraie (AK 344),
- 1 chemin de la Renaudais (AE 33),
- 2 chemin de la Renaudais (AE 775),
- 22 chemin de la Renaudais (arbre au nord de la parcelle AE 470),
- 9 La Renaudais (AE 1),
- Rue de Rennes (AT 412, 411, 410, 409 et 35, 67 et 69),
- Allée de Riquenon (arbres publics sur AK 25 et 23),
- 2 La Touche (A 833),
- 6 La Touche (A 831),
- 15 La Touche (A 1175),
- 17 La Touche (A 1173),
- Le Terroir (AV 144),
- 4 allée de Varsovie,
- Le Vivier Louis (BA 173),
- 25 Le Vivier Louis (AX 1).

## 6. Favoriser les modes de déplacement doux

### Localisation

Les secteurs concernés se situent dans les rues suivantes : chemin piéton le long de l'allée du Chêne Flaux (sur les parcelles AS 91 et 92), piste cyclable permettant de rejoindre le magasin Douz'aromes.



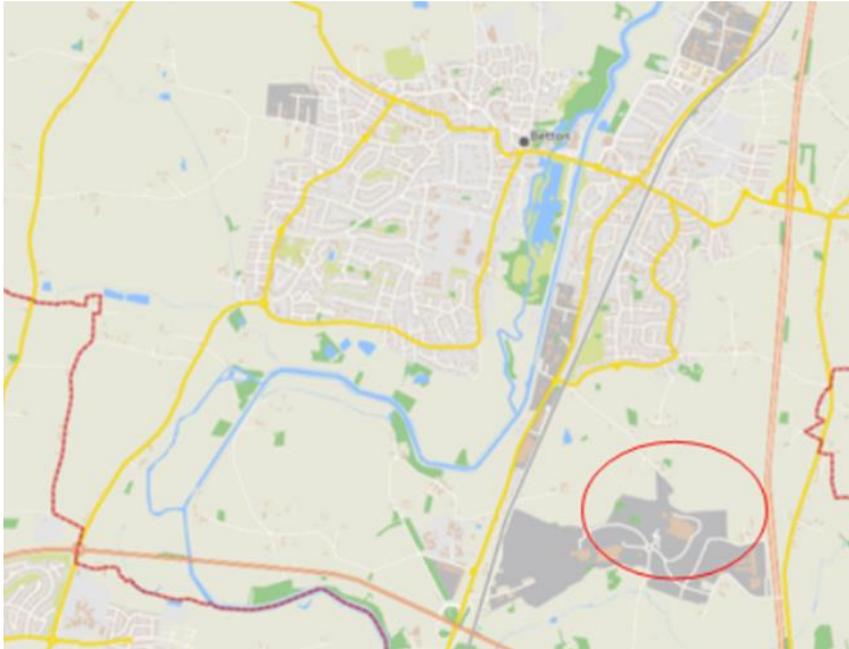
### Objectif de la modification

L'objectif est de permettre, par la création d'emplacements réservés, la réalisation d'infrastructures et de voies liés aux modes de déplacements doux (piétons-cycles).

## 7. Faire évoluer le zonage de la zone d'activités des Rignés au regard de l'avancement du projet

### Localisation

Le secteur concerné est situé dans la zone d'activités économiques des Rignés.



### Objectif de la modification

L'urbanisation de la zone d'activités des Rignés arrivant à son terme, il convient d'harmoniser le zonage avec la temporalité du projet en cours (zonage 1AU devient du zonage U).

## 8. Prendre en compte les nouvelles expertises sur les zones humides

### Localisation

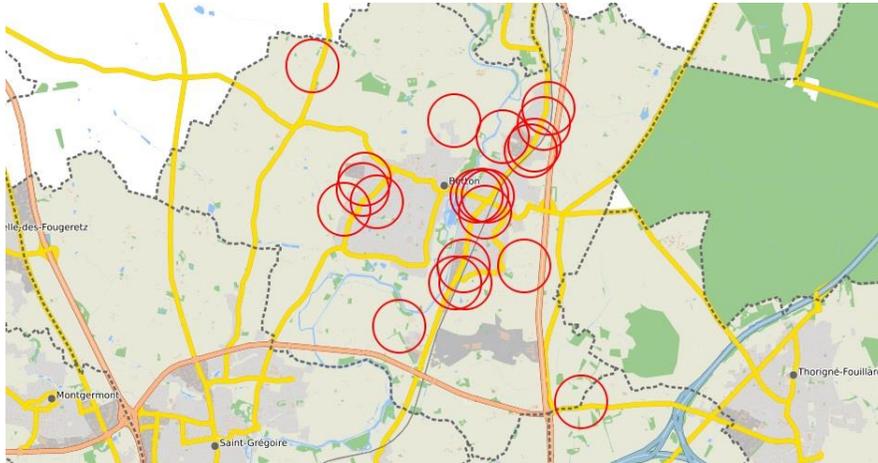
Les secteurs concernés se situent rue du Mont-Saint-Michel, au lieudit Les Brosses et au lieudit La Thiaunais, et différents secteurs pouvant être recensés.

### Objectif de la modification

L'objectif est de mettre à jour le document d'urbanisme suite à de nouvelles expertises.

## 9. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- Lieux-dits La Mevrais et La Vallée,
- 3 rue du Mont-Saint-Michel,
- 20 et 22 rue du Mont-Saint-Michel,
- 12 rue du Mont-Saint-Michel,
- 11 bis allée du Calvaire,
- 7 bis rue Jacques Cartier,
- 3, 5 et 7 chemin de la Renaudais,
- 3 allée du Calvaire,

- 12 avenue d'Armorique,
- Lieu-dit La Forge,
- 19 bis rue de Rennes,
- Lieu-dit La Chauvinais,
- Secteur de la Touche,
- 4 et 6 allée de Varsovie,
- Secteurs situés le long des voies Vau Robien et Enseigne de l'Abbaye,
- 32 rue du Mont-Saint-Michel,
- 75 rue de Rennes,
- Lieu-dit le Vivier Louis.

Faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 2 rue de la Renaudais,
- Site des Beuschers, lieu-dit Le Terroir,
- 3 lieu-dit de la Hunelais.

Intégrer de nouvelles protections paysagères en complément des dispositions relatives au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- Lieux-dits La Mevrais et La Vallée.

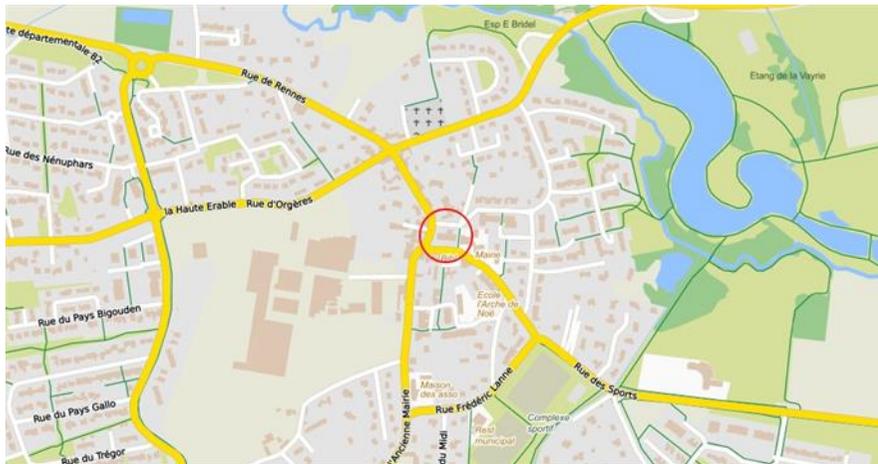


# Bourgbarré

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

## Localisation

La demande concerne le centre-bourg de Bourbarré, sur un périmètre élargi comprenant les îlots du cœur historique ainsi que les différentes polarités commerciales, d'équipements et de loisirs, jusqu'aux franges des quartiers d'habitat.



## Objectif de la modification

Le développement urbain de la commune de Bourbarré 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.

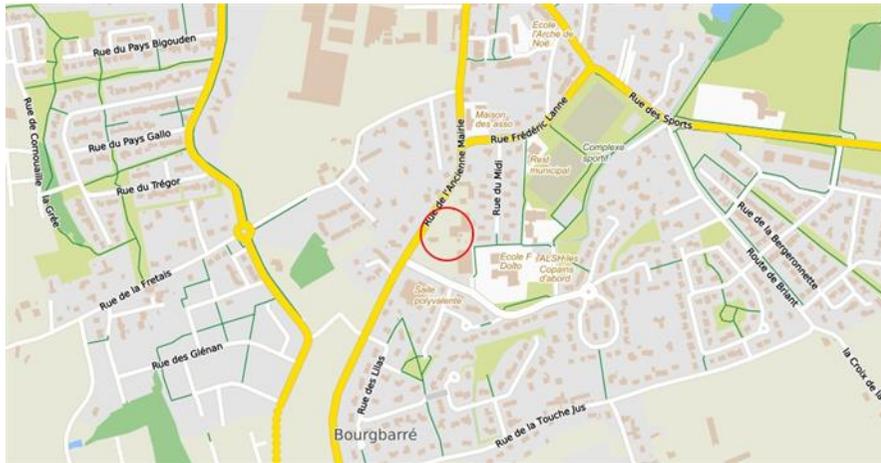
Afin de répondre à cet objectif, la commune a engagé une étude urbaine pour définir le fonctionnement et le développement urbain du centre-bourg sur le long terme et identifier les futurs secteurs de projets de renouvellement urbain. Le projet urbain communal pourra ainsi être adapté et plusieurs secteurs pourront être étudiés pour faire l'objet d'éventuelles adaptations réglementaires, tels que les îlots du cœur de bourg, la frange de la ZAC de la Grée, l'ancienne mairie-école, les Dômes de l'Isle, les terrains de sports, ainsi que l'étang de la Vayrie.

En parallèle de cette étude, un plan communal de déplacements est en cours de réalisation à l'échelle de la commune de Bourbarré, dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains (PDU), qui fixe l'organisation des mobilités et actions en matière de transports et déplacements sur le territoire métropolitain à horizon 2030. Ce document identifie les enjeux de mobilité propres à la commune, et définit des orientations sur l'ensemble des modes de déplacements : voiture, vélo, piéton, transports en commun et stationnement. Des adaptations réglementaires pourront être proposées pour intégrer ces objectifs au sein du projet urbain communal, en particulier sur le centre-bourg, et permettre les aménagements nécessaires en matière de mobilités.

## 2. Permettre la mutation urbaine 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.



### Objectif de la modification

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 futur 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 sportifs à l'est, et vers la ZAC de la Grée et sa nouvelle école au sud. Il devra également s'insérer au sein du maillage viaire communal.

Afin de permettre la faisabilité de ce projet et d'encadrer sa mise en œuvre, des adaptations réglementaires et des principes d'aménagement seront étudiés.

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

#### Localisation

Plusieurs secteurs peuvent être concernés. C'est le cas par exemple d'ilots en continuité du centre-bourg, et de grandes parcelles le long des voies principales de la zone agglomérée, rues du Presbytère, l'ancienne mairie, du Rossignol, ...

#### Objectif de la modification

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 apparaît nécessaire d'anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein des tissus existants, dans un objectif d'accueil d'une nouvelle offre de logements.

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.

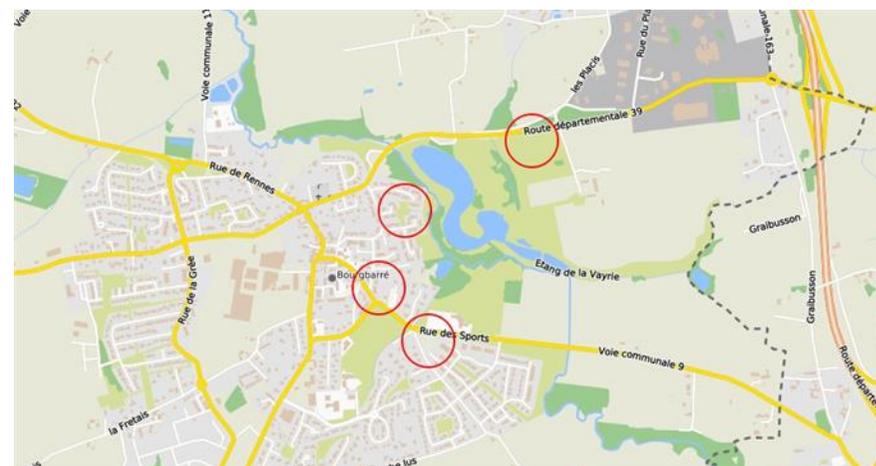
Cette démarche s'accompagne de l'identification de nouveaux gisements fonciers, permettant de repérer plusieurs ilots et grandes parcelles au potentiel de densification, qu'il s'agit de préserver afin d'éviter une densification au fil de l'eau qui compromettrait un aménagement d'ensemble de ces sites.

Afin d'encadrer les évolutions de ces secteurs dans l'attente que des projets soient définis, des adaptations réglementaires seront proposées.

### 4. Protéger le patrimoine végétal et végétaliser les espaces publics

#### Localisation

L'arbre à protéger se situe au 21 avenue François Mauriac, et les espaces publics à végétaliser se localisent au Douet Pérou, au Pont du Gué et aux abords de l'étang de la Vayrie.



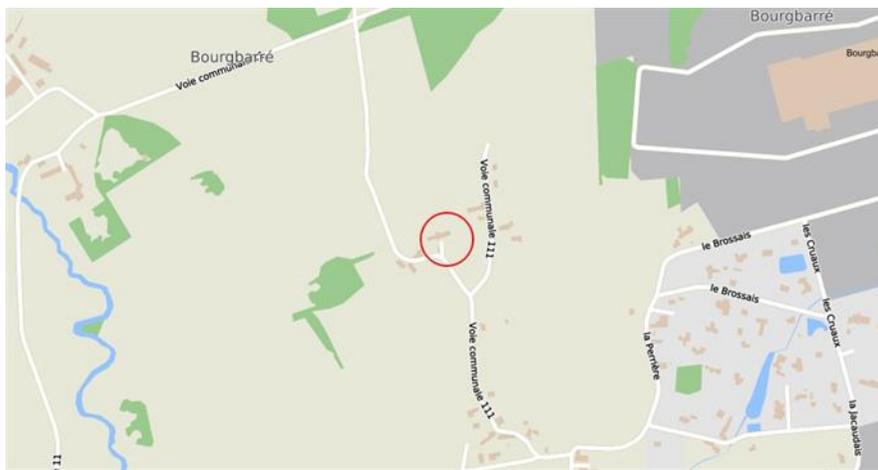
#### Objectif de la modification

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, qui peut être conforté par une végétalisation des espaces publics.

À ce titre, un chêne a été identifié au sein d'une parcelle privée, et plusieurs espaces publics feront prochainement l'objet de plantations. Des dispositions réglementaires seront proposées pour protéger l'arbre repéré ainsi que pour traduire la démarche de végétalisation engagée par la commune sur ces espaces publics.

## 5. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- Lieu-dit La Jubrais

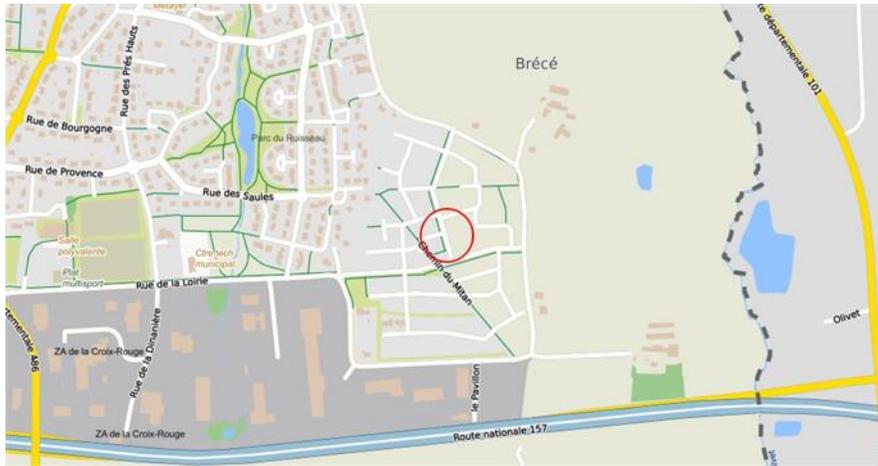


# Brécé

# 1. Prendre en compte les règles particulières de la Zone d'Aménagement Concerté "Centre-Bourg et Loire" et Loire"

## Localisation

La Zone d'Aménagement Concerté "Centre-Bourg et Loire" est une ZAC multisites. Elle couvre le centre-bourg de Brécé et le nouveau quartier de la Loire, à l'est du bourg.



## Objectif de la modification

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre-Bourg et Loire, créée en 2014 dispose de règles d'aménagement spécifiques qui participent de sa cohérence d'ensemble et de son identité.

Ces règles sont applicables aux projets de constructions prenant place dans la ZAC et complètent celles du PLUi. Toutefois, certaines de ces dispositions s'avèrent contradictoires et ne facilitent ni l'instruction ni le respect d'une cohérence d'ensemble.

C'est par exemple le cas des règles relatives aux clôtures ou aux abris de jardin.

Afin de mieux prendre en compte les dispositions particulières de la ZAC dans le PLUi, des évolutions réglementaires seront proposées.

## 2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur plusieurs secteurs de la commune

### Localisation

Trois secteurs peuvent être 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 ;
- Les abords du centre technique municipal rue des Prés Hauts.



### Objectif de la modification

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre-Bourg et Loire, créée en 2014 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 désormais d'intensifier

les actions de 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, maîtrise foncière, ...), l'anticipation est donc nécessaire pour s'assurer de leur bonne mise en œuvre.

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

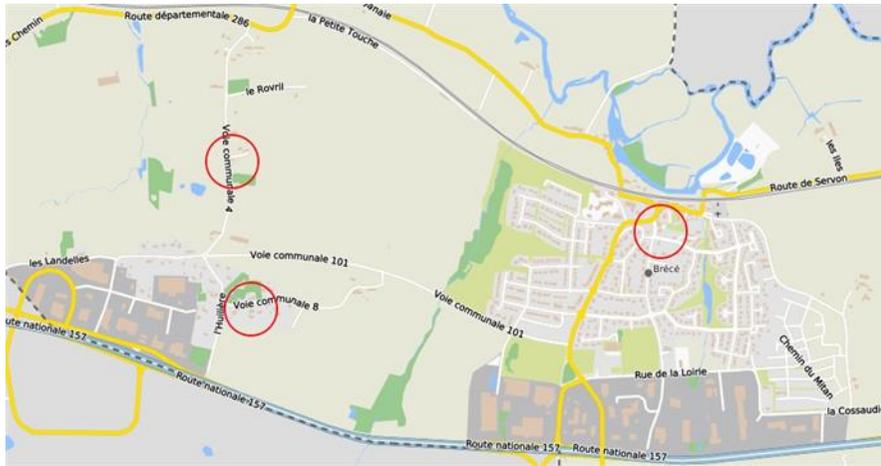
Les secteurs et îlots pouvant être concernés présentent comme caractéristiques :

- D'être situés aux abords du centre-bourg dense et animé ou le long des voies principales y menant ;
- D'être occupés par des terrains relativement grands qui recèlent des capacités de densification à étudier.

Afin d'anticiper et d'encadrer les évolutions de ces secteurs le temps qu'un projet soit défini, des adaptations règlementaires pourront être proposées.

## 3. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- Lieu-dit La Grée
- Lieu-dit Champolin

Faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- Lieu-dit La Grée
- 5 rue des Prés Hauts



# Bruz

## 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 est exploité par la société Lafarge Granulats depuis 2003, sur une superficie de plus de 40 ha.



### Objectif de la modification

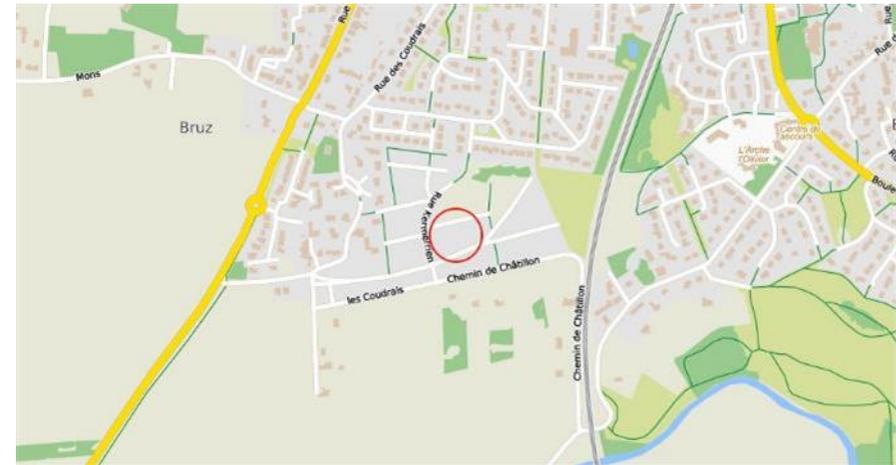
L'autorisation d'exploitation du site par la société Lafarge Granulats est arrivée à échéance et la remise en état du site a commencé.

Il est donc proposé 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.

## 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.



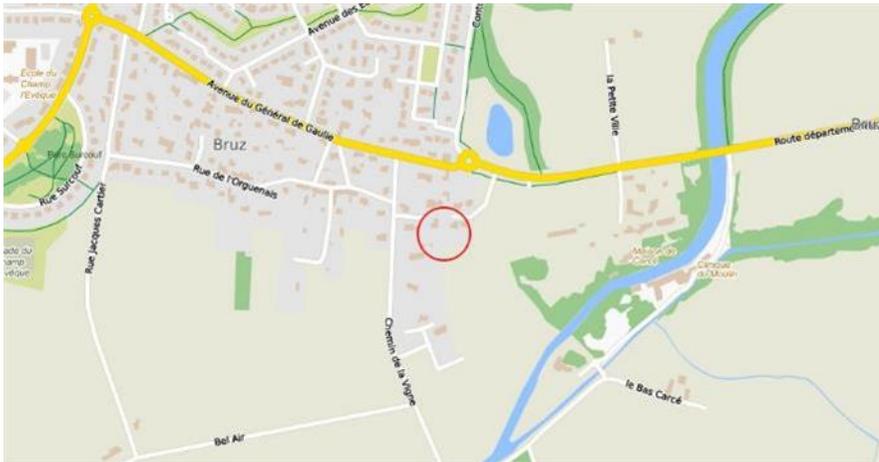
### Objectif de la modification

Ce projet arrivant à son terme, il est donc proposé de le réintégrer dans un zonage "de droit commun", en cohérence avec les zonages limitrophes. Il est également proposé de protéger les espaces verts aménagés dans le cadre du lotissement afin d'assurer leur pérennité.

### 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 m<sup>2</sup> à plus de 5 000 m<sup>2</sup>).



#### Objectif de la modification

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, il est proposé d'appliquer sur ce secteur des règles qui pourront favoriser l'optimisation de l'usage de ces parcelles.

### 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.



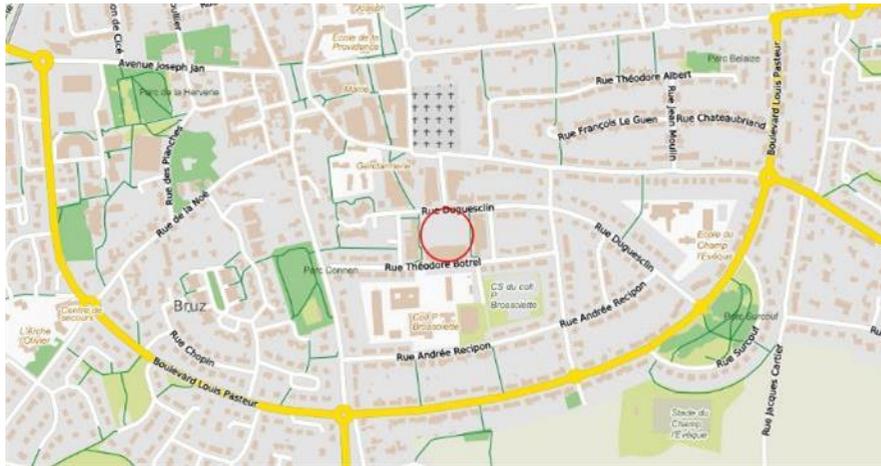
#### Objectif de la modification

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

## 5. Accompagner le renouvellement urbain : place de Bretagne

### Localisation

La Place de Bretagne se situe en centre-ville, au sud de la Mairie et du Grand Logis. La concertation porte sur la place et ses abords immédiats (ouest, sud et est).



### Objectif de la modification

La Place de Bretagne accueille, en ses abords immédiats, des commerces et services, ainsi qu'un supermarché. Existante depuis de nombreuses années, elle n'a fait l'objet d'aucun aménagement / travaux et nécessite désormais une réflexion afin de l'adapter aux besoins actuels.

L'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. Il est proposé d'adapter la constructibilité afin d'accompagner l'intensification urbaine sur ce secteur.

## 6. 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.



### Objectif de la modification

Le secteur de la Haye de Pan, urbanisé de longue date, accueille aujourd'hui des occupations diverses, allant de l'habitat, aux activités artisanales et industrielles, ainsi qu'aux 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 il est proposé de faire évoluer les dispositions réglementaires.

## 7. 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.



### Objectif de la modification

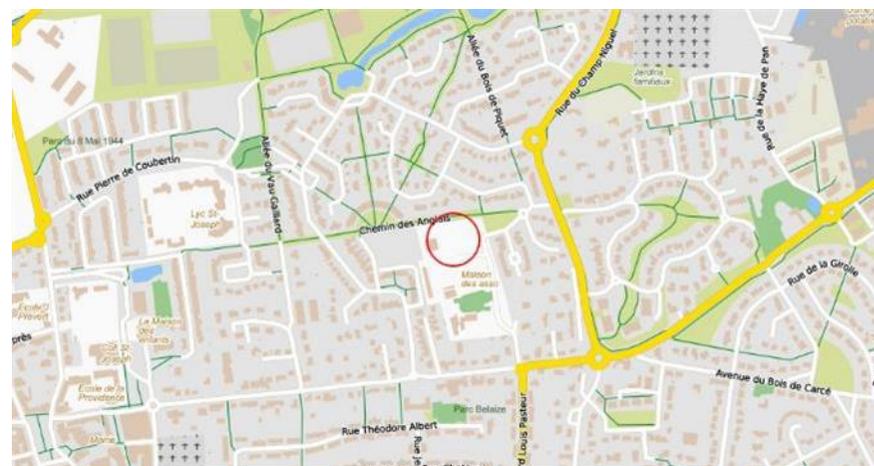
Une étude urbaine menée en 2021 / 2022 a conduit à identifier ce secteur comme secteur de renouvellement urbain, permettant de préserver les espaces agricoles et naturels. Elle a identifié un potentiel de logements pouvant s'implanter au sein de ce secteur, d'environ 150 logements, qui pourra accueillir une densité de 60 logements / ha.

Il est proposé d'adapter la constructibilité afin d'accompagner l'intensification urbaine sur ce secteur.

## 8. 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.



### Objectif de la modification

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 50 logements, qui pourra accueillir une densité de 50 logements / ha. Il est proposé d'adapter la constructibilité afin d'accompagner la diversification urbaine en frange nord du secteur d'équipements publics qui sera maintenu (sans changement de dispositions réglementaires au sud de ce secteur).

## 9. 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.



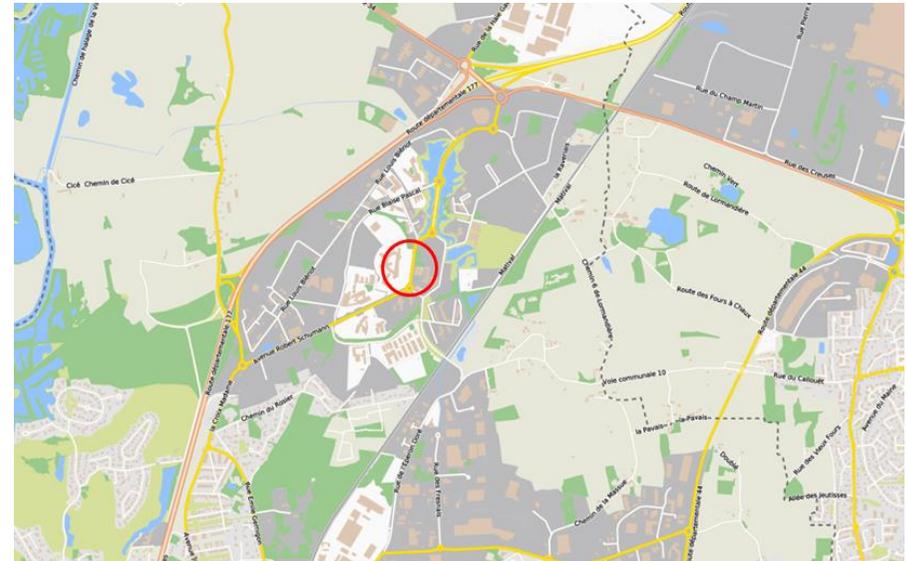
### Objectif de la modification

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. Il est proposé de revoir la formulation de l'OAP de quartier afin de prendre en compte les réflexions récentes, ainsi qu'évaluer les besoins d'adaptation des dispositions réglementaires applicables sur ce secteur.

## 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.



### Objectif de la modification

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.

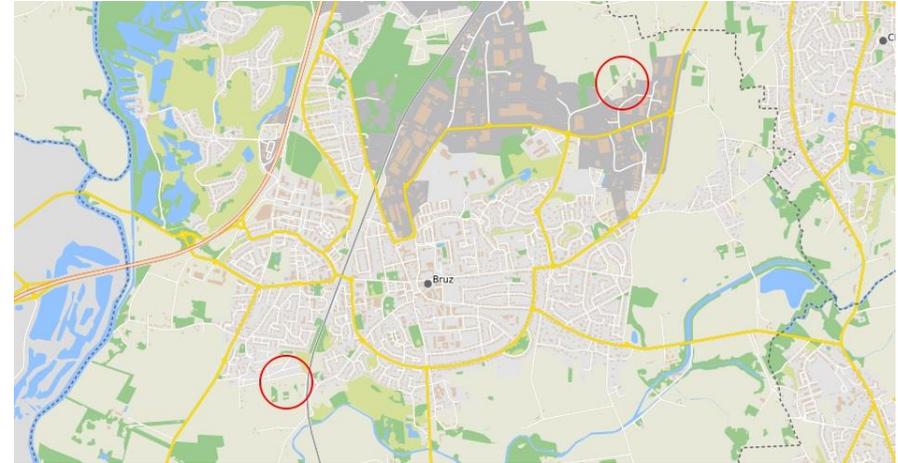
C'est pourquoi, il est proposé d'adapter le PLUi pour permettre la mise en œuvre du projet actualisé, tout en assurant la préservation des caractéristiques paysagères de ce campus

## 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.



### Objectif de la modification

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. Il est donc proposé de revoir les règles d'urbanisme du secteur 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). Il convient donc, dans l'attente de l'avancement des réflexions sur la zone d'urbanisation future, d'en limiter l'évolution et donc d'adapter les dispositions réglementaires.

## 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.



### Objectif de la modification

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.

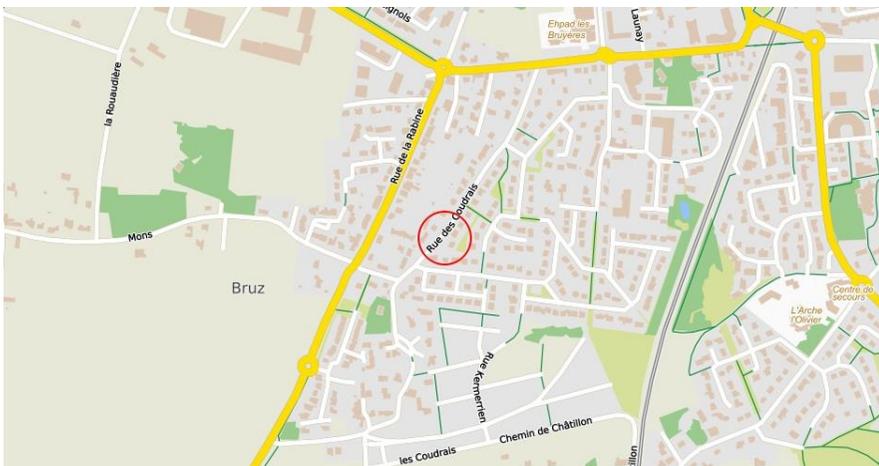
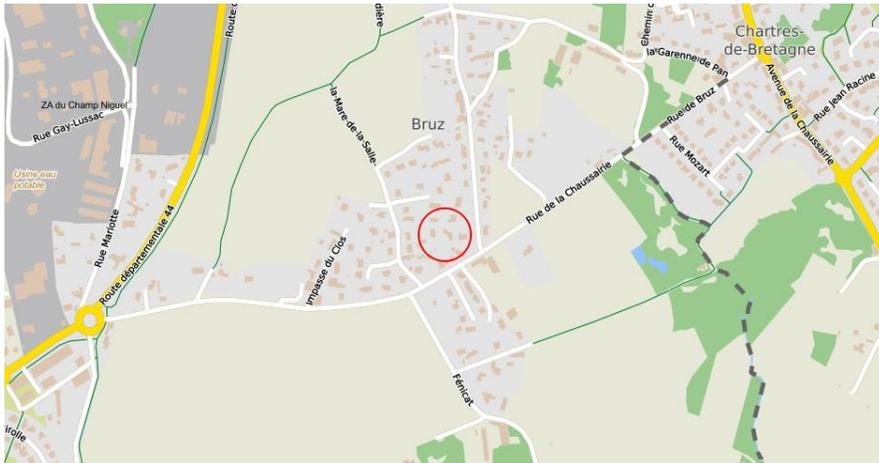
Depuis, le site a continué à répondre aux besoins, mais il s'avère que son extension future est d'ores-et-déjà anticipée, afin de laisser le temps de réaliser les procédures nécessaires (réglementaires et foncières).

Il est donc proposé de faire évoluer le PLUi afin de permettre l'extension du cimetière au nord de l'emprise actuelle.

## 13. Supprimer les plans d'alignement : secteurs Gressaudière et Coudrais

### Localisation

Le secteur des Coudrais est situé au sud-ouest de la zone agglomérée, au sein de celle-ci. Le secteur de Gressaudière constitue un hameau entre la zone agglomérée de Bruz et celle de Chartres-de-Bretagne.



### Objectif de la modification

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté d'alignement individuel. Il constitue pour l'autorité en charge de la voirie concernée, un moyen juridique d'élargissement et de modernisation de celle-ci ainsi que de protection contre les empiètements des propriétés riveraines.

Les plans d'alignement concernés par cette proposition d'adaptation sont anciens (délibérations datant d'une quarantaine d'année). Les aménagements ont depuis été réalisés et il n'est plus nécessaire de maintenir cette prérogative de la puissance publique.

Il est donc proposé de supprimer les plans d'alignement des Coudrais et de Gressaudière.

## 14. Corriger et adapter les plans masse

### Localisation

---

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

### Objectif de la modification

---

Certains secteurs nécessitent des précisions supplémentaires à celles indiquées aux plans de zonage en raison des enjeux de cohérence urbaine à assurer dans certains secteurs. 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).

## 15. 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).

### Objectif de la modification

---

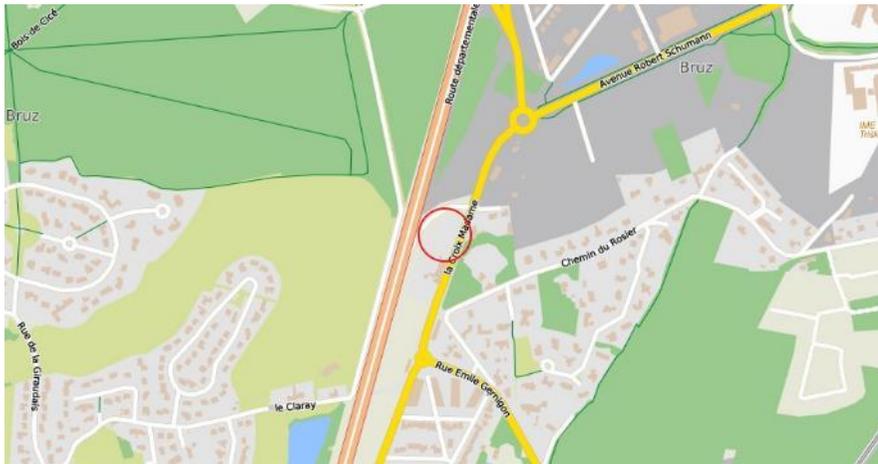
Les plans de détail ont été créés sur des secteurs nécessitant de compléter certaines dispositions du règlement graphique relatives à la composition urbaine (emprises constructibles, emprises des extensions, hauteurs, implantations...) ou de compléter ou remplacer certaines dispositions du règlement 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 proposé de clarifier.

## 16. 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.



### Objectif de la modification

Le PLUi peut identifier des éléments paysagers ou écologiques à préserver (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 est proposé de rectifier l'EIPE pour tenir compte de la réalité.

## 17. 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.

### Objectif de la modification

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 éléments paysagers ou écologiques à préserver (EIPE) existants et ainsi les préserver.

C'est pourquoi, en accompagnement des objectifs d'optimisation foncière en zone agglomérée, il est proposé de 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.

## 18. Mettre à jour le recensement des parcs de stationnement ouverts au public et mutualisables

### Localisation

Le recensement des parcs de stationnement ouverts au public porte sur la totalité du territoire communal.

### Objectif de la modification

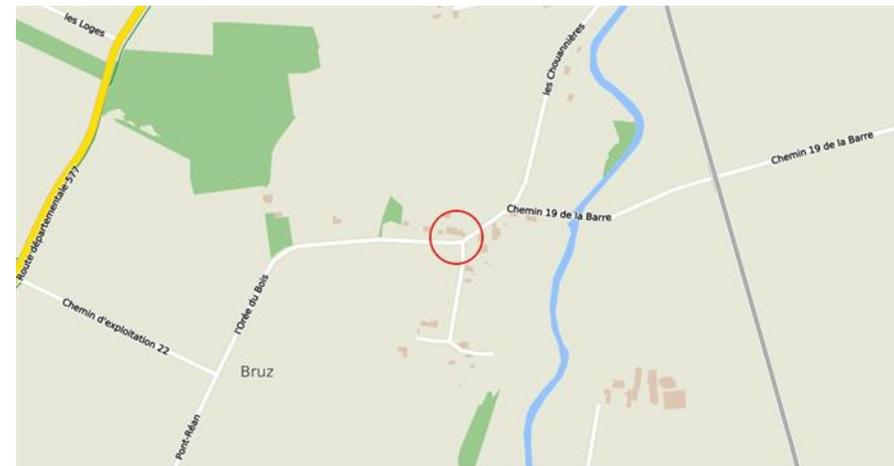
L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que les PLUi doivent faire l'inventaire des capacités de stationnement et de leur mutualisation. C'est notamment au regard de cet inventaire que les normes de stationnement sont travaillées et justifiées.

Cet inventaire est inclus dans le rapport de présentation du PLUi.

Il a été constaté des erreurs dans ce recensement, qu'il est proposé de corriger afin de disposer d'une information juste.

## 19. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- Lieu-dit La Barre.



# Cesson-Sévigné

# 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.



## Objectif de la modification

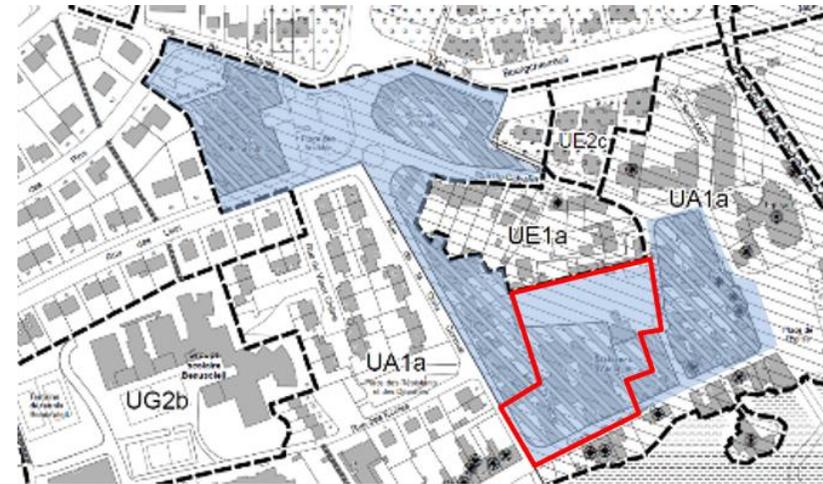
La ville de Cesson-Sévigné mène depuis plusieurs années une réflexion sur le renouvellement urbain de son centre-ville et les orientations par secteur sont définies progressivement.

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.

Finalement, 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 de la Résidence d'Automne et y implanter également l'actuel EHPAD Beausoleil 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, ...) pourra également être envisagée tout comme le réaménagement des espaces publics.

Sur les autres îlots qui étaient encore en réflexion, aucune orientation ne se dégage pour le court et moyen terme. Il s'agit donc d'y conserver la morphologie actuelle (hauteur, implantation, ...).



**Aplat bleu = périmètre de constructibilité limitée encore en vigueur**  
**Périmètre rouge = secteur de projet proposé**

Afin de prendre en compte ces orientations, des adaptations réglementaires seront proposées.

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

### Localisation

L'EHPAD Beausoleil est situé au n°1 rue de la Barrière, à l'angle avec la rue de la Croix Connue.



### Objectif de la modification

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 a été retenue (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 logement dans le respect de l'ambiance urbaine résidentielle environnante. Ce projet pourrait par ailleurs s'accompagner d'une meilleure protection du patrimoine végétal de l'espace public bordant l'EHPAD au nord.

Afin de prendre en compte ces orientations, des adaptations réglementaires seront proposées.

### 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.



#### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique.

### 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.



#### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique.

## 5. 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.



### Objectif de la modification

Ce site apparaît stratégique de par sa localisation à proximité de la future ligne de tramway et de la Vilaine.

Compte tenu de son emprise de près de 7 500 m<sup>2</sup> et de sa très faible part bâtie (15 %), ce foncier peut présenter un potentiel conséquent de renouvellement urbain et d'accueil de nouvelles constructions.

Afin d'anticiper et d'encadrer cette évolution le temps qu'un projet soit défini, des adaptations réglementaires seront proposées.

## 6. Accompagner la restructuration du groupe scolaire Beausoleil

### Localisation

Le groupe scolaire Beausoleil est situé rue des Écoles et place de Sévigné dans le centre-ville.



### Objectif de la modification

La restructuration du groupe scolaire et du restaurant nécessitera d'agrandir l'emprise de l'équipement sur tout ou partie des logements de fonctions situés aux n°9 à 15 rue des Écoles.

Afin de prendre en compte cette orientation, des adaptations règlementaires pourront être proposées.

## 7. Développer le campus de CentraleSupélec

### Localisation

Le campus de CentraleSupélec est situé dans la zone d'Atalante 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.



### Objectif de la modification

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 :

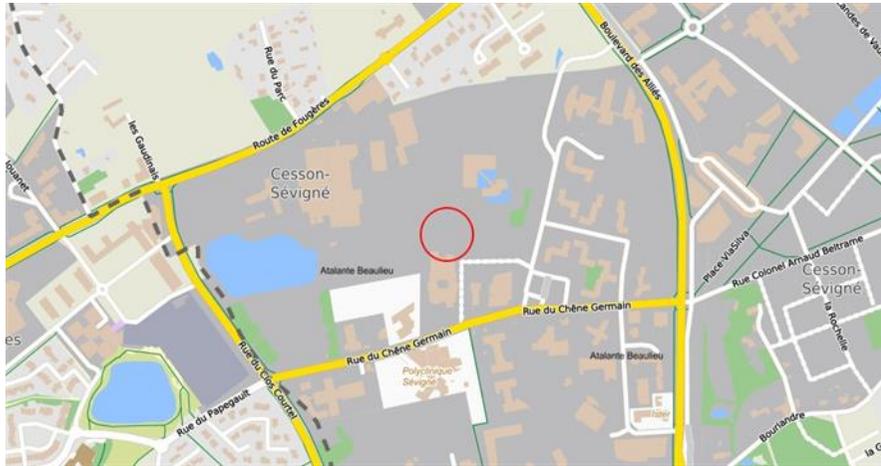
- Créer un véritable campus animé et renforcer la vocation académique du site par le développement de l'école CentraleSupélec et l'accueil de nouveaux établissements d'enseignement supérieur et de recherche.
- Reconnecter le campus avec le tissu urbain voisin et le métro en l'ouvrant davantage sur les 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, ...).

Afin de prendre en compte ces orientations, des adaptations réglementaires seront proposées.

## 8. Accompagner le renouvellement urbain de la Technopôle Atalante et de ses abords

### Localisation

Le secteur concerné est celui de la technopole Atalante 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.



### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique.

## 9. Prendre en compte l'avancement des ZAC Atalante-ViaSilva et Les Pierrins (partie Ouest)

### Localisation

Les 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.

### Objectif de la modification

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 objectifs suivants :

- 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 ;
- Les Lisières (ZAC Atalante ViaSilva) = meilleure prise en compte de la transition du futur quartier avec les parcs et coulées vertes ;
- 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.



**Localisation des 3 secteurs concernés par les évolutions des orientations d'aménagement**

En parallèle de ces évolutions, des clarifications de plusieurs règles ou orientations sont nécessaires pour en faciliter l'application lors de l'instruction des permis de construire. C'est par exemple le cas de la délimitation de chacun des sous-secteurs de projet qui parfois se chevauchent.

Enfin, plusieurs secteurs de projet étant aujourd'hui achevés ou en passe de l'être, une actualisation des dispositions réglementaires applicables est envisagée (par exemple passage d'un zonage du projet UO1 à un zonage activité tertiaire pour les Champs Blancs).

Afin de prendre en compte ces orientations, des adaptations réglementaires seront proposées.

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

### Localisation

Le château de la Sallette de Cucé est situé au sud de la commune de Cesson-Sévigné, en limite de celle de Chantepie.



### Objectif de la modification

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.

Afin de conforter cette activité des adaptations réglementaires seront proposées.

## 11. Prendre en compte l'avancement de plusieurs opérations ou projets sur la commune

### Localisation

Plusieurs secteurs de la commune de Cesson-Sévigné peuvent être concernés.



### Objectif de la modification

Plusieurs opérations de construction ou d'aménagement ont été réalisées ou sont en cours d'achèvement depuis l'entrée en vigueur du PLUi. Les dispositions réglementaires particulières qui encadraient ces projets n'ont dès lors plus lieu d'être.

Il s'agit à titre d'exemple :

- De l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi que du zonage opérationnel UO1 du projet d'aménagement de l'ESAT de Bourgchevreuil sur le Placis Vert ;
- De l'emplacement réservé n°118 rue Auguste Pavie pour la liaison vélo Rennes/Cesson ;

- Etc.

Les adaptations réglementaires seront effectuées.

## 12. Renforcer les protections paysagères sur la commune

### Localisation

Plusieurs secteurs de la commune de Cesson-Sévigné peuvent être concernés.

### Objectif de la modification

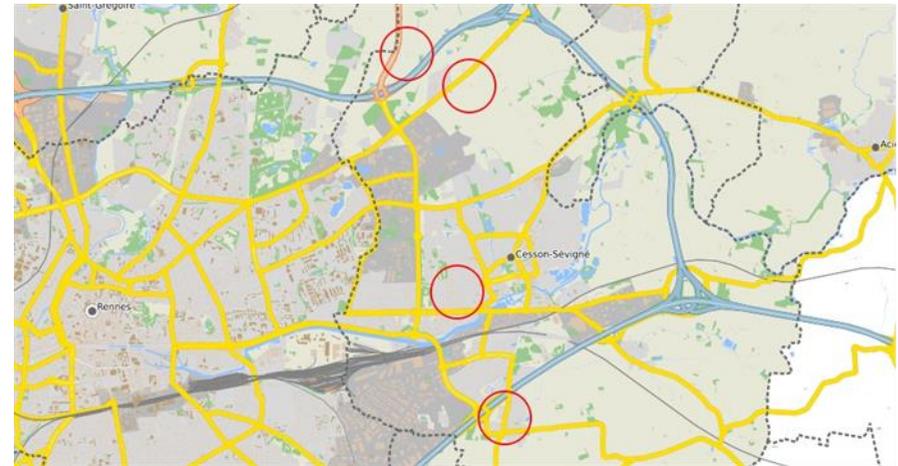
Certains espaces paysagers de qualité (haies, boisements, parcs) sur la commune ne sont pas identifiés ou insuffisamment protégés au PLUi.

C'est par exemple le cas des arbres du n°2 rue du Muguet.

Des évolutions réglementaires visant à mieux protéger le patrimoine végétal pourront être proposées.

## 13. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- Lotissement de la Hublais
- Ferme du Hellier
- Lieu-dit Calendrou
- Lieu-dit La Ménouriais

Faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

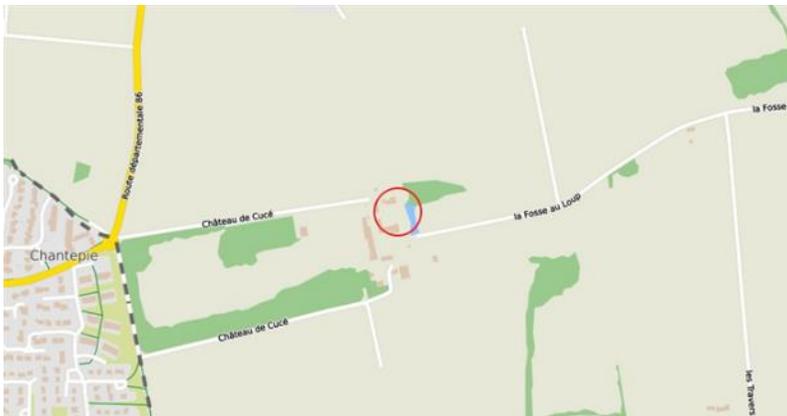
- Lotissement de la Hublais
- Lieu-dit Calendrou

## 14. Supprimer certains tracés de chemins à conserver en campagne

### Localisation

Plusieurs secteurs de la commune de Cesson-Sévigné peuvent être concernés.

Par exemple le Château de la Sallette de Cucé ou le Manoir de la Moinerie.



### Objectif de la modification

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.

Sont par exemple concernés les chemins traversant les sites du Château de la Sallette de Cucé ou du Manoir de la Moinerie.

Les adaptations règlementaires seront effectuées.

## 15. Corriger des erreurs ou incohérences

### Localisation

Plusieurs secteurs de la commune de Cesson-Sévigné peuvent être concernés.

### Objectif de la modification

Plusieurs erreurs ou incohérences ont pu être recensées sur diverses pièces du PLUi concernant la commune.

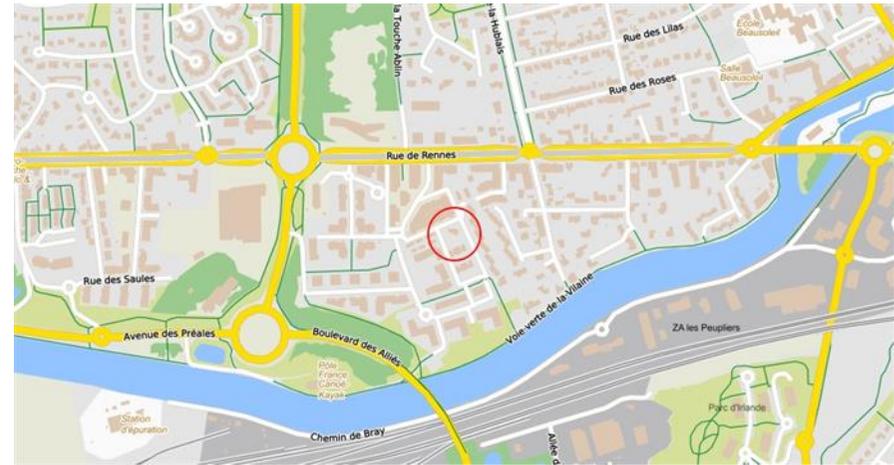
Cela peut par exemple correspondre à des erreurs sur les fiches relatives au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (mauvaise adresse ou photo) ou encore à un mauvais positionnement d'une protection paysagère par rapport à la réalité du terrain (parc du manoir de la Moinerie au nord de la commune).

Les adaptations règlementaires seront effectuées.

## 16. Adapter les règles à la morphologie constatée 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.



### Objectif de la modification

La rue du Petit Marais est marquée par différentes formes urbaines : maisons et petits collectifs.

Des règles adaptées à chaque morphologie ont été mises en œuvre à l'exception du n°6 : cette maison est en secteur de collectif. Il est proposé de revoir ce classement.

Afin de prendre en compte ces orientations, des adaptations règlementaires seront proposées.

## 17. Actualiser l'inventaire des zones humides sur le site du Manoir de la Monniais

### Localisation

Le manoir de la Monniais est situé route de Chantepie, au sud de la zone agglomérée.



### Objectif de la modification

Dans le 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. Les zones humides identifiées diffèrent (emprise et localisation) de celles issues du recensement réalisé par le bureau d'étude Quarta en 2017 sur l'ensemble de la commune.

Après vérification par les instances compétentes, l'inventaire zone humide pourra être complété.



# Chantepie

# 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 Chantépie. Il est délimité au nord par l'avenue André Bonnin et de jardins donnant sur la rue du Petit Pré à l'arrière, ce secteur était dans le projet initial en partie dédié à la réalisation de stationnements publics. Cette orientation est aujourd'hui requestionnée au travers de nouveaux enjeux :



Constitué d'un front bâti majoritairement patrimonial sur l'avenue André Bonnin et de jardins donnant sur la rue du Petit Pré à l'arrière, ce secteur était dans le projet initial en partie dédié à la réalisation de stationnements publics. Cette orientation est aujourd'hui requestionnée au travers de nouveaux enjeux :

- Intensification des tissus urbains pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- Accompagnement du projet de trambus qui facilitera l'usage des transports en commun ;
- Confortation de la centralité urbaine.

La commune souhaite ainsi y développer une nouvelle offre de logements 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 de développer une composition et des hauteurs adaptées, tout en préservant le patrimoine bâti et paysager existant.

Afin de prendre en compte ces orientations, des adaptations réglementaires seront proposées.

## Objectif de la modification

Le secteur du Petit Pré est compris dans la Zone d'Aménagement Concerté "Cœur de Ville" dont la création date de 2002.

## 2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur plusieurs secteurs

### Localisation

---

Plusieurs secteurs peuvent être concernés, notamment aux abords du centre-ville ou le long des principaux axes y menant.

### Objectif de la modification

---

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Cœur de ville, créée en 2002 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 désormais d'intensifier les actions de renouvellement urbains 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, maîtrise foncière, ...), l'anticipation est donc nécessaire pour s'assurer de leur bonne mise en œuvre.

Si la ZAC Cœur de ville va se poursuivre d'ici 2030 avec l'aménagement des secteurs des Marelles ou du Petit Pré, la commune doit dès maintenant réfléchir aux sites qui poursuivront la dynamique de renouvellement et d'extension du centre-ville.

Les secteurs et îlots pouvant être concernés présentent comme caractéristiques :

- D'être situés aux abords du centre-ville dense et dynamique ou le long des voies principales y menant ;
- D'être occupés par des terrains relativement grands qui recèlent des capacités de densification à étudier.

Afin d'anticiper et d'encadrer les évolutions de ces secteurs le temps qu'un projet soit défini, des adaptations réglementaires seront proposées.

## 3. Préserver, pour l'avenir, les cœurs d'îlots de certains lotissements

### Localisation

---

Plusieurs lotissements peuvent être concernés, notamment aux abords de la boucle de convivialité.

### Objectif de la modification

---

Les quartiers de maisons individuelles situés de part et d'autre de la boucle de convivialité (avenues d'Auvergne, de Normandie et de Bourgogne) présentent comme particularité de disposer de terrains relativement grands. Les fonds de terrains y sont peu bâtis, souvent végétalisés et en relation avec des parcs et coulées vertes publiques.

Lors de l'élaboration du PLUi en 2019, des dispositions réglementaires ont été mises en place pour favoriser la densification par division de terrains. Si cette approche est intéressante, elle peut néanmoins, dans le cadre d'une mise en œuvre au coup par coup, manquer de cohérence et de vision d'ensemble. Les conséquences peuvent être les suivantes :

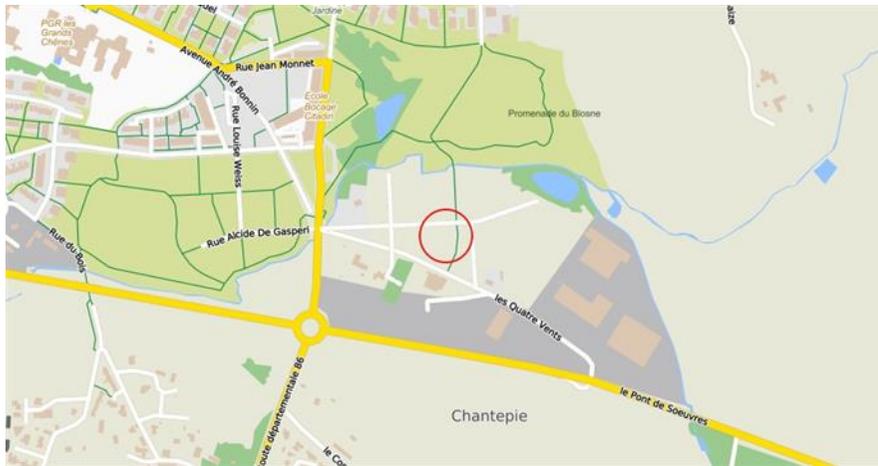
- Fragmentation du cœur d'îlot et de son rôle de corridor ou de petit réservoir de biodiversité ;
- Mauvaise gestion des vis-à-vis, des expositions ;
- Mauvaise optimisation du potentiel constructible.

Afin de mieux encadrer les évolutions de ces tissus le temps que des projets d'ensemble soient définis, des adaptations réglementaires seront proposées.

## 4. Adapter le projet urbain du Bocage Citadin – secteur des Quatre Vents

### Localisation

Le secteur des Quatre Vents est situé à l'entrée sud-est de Chantepie, entre la route de Chateaugiron et le parc urbain du Blosne. Ce secteur est actuellement occupé par la zone d'activité des Quatre Vents (Brin d'Herbe), les meubles Philippe et Philippine ou encore l'entreprise Pigeon.



### Objectif de la modification

Ce secteur constitue la dernière phase de la Zone d'Aménagement Concerté des Rives du Blosne, créée en 2001, et plus communément appelée Bocage Citadin pour sa partie située de part et d'autre du Blosne.

L'aménagement du Bocage Citadin 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, objet de la présente fiche. Le maxilot 8, dédié à une petite zone d'activité en cours de réalisation, et également compris dans le quartier des Quatre Vents n'est pas concerné par la modification.

LE DÉCOUPAGE DU PROJET EN MAXILOTS ET LEURS COEURS D'ÎLOTS CORRESPONDANTS



Sur les Quatre Vents, le projet initial prévoyait la réalisation d'environ 370 logements ainsi que des activités en rez-de-chaussée. Le plan de composition reprenait quant à lui le même schéma viaire développé sur le Pont Bœuf, avec des rues rectilignes notamment.

Depuis, le contexte a évolué et de nouveaux enjeux sont à prendre en compte, notamment :

- Objectif de moindre consommation d'espaces agricoles et naturels par une meilleure optimisation des extensions urbaines réalisées. Une densité un peu plus élevée est ainsi recherchée sur le secteur, d'autant qu'il sera situé au terminus d'un futur trambus. De la même manière, les quelques espaces déjà bâtis sur le site pourraient être mieux valorisés voire densifiés ;

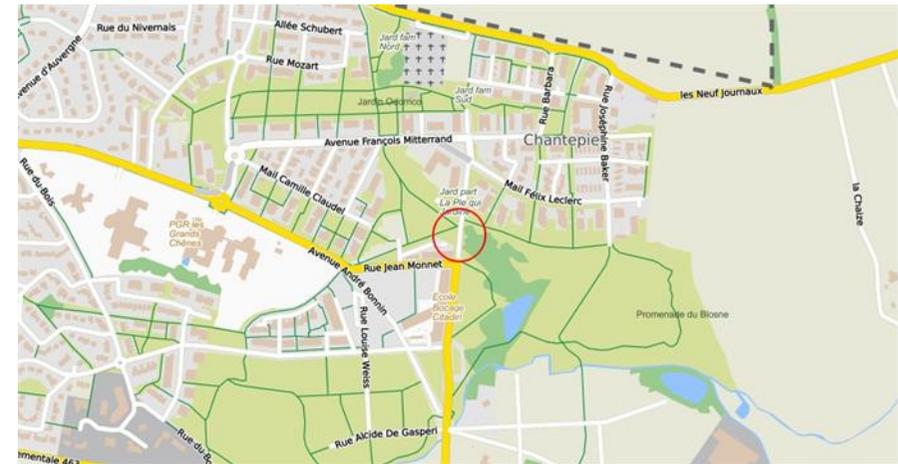
- Objectif d'apaisement de ce nouveau quartier. Une refonte du schéma viarie pour développer des voiries moins larges, moins rectilignes et moins nombreuses est en réflexion tout comme le développement de nouvelles formes de stationnement (mutualisé et déporté par exemple) ;
- Objectif d'une moindre artificialisation des sols. Afin de libérer de l'espace au sol, des hauteurs un peu plus élevées que ce qui a pu être fait sur le Pont Bœuf pourraient être mises en œuvre par exemple.

Afin de prendre en compte ces nouveaux enjeux, une évolution du plan de composition et du projet urbain est envisagé et des évolutions réglementaires seront proposées pour prendre en compte ces réflexions.

## 5. Renforcer la protection du patrimoine végétal sur la ZAC des Rives du Blosne

### Localisation

La Zone d'Aménagement Concerté des Rives du Blosne est située au sud-est de l'agglomération chantepienne.



### Objectif de la modification

La ZAC des Rives du Blosne a été créée en 2001. Le projet urbain s'est construit autour du maintien d'une partie de la trame bocagère préexistante. Les anciennes haies ou arbre isolés servent ainsi d'appui à la trame paysagère du quartier ainsi qu'aux nombreux cheminements.

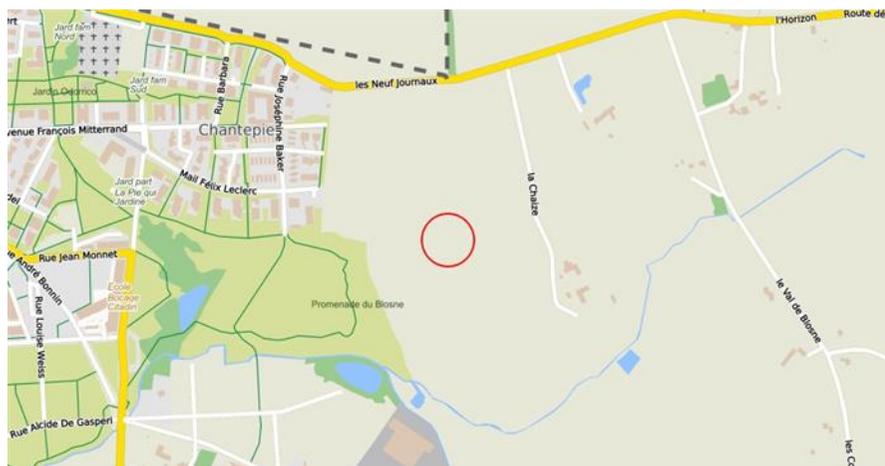
Une partie de ce patrimoine végétal n'est toutefois pas identifiée au PLUi et mériterait d'être mieux protégée.

Des évolutions réglementaires seront donc proposées en ce sens.

## 6. Développer la boucle de randonnée du parc urbain du Bosne

### Localisation

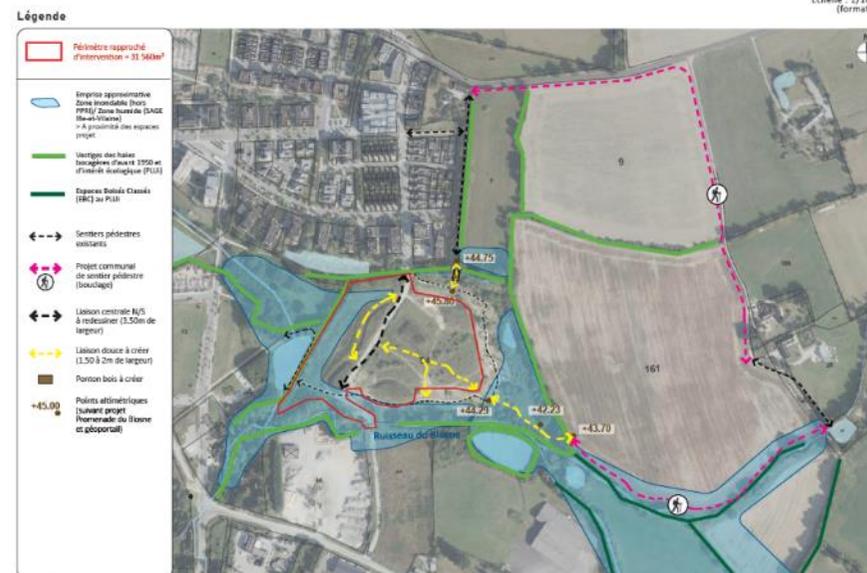
Le parc urbain du Bosne est situé le long du ruisseau du Bosne au niveau du Bocage Citadin.



### Objectif de la modification

Le projet de parc urbain du Bosne vise à aménager l'espace naturel situé à la confluence des deux branches du Bosne. 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 Bosne. Le caractère paysager de ce parc sera néanmoins préservé.

Afin d'ouvrir cet espace sur la campagne chantepienne, il est envisagé de développer une boucle de randonnée au départ du parc en passant par le lieu-dit La Chaize et la route de Domloup.



Afin que ce cheminement soit identifié et sécurisé, des dispositions réglementaires pourront être proposées.

## 7. Conforter le dynamisme et la diversité commerciale du centre-ville

### Localisation

L'ensemble du centre-ville commerçant de Chantepie peut être concerné.



### Objectif de la modification

Le commerce jouant un rôle économique ainsi que d'animation des quartiers et notamment du centre-ville, 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.

Cependant, un risque d'appauvrissement progressif de la diversité commerciale sur ce secteur, en particulier du fait de la diminution du nombre de commerces spécialisés a été identifié. Le risque est que le Cœur de ville perde peu à peu sa 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.

Face à ce constat, la ville de Chantepie souhaite maintenir de façon durable la diversité de l'activité commerciale et artisanale du centre-ville.

Outre la mise en place d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, des dispositions réglementaires pourront également être proposées dans le PLUi afin d'avoir un dispositif complet de protection des commerces de détails.

## 8. Corriger l'inventaire des zones humides sur la commune

### Localisation

L'ensemble du territoire communal est concerné.

### Objectif de la modification

Un inventaire localisant, délimitant et caractérisant les zones humides sur le territoire communal a été réalisé par la commune de Chantepie en 2013. Cet inventaire est intégré au PLUi depuis 2019.

Parmi les zones identifiées, plusieurs relèvent de la catégorie "Lagunes industrielles et bassins ornementaux". Cette classification interroge au regard de la définition d'une zone humide selon la réglementation nationale (article L 211-1 du Code de l'Environnement).

Après vérification par les instances compétentes, ce classement pourra être réinterrogé.

## 9. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- 14 rue des Landes



# Chartres-de-Bretagne

# 1. Permettre une densification douce 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.



## Objectif de la modification

Depuis plus de 30 ans la commune de Chartres-de-Bretagne mène une action volontariste afin de maîtriser son urbanisation.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 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, maîtrise 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.

Dans l'attente d'un futur projet de densification sur le secteur des Janiques, il s'agit de limiter les constructibilités et les évolutions possibles sur le tissu pavillonnaire existant afin de garantir la faisabilité d'un futur projet de densification du secteur, tout en tenant compte de ses caractéristiques paysagères et environnementales.

## 2. Permettre la densification douce au nord de la rue Antoine Châtel

### Localisation

Le secteur concerne les fonds de parcelles des terrains en lanière qui sont situés au nord de la rue Antoine Châtel.



### Objectif de la modification

Depuis plus de 30 ans la commune de Chartres-de-Bretagne mène une action volontariste afin de maîtriser son urbanisation.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 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, maîtrise 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 de permettre et d'encadrer un possible projet de densification douce, via la construction d'habitations individuelles de taille limitée en cœur d'îlot, tout en tenant compte de ses caractéristiques paysagères et environnementales du secteur

### 3. 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.



#### Objectif de la modification

Depuis plus de 30 ans la commune de Chartres-de-Bretagne mène une action volontariste afin de maîtriser son urbanisation.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 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, maîtrise 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.

La rive sud de la rue Antoine Châtel est amenée à évoluer pour permettre le renouvellement du secteur, au travers de la création de nouveaux logements, permettant de développer une entrée de ville harmonieuse et de qualité, tout en tenant compte de ses caractéristiques paysagères et environnementales.

## 4. 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.



### Objectif de la modification

Depuis plus de 30 ans la commune de Chartres-de-Bretagne mène une action volontariste afin de maîtriser son urbanisation.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 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, maîtrise 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 A19, 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.

## 5. 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.



### Objectif de la modification

Depuis plus de 30 ans la commune de Chartres-de-Bretagne mène une action volontariste afin de maîtriser son urbanisation.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 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, maîtrise 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 donc ici de faire évoluer les règles de constructibilité 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. Ce secteur se caractérise par un ancien tissu historique de hameau et de grandes parcelles de type pavillonnaire. Il s'agit à la fois d'en préserver les caractéristiques patrimoniales et de permettre également au secteur de se renouveler et de s'intensifier

## 6. 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.

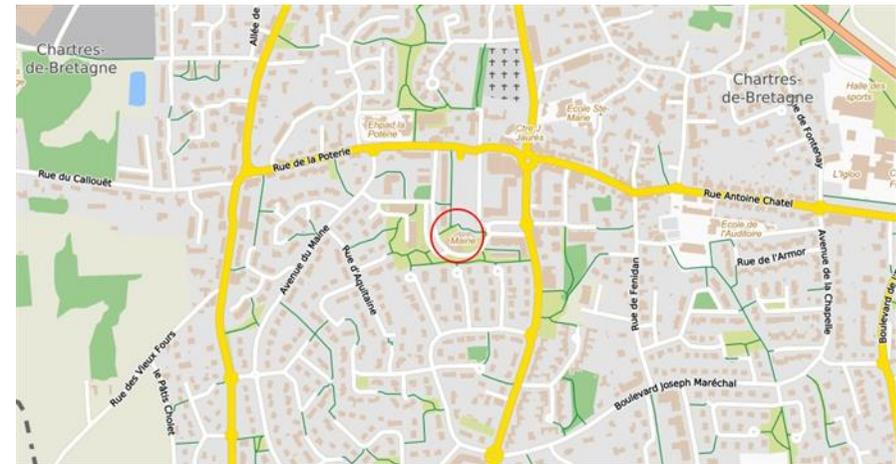
### Objectif de la modification

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.

## 7. 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.



### Objectif de la modification

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".



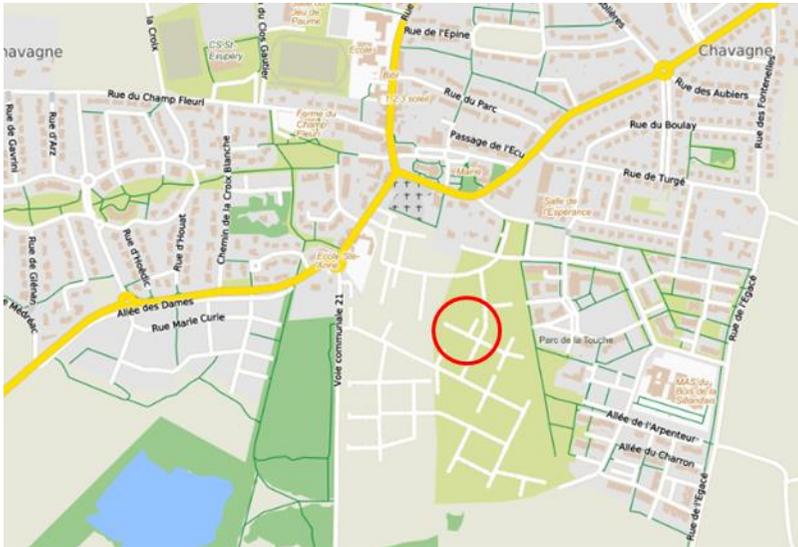


# Chavagne

# 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).



## Objectif de la modification

Des études complémentaires ont été menées depuis 2019 sur le secteur central (dénommé "Confluences") de la ZAC. Le projet a ainsi évolué afin de prendre en compte au mieux différents sujet, et notamment :

- L'intégration du contexte environnemental du site (zone de remblai, zone humide, modalités de gestion des eaux pluviales...);
- La volonté de favoriser la sobriété énergétique;
- La desserte en mobilités collectives (amélioration de la desserte en transports en commun de la ZAC).

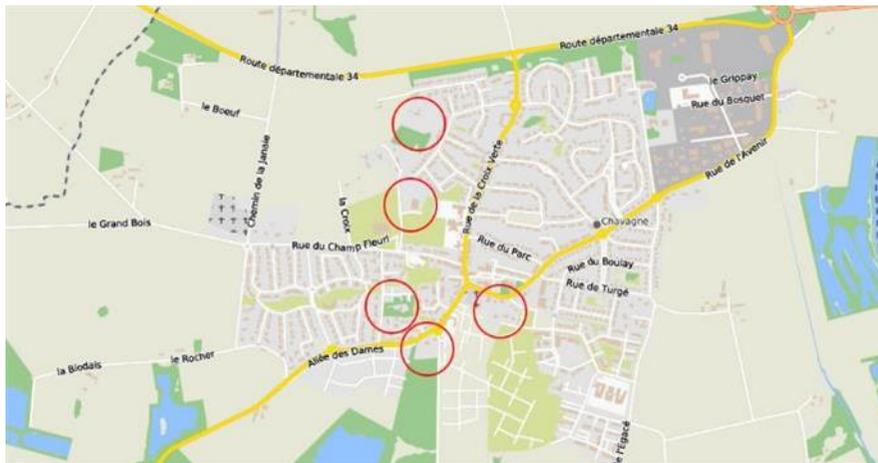
Il est donc proposé d'adapter les dispositions réglementaires pour intégrer ces actualités.

## 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 Presbytère,
- Chemin de la Croix Blanche,
- Secteur du Pré Colombier,
- Frange nord-ouest du bourg,
- Etc.



### Objectif de la modification

Afin de s'inscrire dans les perspectives du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il est proposé de 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.

## 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.



### Objectif de la modification

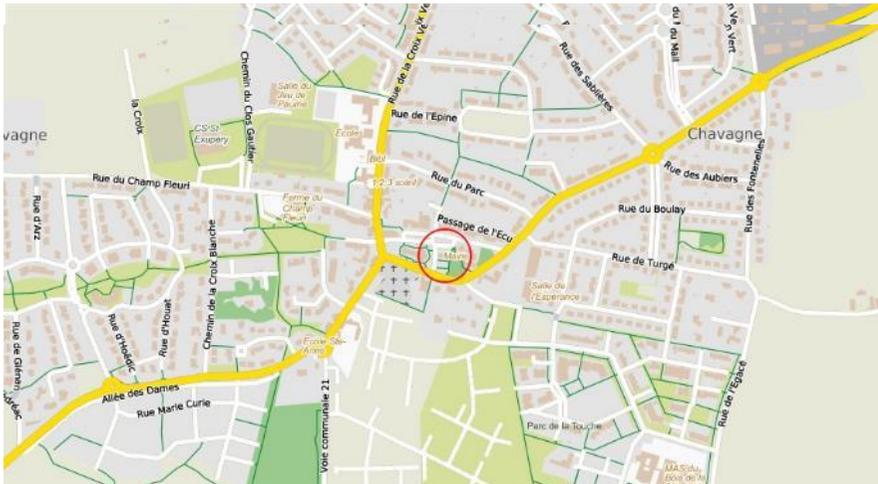
La précédente adaptation du PLUi (modification n°1) a proposé et validé une ré-écriture des règles concernant les clôtures.

A 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 proposé de le supprimer.

## 4. Créer un STECAL – 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.



### Objectif de la modification

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 proposé de favoriser cette diversification en adaptant les dispositions réglementaires applicables au secteur (création d'un STECAL).

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

### Localisation

L'OAP "Cœur de ville" est délimité 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.



### Objectif de la modification

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).

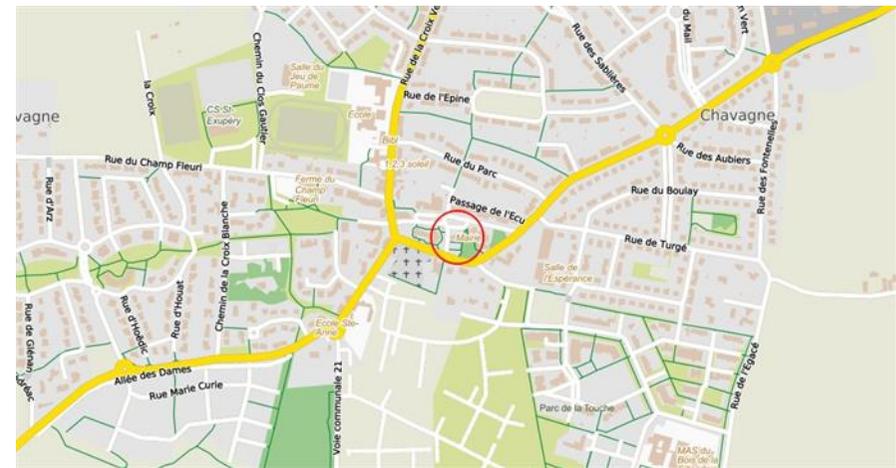
Ce secteur est situé en accroche immédiate avec le quartier en cours de constitution qu'est la ZAC du quartier de La Touche.

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 erreur d'écriture n'a pas été corrigée et génère une incohérence entre l'écriture du texte de l'OAP "Cœur de ville" et le règlement graphique, qu'il est proposé de corriger.

## 6. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- Lieu-dit Bury

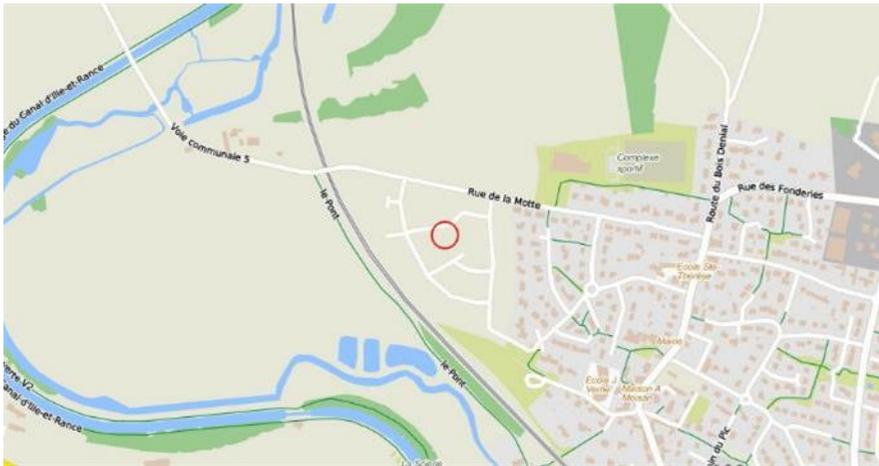


# Chevaigné

# 1. Cadrer l'urbanisation dans le secteur de Grand Champs 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.



## Objectif de la modification

Dans le cadre du projet de ZAC Multisites des 3Lieux, sur le secteur de Grand Champ en extension urbaine, le projet avance et il convient d'adapter certaines dispositions au regard de son avancement.

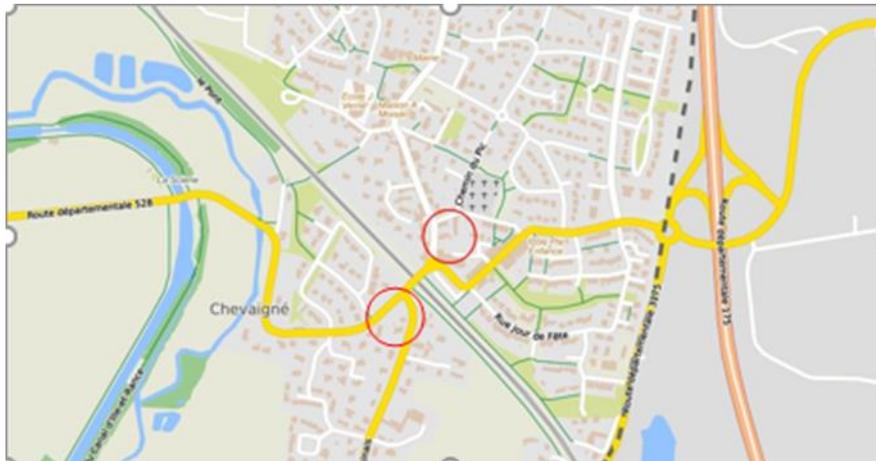
Tout d'abord, il convient d'étudier finement les espaces publics et espaces verts du secteur afin d'offrir un cadre de vie idéal à ses futurs habitants. Dans le même temps, dans un objectif de densité répondant aux inscriptions du Programme Local de l'Habitat 2023-2028, il est prévu d'adapter les formes urbaines et notamment les hauteurs.

L'objectif est d'adapter le projet sur le volet stationnement et prendre en compte l'évolution des normes, répondant au plus près aux besoins des ménages de la commune.

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

### 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 Géminalis.



### Objectif de la modification

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, certains îlots sont identifiés comme gisements pouvant permettre à long terme une densification, à l'image du secteur à

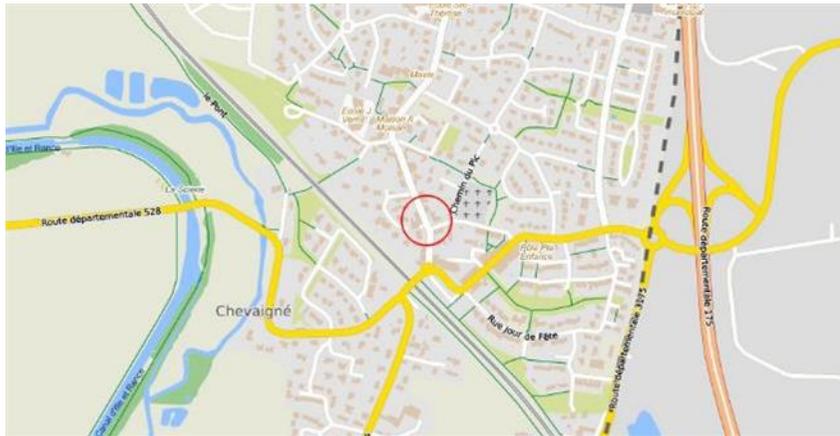
l'angle des rues de Rennes et d'Ille-et-Rance, ainsi que de l'emprise au sud de la gare à l'angle des rues d'Ille-et-Rance et de la Géminalis.

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.

### 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 Ile-et-Rance.



#### Objectif de la modification

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 facile et aisée par tous les modes de déplacements, d'une situation qui positionne 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, où les activités motrices 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.



# Cintré

## 1. Soutenir une densification douce et structurée des secteurs pavillonnaires

### Localisation

Les secteurs concernés sont situés dans le centre-bourg, route de l'Hermitage.



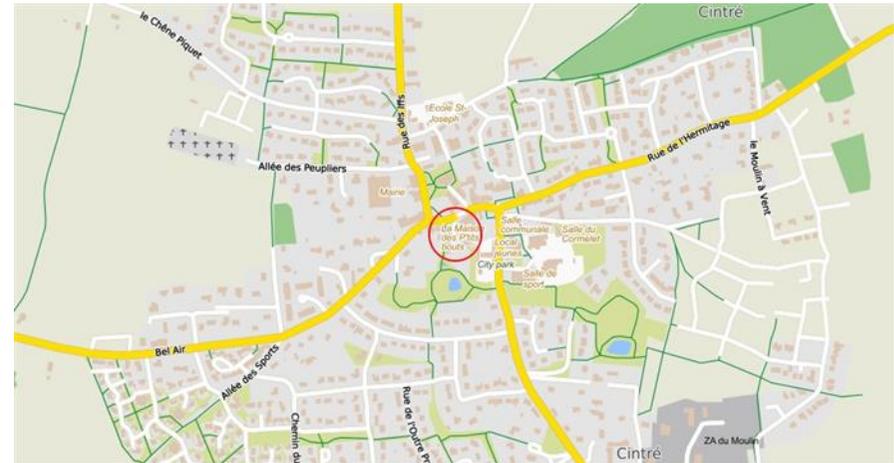
### Objectif de la modification

Plusieurs 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 du zonage réglementaire.

## 2. Permettre la réalisation d'un projet de logement en centre-bourg

### Localisation

Le projet est situé à proximité de la Place du Centre.



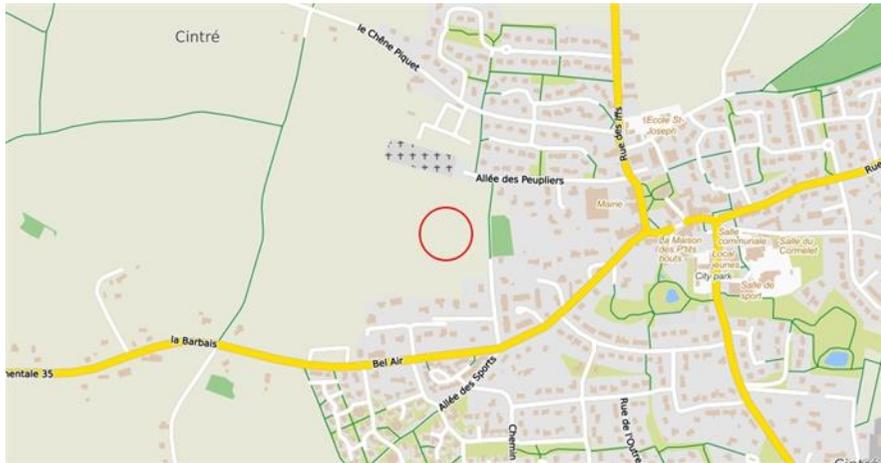
### Objectif de la modification

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.

### 3. 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.



#### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU.



# Clayes

# 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.



## Objectif de la modification

Afin de préserver la morphologie existante de l'entrée de village au nord de la rue du Parc, la commune souhaite modifier les dispositions règlementaires sur ce secteur.

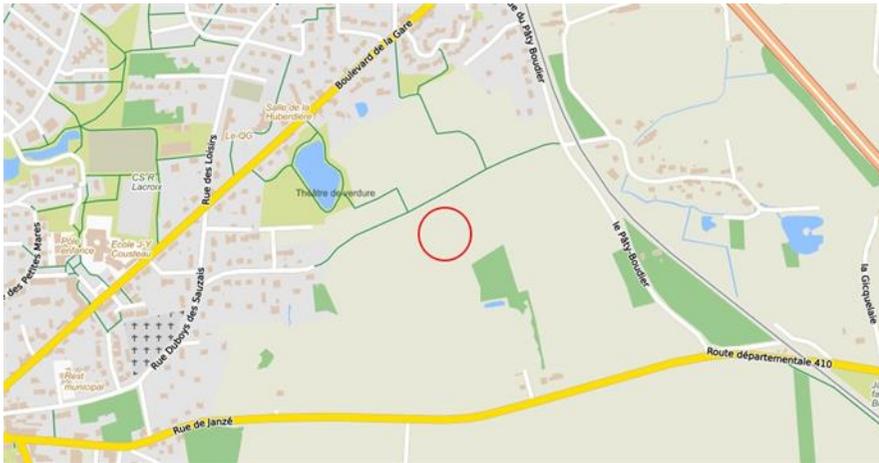


# Corps-Nuds

## 1. Mettre en œuvre le projet d'un nouveau quartier d'habitat au Champ Noyer

### Localisation

Le secteur du Champ Noyer se situe à l'est de la zone agglomérée de la commune de Corps-Nuds, entre la RD 410, le Paty Boudier et le boulevard de la Gare.



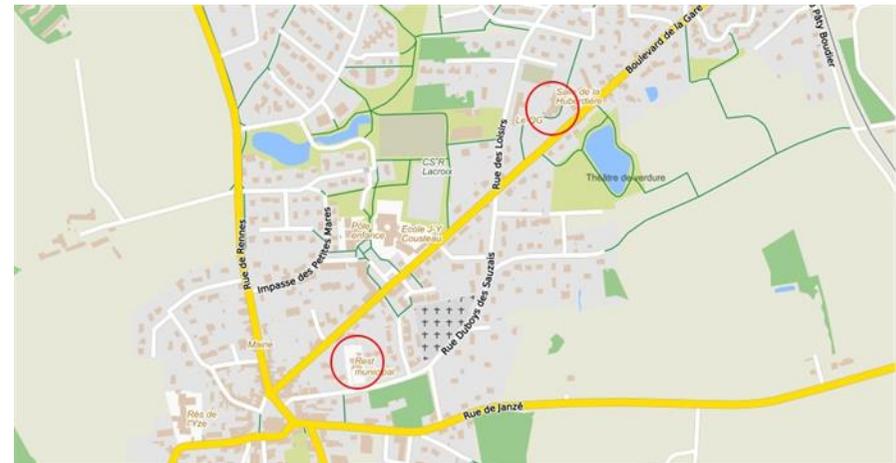
### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU.

## 2. Permettre l'évolution urbaine de sites d'équipements communaux

### Localisation

Le site de la Huberdière se situe le long du Boulevard de la Gare, à proximité du pôle d'équipements sportifs communal. Le site de la cantine se situe le long de la rue du Point du Jour, entre le cœur de bourg et le pôle scolaire communal.



### Objectif de la modification

La commune de Corps-Nuds dispose de plusieurs sites d'équipements communaux qui vont être amenés à évoluer dans les prochaines années : le site de la Huberdière qui accueille actuellement une salle associative et une MJC dans des bâtiments assez vétustes, et le site de la cantine scolaire qui va être déplacé à proximité de l'école publique au sein du pôle scolaire et sportif de la commune. Une réflexion va être portée sur le devenir de ces sites, dans une démarche de renouvellement urbain. Afin de permettre l'éventuelle mutation de ces secteurs, des adaptations réglementaires seront étudiées.

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

#### Localisation

---

Plusieurs secteurs peuvent être concernés. Ils se situent à proximité des différentes polarités et centralités de la commune, et notamment proches du centre-bourg, de la gare et des pôles d'équipements et de loisirs, et le long des voies principales y menant. C'est le cas par exemple : des îlots autour du secteur Chanteloup, de l'îlot de l'école privée, de grandes parcelles rue Duboys des Sauzais entre la rue des Loisirs et le boulevard de la gare.

#### Objectif de la modification

---

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 apparaît nécessaire d'anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein des tissus existants, dans un objectif d'accueil d'une nouvelle offre de logements.

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.

Cette démarche s'accompagne de l'identification de nouveaux gisements fonciers, permettant de repérer plusieurs îlots et grandes parcelles au potentiel de densification, qu'il s'agit de préserver afin d'éviter une densification au fil de l'eau qui compromettrait un aménagement d'ensemble de ces sites.

Afin d'encadrer les évolutions de ces secteurs dans l'attente que des projets soient définis, des adaptations réglementaires seront proposées.

### 4. Prendre en compte le plan de déplacement communal

#### Localisation

---

Le plan de déplacement communal concerne toute la zone agglomérée de la commune.

#### Objectif de la modification

---

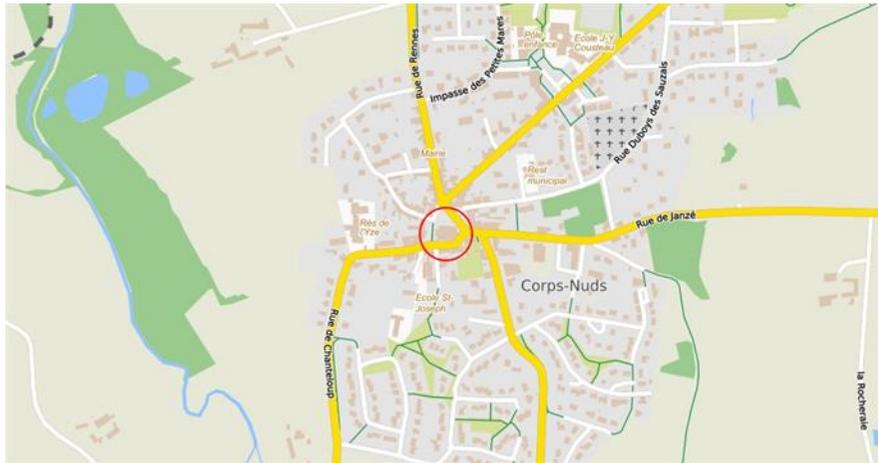
Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains (PDU), document qui fixe l'organisation des mobilités et actions en matière de transports et déplacements sur le territoire métropolitain à horizon 2030, un plan communal de déplacement a été réalisé à l'échelle de la commune de Corps-Nuds.

Ce document identifie les enjeux de mobilité propres à la commune, et définit des orientations sur l'ensemble des modes de déplacements : voiture, vélo, piéton, transports en commun et stationnement. Des adaptations réglementaires pourront être proposées pour intégrer ces objectifs au sein du projet urbain communal, et permettre les aménagements nécessaires en matière de mobilités.

## 5. 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.

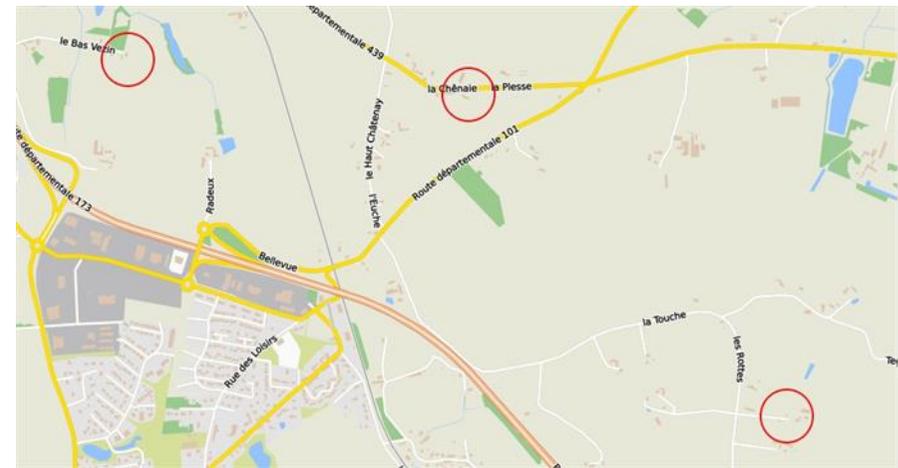


### Objectif de la modification

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) été engagée, prenant en compte les enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains autour du monument historique protégé. Des dispositions réglementaires complémentaires à la définition de ce nouveau périmètre pourront être proposées pour traduire les objectifs et principes de préservation et de valorisation de ce secteur patrimonial, identifiés au sein de l'étude.

## 6. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- Lieu-dit Le Bas Vezin
- Lieu-dit La Chênaie

Faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- Lieu-dit La Rivière

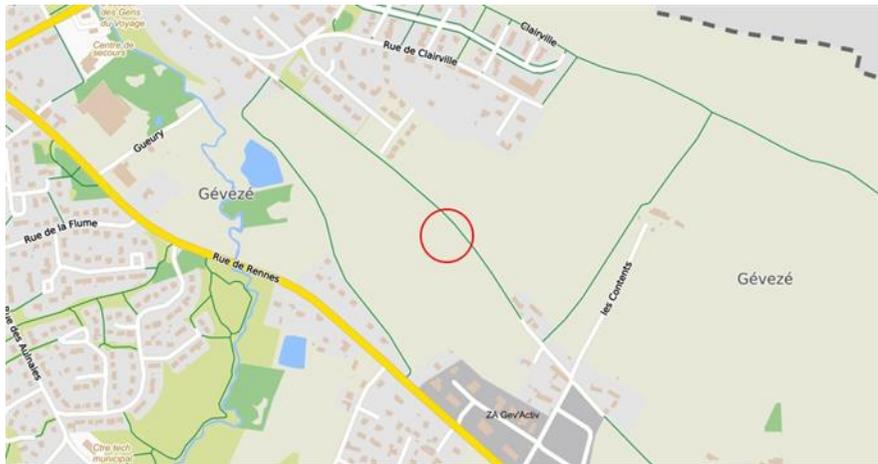


# Gévezé

# 1. Ouvrir à l'urbanisation le secteur Guery-la-Douve

## Localisation

Le secteur Guery-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).



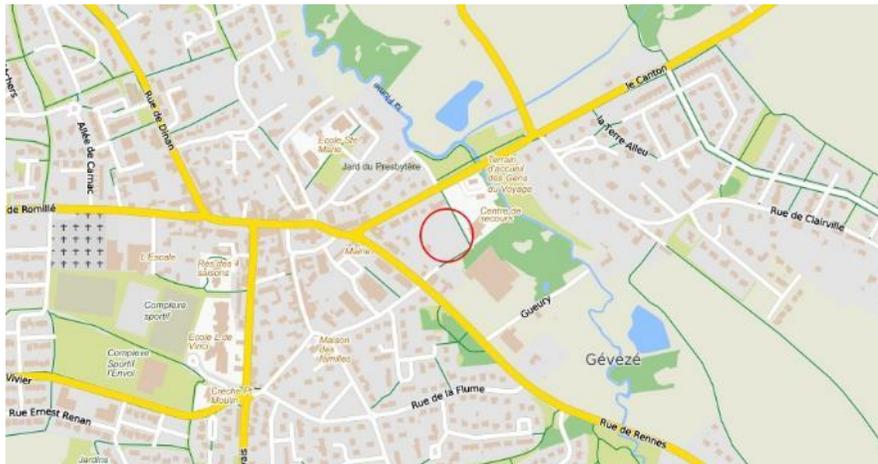
## Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU.

## 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.



### Objectif de la modification

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

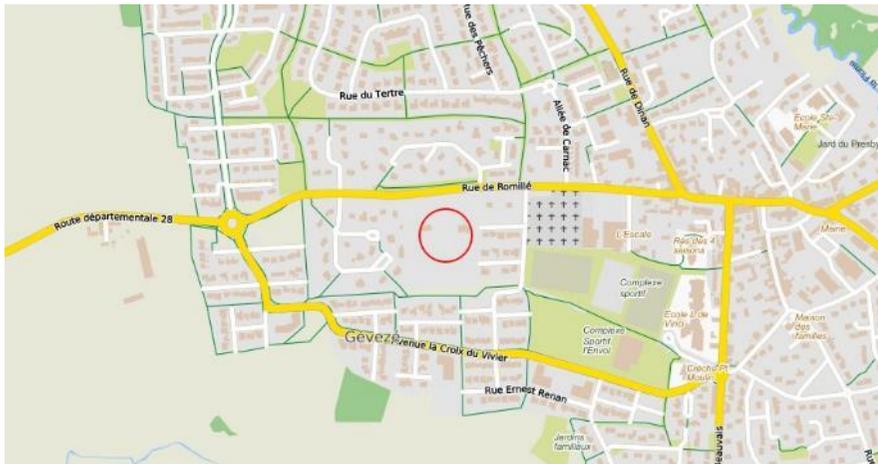
de l'eau, de l'énergie, des déchets et de la biodiversité afin de permettre un projet urbain de qualité.

En conséquence, dans l'attente de pouvoir mener une réflexion d'ensemble, il sera proposé de travailler sur des dispositions réglementaires et des principes d'aménagement et de programmation pour encadrer l'évolution et la mise en œuvre opérationnelle ce secteur.

### 3. Encadrer l'évolution urbaine du secteur Rue de Romillé

#### Localisation

Ce secteur se situe le long de la Rue de Romillé.



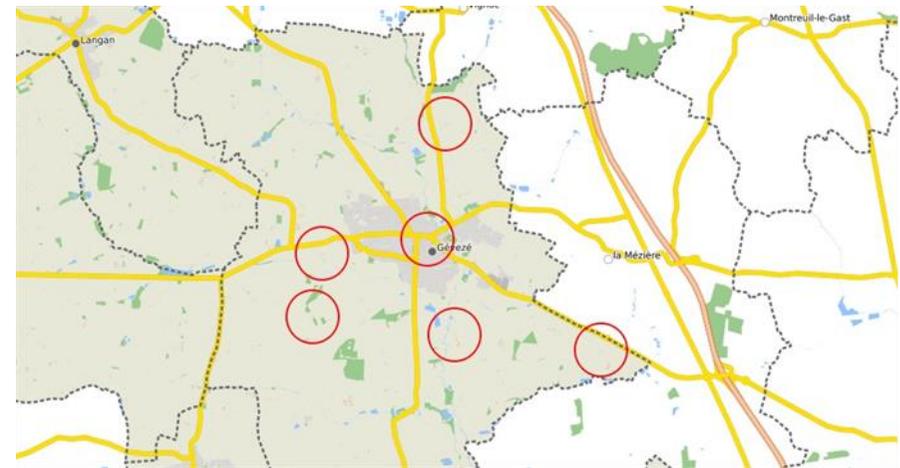
#### Objectif de la modification

Ce secteur situé rue de Romillé est identifié comme un site de renouvellement urbain.

En conséquence, dans l'attente de pouvoir mener une réflexion d'ensemble prévoyant l'accueil de nouveaux habitants, il sera proposé de travailler sur des dispositions réglementaires et des principes d'aménagement et de programmation pour encadrer l'évolution et la mise en œuvre opérationnelle de ce secteur.

### 4. Protéger le patrimoine bâti

#### Localisation



#### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- Lieu-dit Les Ouches
- Lieu-dit Les Contents
- Le Casnuel

Faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

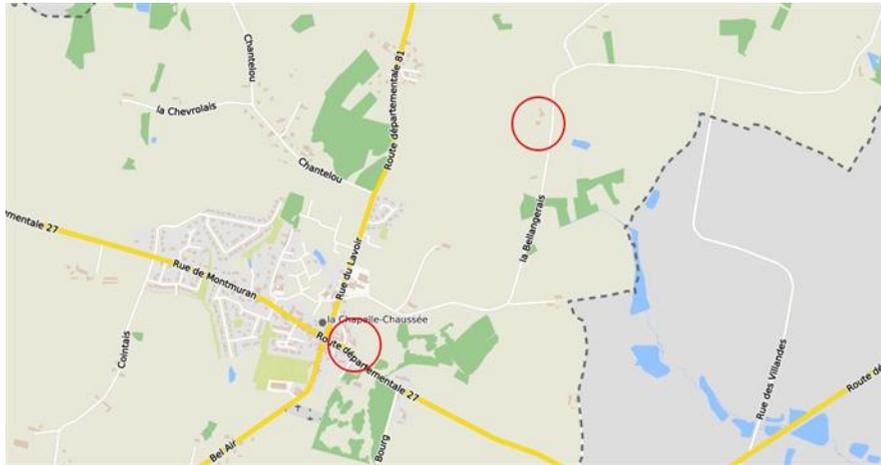
- Lieu-dit Le Guinehec
- Lieu-dit La Petite Gonzée
- Lieu-dit Le Champ Pecor



# La Chapelle-Chaussée

## 1. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

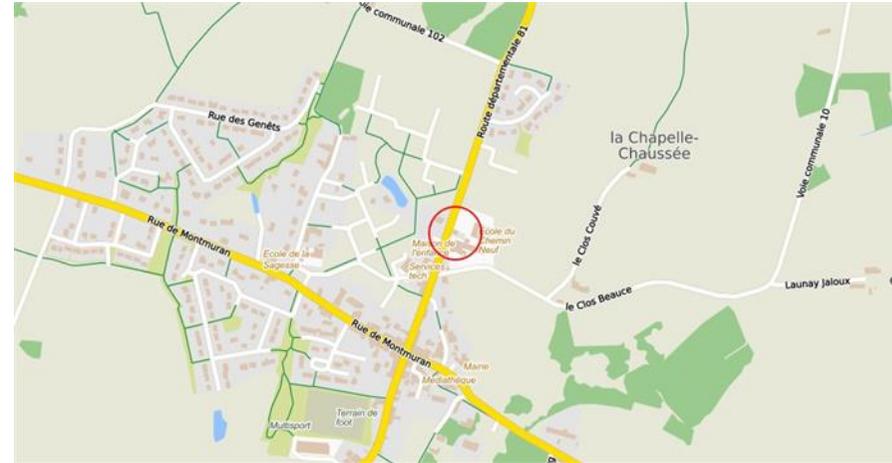
Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- Calvaires du territoire communal
- Lieu-dit Les Fontaines

## 2. Renforcer le pôle socio-éducatif

### Localisation

Le pôle socio-éducatif se situe au nord du bourg, en rive Est de la rue du Lavoir. Il comprend l'école publique et la maison de l'enfance.



### Objectif de la modification

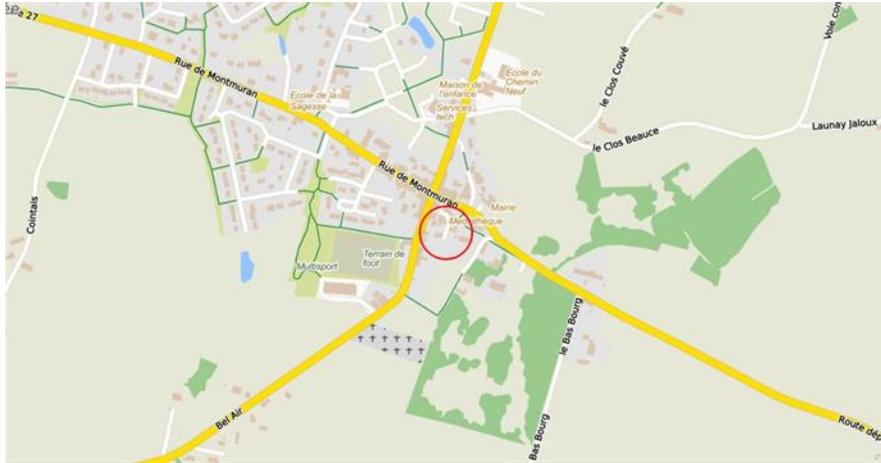
Afin de répondre aux nouveaux besoins communaux et intercommunaux, il s'agit de constituer à terme une enceinte cohérente dédiée au pôle socio-éducatif, qui permettra l'extension des équipements existants, voire l'accueil de nouveaux équipements (cantine scolaire par exemple).

Des adaptations réglementaires seront proposées en ce sens.

### 3. Modifier des emplacements réservés

#### Localisation

Les emplacements réservés situés en centre bourg, comme notamment rue de Montmuran, aux abords de l'église, sont ici visés.



#### Objectif de la modification

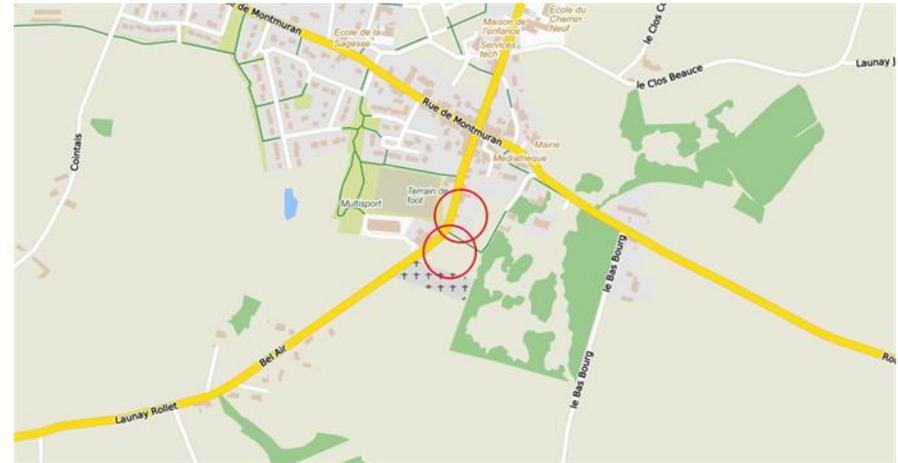
Il s'agit là d'ajuster l'emprise d'emplacements réservés afin qu'elle corresponde au projet envisagé. C'est notamment le cas pour le projet de cheminement doux au départ de la rue de Montmuran, aux abords de l'église et parallèle à la rue de Brocéliande.

Des adaptations réglementaires seront proposées.

### 4. Permettre la mutation urbaine de la rue de Brocéliande

#### Localisation

Le site se situe en sortie sud du bourg, de part et d'autres de la rue de Brocéliande.



#### Objectif de la modification

La rue de Brocéliande est bordée de grandes emprises foncières aujourd'hui non affectées ou en friche, notamment dans sa partie sud, en entrée de bourg.

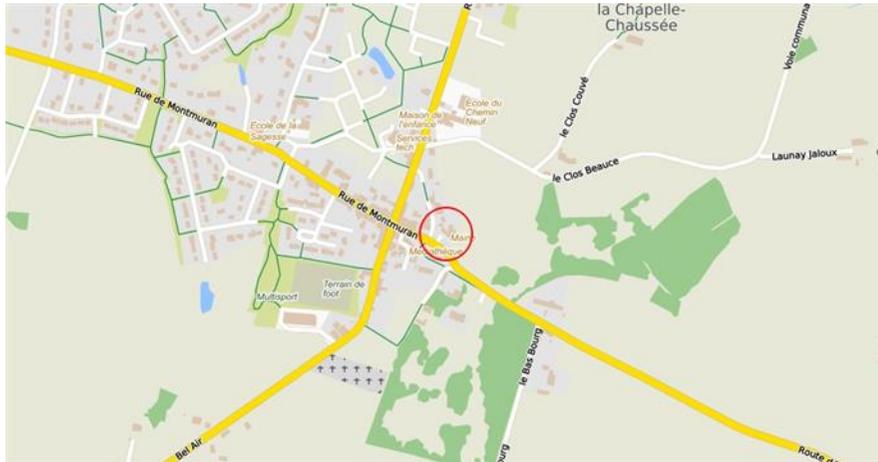
Dans un objectif de renouvellement urbain de son bourg, la commune de La Chapelle-Chaussée a identifié ce secteur comme prioritaire. Il accueille notamment un ancien bâtiment de stockage de l'entreprise VEGAM, un ensemble bâti désaffecté et un terrain nu. Sa superficie et sa localisation permettront d'y mener un projet de densification et de mutation urbaine.

Afin d'encadrer les évolutions de ce secteur dans l'attente que des projets soient définis, des adaptations réglementaires seront proposées.

## 5. Protéger le patrimoine paysager et naturel

### Localisation

Les éléments du patrimoine paysager et naturel à protéger se situent sur l'ensemble du territoire communal, dont notamment aux lieux-dits Le Chatellier et l'Alleu, ou encore en centre-bourg.



### Objectif de la modification

Certains éléments paysagers en milieu urbain comme rural, tels que les arbres isolés, les haies et boisements, ne sont aujourd'hui pas protégés ; ils participent cependant à la qualité paysagère de la commune, ainsi qu'à la protection des milieux naturels. Des dispositions réglementaires seront proposées pour les préserver.



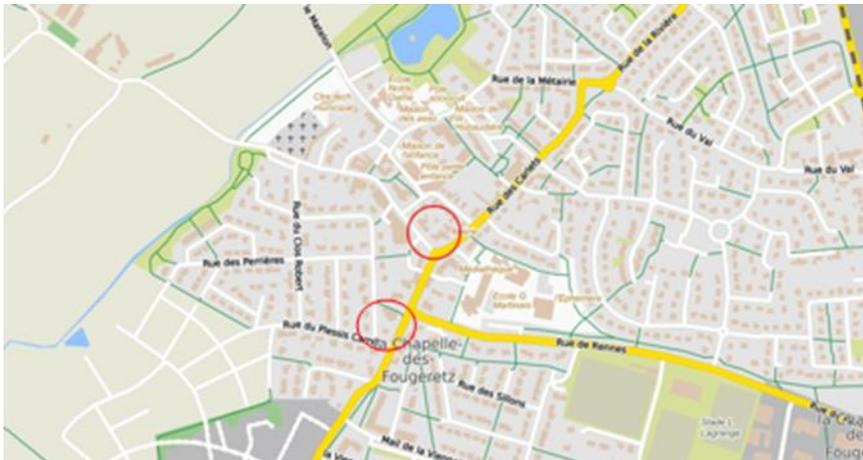
# La Chapelle-des-Fougeretz

# 1. Permettre un projet de renouvellement urbain sur les îlots mairie et pharmacie

## Localisation

Secteur de l'îlot Mairie : le site est localisé en cœur de bourg, entre les rues François Gapihan et de la Mairie.

Secteur du site de la Pharmacie : le site est localisé dans le centre-ville de la commune, au sud de la Mairie Rue des Longrais.



## Objectif de la modification

La commune de la Chapelle-des-Fougeretz mène depuis plusieurs années une réflexion sur le renouvellement urbain de son centre-ville et la 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 certains îlots sont identifiés comme gisements pouvant permettre à long terme une densification. Tout ceci afin de

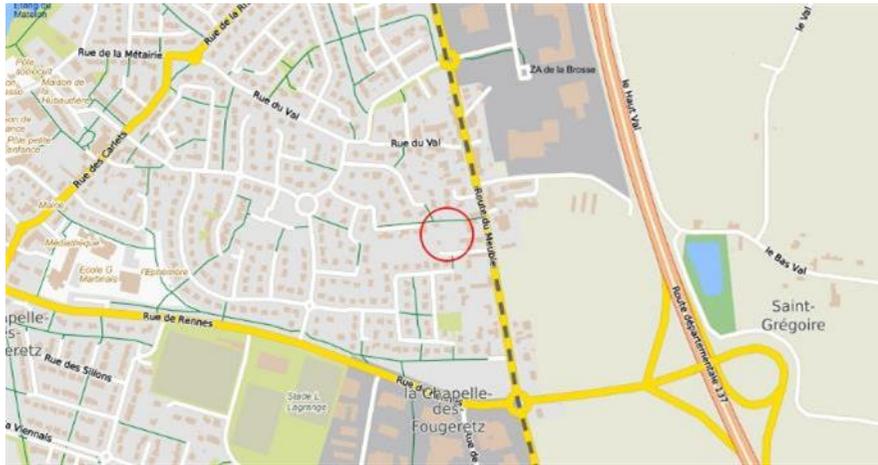
permettre de faire évoluer les formes urbaines, diversifier l'offre de logement et/ou engager le réaménagement des espaces publics.

Les deux îlots concernés présentent un intérêt particulier par leur situation en hypercentre et donc une opportunité de développement et un enjeu de renouvellement urbain à proximité immédiate des services. Les parcelles concernées sont en capacité d'accueillir et diversifier l'offre de logements, et finalement proposer de nouveaux équipements et services aux habitants.

## 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.



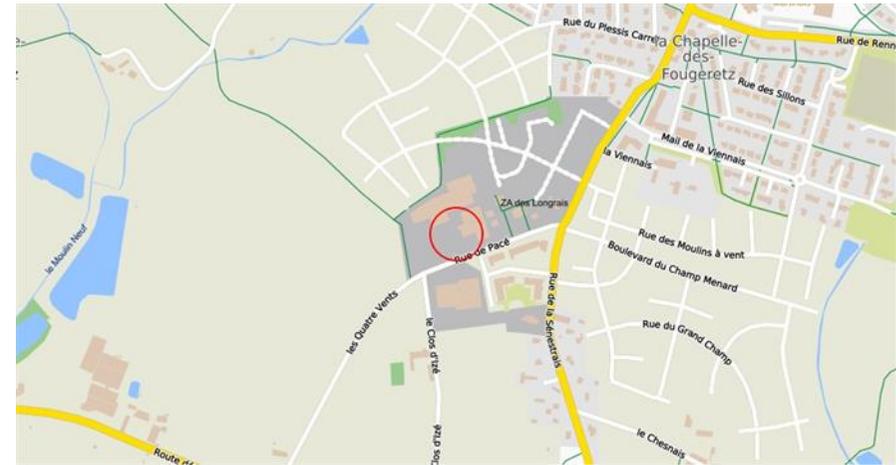
### Objectif de la modification

Suite à l'abandon du projet d'équipement communal dans ce secteur, il est nécessaire de repasser la zone en zonage habitat pour ne pas bloquer les projets en cours et d'optimiser la densification résidentielle.

## 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 ZA des Longrais.



### Objectif de la modification

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 et traduits en Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au PLUi.

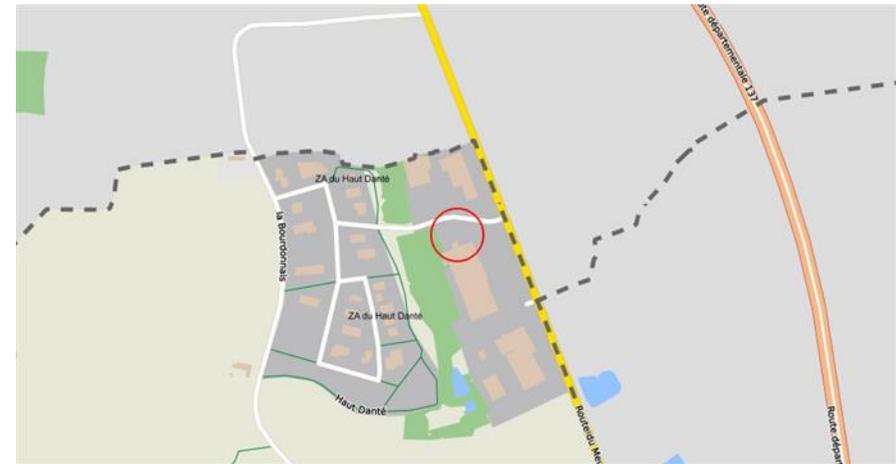
À ce titre, les opérations de requalification et de renouvellement urbain ont largement démarré dans ce secteur avec un nouveau quartier d'habitat, composé d'une première opération de logements située en lisière de la Rue de Pacé et en connexion de l'opération

immobilière Point Romain-Hardy. Certaines activités vont muter prochainement et il convient de cadrer l'aménagement des emprises foncières libérées.

## 4. Permettre la diversification de l'offre dans les zones d'activités de la Route du Meuble

### Localisation

Les secteurs se situent en bordure de la Route du Meuble



### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique.

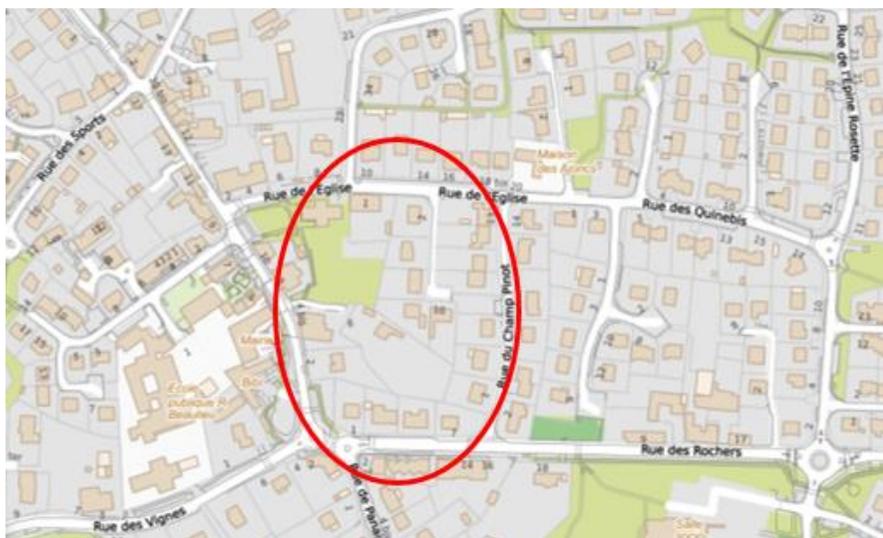


# La Chapelle-Thouarault

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

### Localisation

Les modifications se situent rues de la Noée et des Rochers en centre-bourg.



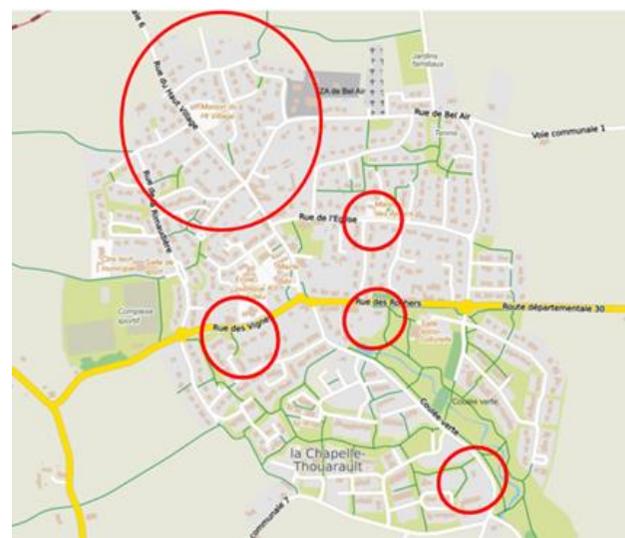
### Objectif de la modification

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 Noée et rue des Rochers pour donner à terme davantage de capacité de construction et de cohérence urbaine à ce projet.

## 2. Permettre une densification douce et structurée de secteurs pavillonnaires

### Localisation

Les différents secteurs concernés sont situés dans le centre bourg et en ses franges.



### Objectif de la modification

Plusieurs 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 du zonage réglementaire.

### 3. Préserver le patrimoine végétal, adapter un EIPE (suppression partielle / compensation), ZAC de la Niche aux oiseaux

Il s'agit d'adapter graphiquement les contours de cet EIPE et d'ajouter les nouvelles surfaces à préserver.

#### Localisation

L'adaptation se situe sur la ZAC de la Niche aux Oiseaux, en partie sud, le long de la route la Ville Archer.



#### Objectif de la modification

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.



# Laillé

# 1. Ouvrir à l'urbanisation la Zone d'Activités des Trois Prés et faire évoluer les abords (hameau de La Gaudinai)

## 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 proposée 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 Gaudinai, le Rayage, la carrière de Fouillis) est également concerné.



## Objectif de la modification

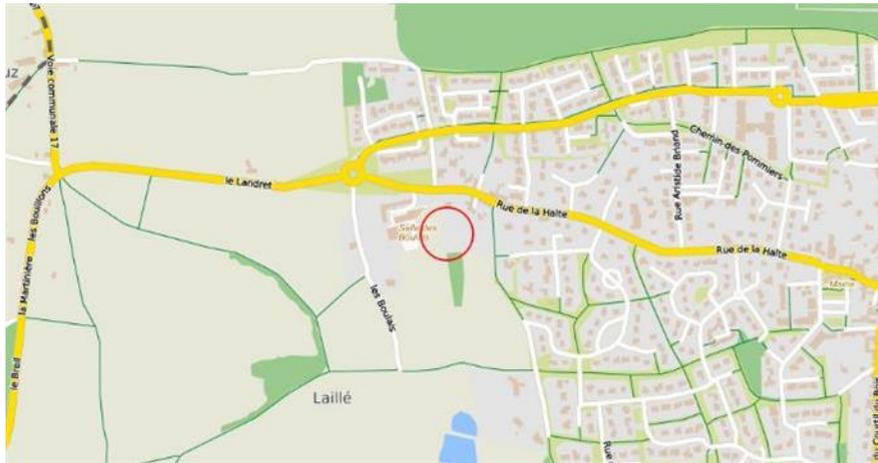
Pour la zone d'activités des trois Prés : se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes "Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU" et "Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique".

Pour le hameau de la Gaudinai, il convient d'adapter les dispositions réglementaires dans les zones bâties à proximité, lesquelles se trouvent éloignées des services urbains.

## 2. Réduire la zone UG2b pour prendre en compte la zone humide : secteur Les Boulais

### Localisation

Le secteur des Boulais est situé à l'ouest du bourg de Laillé, au sud de la RD 39.



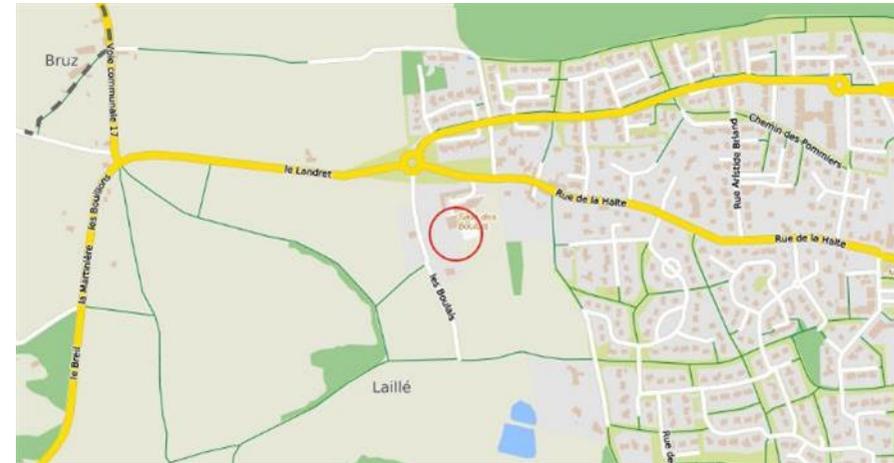
### Objectif de la modification

Le secteur des Boulais accueille au nord un ensemble patrimonial et au sud des bâtiments communaux (services techniques et salles associatives). Ces bâtiments sont bordés, à l'est, par une zone humide, qui se trouve actuellement en zone constructible. Afin de garantir la préservation de la zone humide, il est proposé de faire évoluer les dispositions réglementaires afin de ne pas autoriser de constructibilité sur ce secteur.

## 3. Optimiser le foncier : secteur Les Boulais

### Localisation

Le secteur des Boulais est situé à l'ouest du bourg de Laillé, au sud de la RD 39.



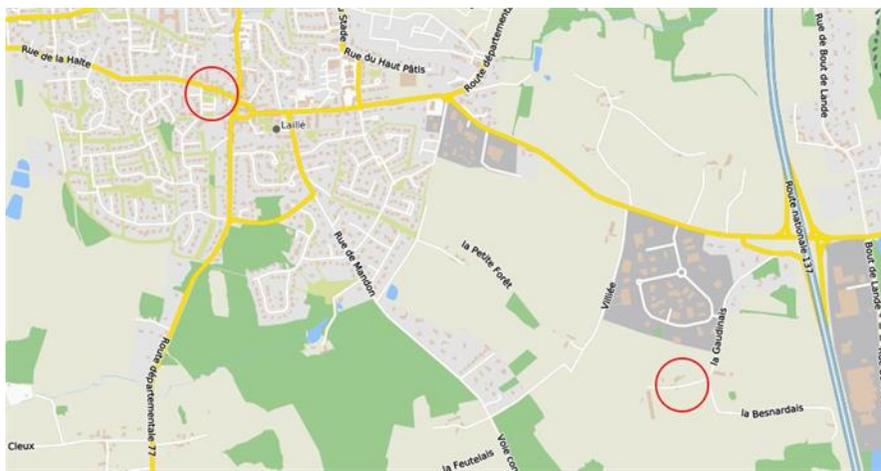
### Objectif de la modification

Le secteur des Boulais accueille au nord un ensemble patrimonial et au sud des bâtiments communaux (services techniques et salles associatives). Les bâtiments sont aujourd'hui sans affectation (les services techniques ayant été relocalisés), c'est pourquoi, il est proposé de faire évoluer les dispositions réglementaires afin de rendre possible un projet d'habitat.



## 6. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- Lieu-dit La Gaudiniais
- Lieu-dit Launay



# Langan

# 1. Préserver la morphologie urbaine et patrimoniale du centre-bourg

## Localisation

Cette demande concerne l'enveloppe du centre historique de la commune de Langan, et notamment le tissu bâti implanté le long des rues convergeant vers le noyau ancien et la place de l'église : rues de la Chapelle-Chaussée, de Romillé, de Gévezé et Langouet.



## Objectif de la modification

Le centre historique de Langan se compose d'un tissu bâti ancien dont de nombreux bâtiments, et ensembles de bâtiments, sont identifiés pour leur qualité patrimoniale au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et des ensembles urbains au PLUi. Dans un contexte de renouvellement urbain où de nouvelles constructions pourraient s'implanter dans le tissu existant et sur ses abords, la commune souhaite préserver la morphologie de son centre-bourg, en complément des dispositions de protection patrimoniale existantes. Il s'agira donc de proposer de nouvelles dispositions réglementaires permettant de garantir la cohérence urbaine et architecturale du centre-bourg et le respect de son caractère patrimonial.

# 2. Supprimer des emplacements réservés

## Localisation

Il s'agit d'emplacements réservés situés en centre bourg, comme notamment rue de La Chapelle-Chaussée.



## Objectif de la modification

La pertinence de certains emplacements réservés est remise en cause :

- soit parce que le projet a été réalisé : c'est le cas notamment de la nouvelle mairie qui a été installée sur une autre emprise ;
- soit parce que le projet n'est plus d'actualité.

Des adaptations réglementaires seront proposées.

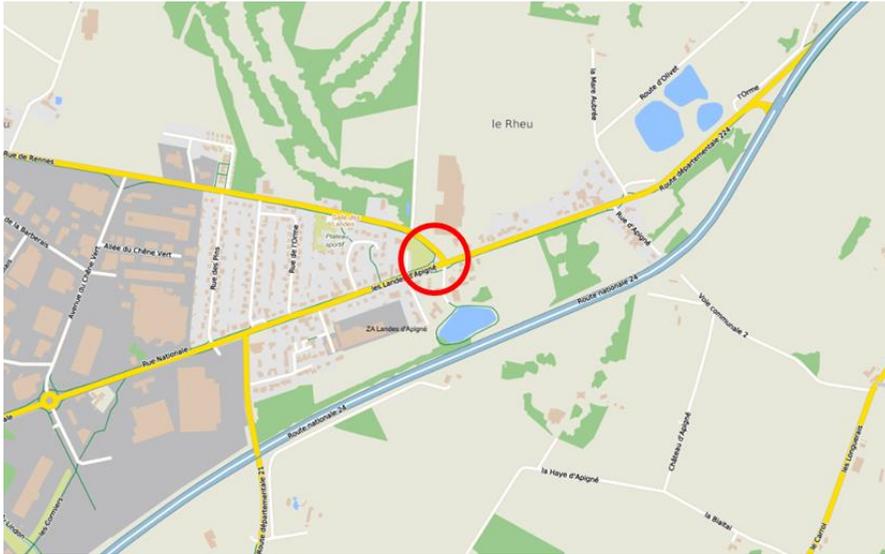


# Le Rheu

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

## 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).



## Objectif de la modification

La commune mène depuis plusieurs années une réflexion sur le devenir du secteur vieillissant 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.

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 sur ce secteur.

## 2. Permettre la densification de la cité-jardin Gaston Bardet

### Localisation

La cité-jardin Gaston Bardet s'est développée autour du noyau historique de Le Rheu, sur ses franges sud-est à nord-ouest.



### Objectif de la modification

La cité-jardin conçue par l'urbaniste Gaston Bardet au cours des années 1960, constitue un ensemble urbain dont le périmètre est concerné par un guide de recommandations paysagères, urbaines et architecturales permettant d'accompagner les évolutions du quartier. Ce périmètre couvre la quasi-totalité des trois lotissements successifs se déployant en greffe autour du bourg : le "lotissement Est" (1959), le "lotissement des Oiseaux" (1964) et le "lotissement des Sports" (1966).

Aujourd'hui, dans un contexte de réduction de la consommation et de l'artificialisation des sols, nécessitant le renouvellement urbain des tissus existants, cette identification permet de

prendre en compte plus fortement la qualité patrimoniale d'un bâti ou d'un ensemble bâti lors de la conception des nouveaux projets de construction, afin de préserver l'identité de ces quartiers et de leur permettre d'évoluer et de s'adapter à de nouveaux besoins.

Ces quartiers présentent aujourd'hui des potentiels de densification notamment en fonds de parcelles, qu'il s'agira d'encadrer afin de garantir une composition d'ensemble qui soit cohérente et respectueuse du caractère patrimonial de la cité jardin. Des adaptations réglementaires seront étudiées afin de répondre à cet objectif.

### 3. Adapter le plan de détail "Clôtures"

#### Localisation

Le plan de détail relatif aux dispositions sur les clôtures concerne plusieurs secteurs pavillonnaires de la commune.

#### Objectif de la modification

La précédente adaptation du PLUi (modification n°1) a proposé et validé une ré-écriture des règles concernant les clôtures.

A 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. Il est donc proposé d'adapter ce plan de détail.

### 4. Adapter les zones inondables

#### Localisation

L'évolution de la zone inondable concerne les tissus urbains de la commune (centre-ville), aux abords du Lindon.



#### Objectif de la modification

Dans le cadre de récentes études hydrauliques réalisées par Rennes Métropole sur plusieurs cours d'eau (dont le Lindon), de nouveaux périmètres pouvant être inondés ont été repérés.

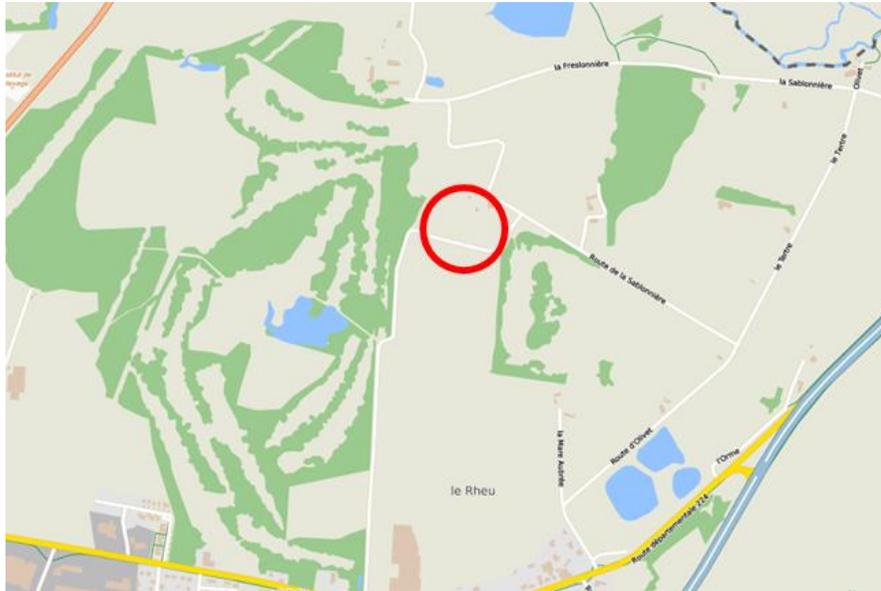
Ces secteurs, n'étant pas identifiés au moment de l'élaboration du PLUi, devront être reportés au document du PLUi suite à ces nouvelles expertises.

Il s'agit de mettre à jour les documents graphiques du PLUi en conséquence.

## 5. Adapter le STECAL : 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.



### Objectif 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 proposé 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.



# Le Verger

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

### Localisation

L'actualisation concerne la campagne et la zone agglomérée.



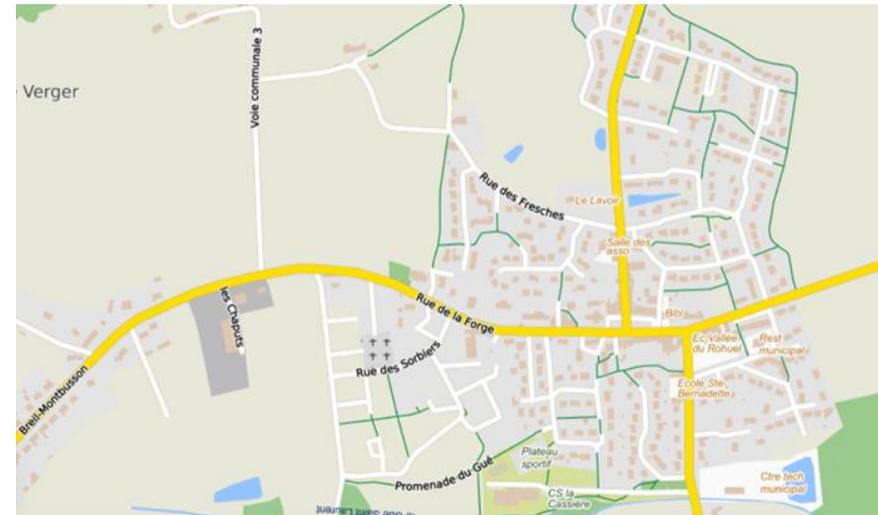
### Objectif de la modification

Un récent inventaire, associant en particulier les agriculteurs, des haies bocagères a montré la nécessité d'actualiser les dispositions réglementaires (EBC et EIPE), notamment en rectifiant des erreurs et en ajoutant de nouvelles plantations.

## 2. Permettre une densification douce et structurée de certains secteurs pavillonnaires

### Localisation

Les évolutions concernent des secteurs du centre-bourg et une partie du Breil-Montbusson.



### Objectif de la modification

L'essentiel de la production de logements pour les années à venir sur la commune de Le Verger va porter sur la ZAC des Chaputs (plus de 110 logements à terme). Néanmoins, quelques parcelles en zone urbaine et sur le Breil-Montbusson, détiennent des capacités de densification progressive (division parcellaire, fond de terrain...) permettant des réalisations complémentaires de logements. Il s'agit de rendre possible ces évolutions par des adaptations ponctuelles du zonage réglementaire.



# L'Hermitage

## 1. Accompagner les évolutions du projet de la ZAC Centre-Mares Noires

### Localisation

Les évolutions concernent les rues de Montfort, Jules Verne et de la Poste.



### Objectif de la modification

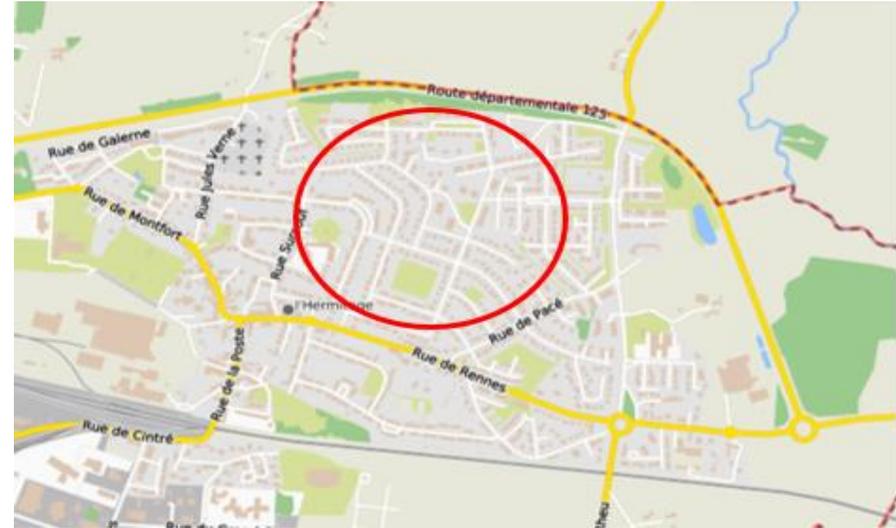
La ZAC Centre Mares-Noires fait l'objet d'évolutions :

- Dans le centre-ville sur l'îlot de la Poste / rue de Rennes : il est prévu la suppression partielle d'un emplacement réservé (N°226) pour restructurer l'îlot. Des constructions dont une résidence pour séniors et le réaménagement de l'espace public sont programmés.
- Rue de Montfort, rue Jules Verne et rue de la Poste, il est prévu de contenir la constructibilité de certains secteurs afin d'en étudier les capacités, de s'assurer de la cohérence d'ensemble et de la programmation logements.

## 2. Rendre possible la densification douce de secteurs pavillonnaires

### Localisation

L'évolution concerne plusieurs secteurs de l'agglomération.



### Objectif de la modification

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...).

### 3. Protéger et mettre en valeur les abords du calvaire du bourg

#### Localisation

Le calvaire du bourg se situe devant l'église de l'Hermitage.



#### Objectif de la modification

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 à la modification de ce périmètre pourront être proposées pour traduire les objectifs et principes de préservation et de valorisation de ce secteur patrimonial, identifiés au sein de l'étude.

### 4. Permettre la confortation d'entreprises et accompagner la diversification dans les ZAE

#### Localisation

Plusieurs évolutions liées aux activités sont envisagées : sur les ZA de la Hautière, de la Terrais et de Margat ainsi que rue du Grand Clos.



#### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique.

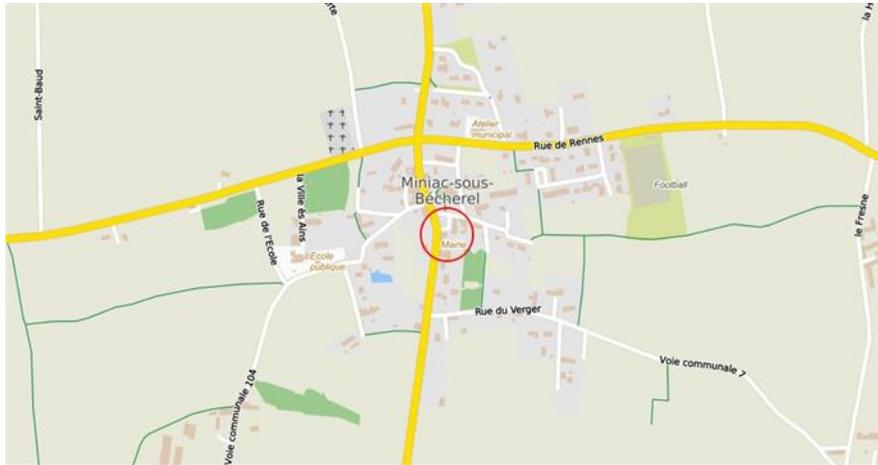


# Miniac-sous-Bécherel

# 1. Protéger les zones humides

## Localisation

Des zones humides sont présentes sur l'ensemble du territoire communal.



## Objectif de la modification

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.

Afin de l'intégrer au Plan Local d'Urbanisme intercommunal, des adaptations réglementaires seront proposées.

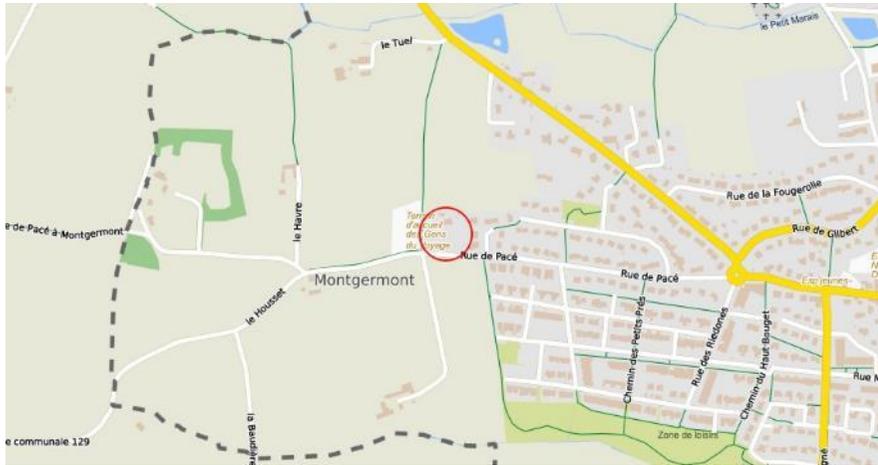


# Montgermont

## 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.



### Objectif de la modification

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.

Il sera proposé de travailler sur des dispositions réglementaires et des principes d'aménagement pour faire évoluer ce secteur en un futur projet urbain de qualité.

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

### Localisation

Le secteur concerne toute la zone urbaine de la commune.

### Objectif de la modification

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, les dispositions réglementaires relatives aux règles de hauteurs pourront être adaptées.

### 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.

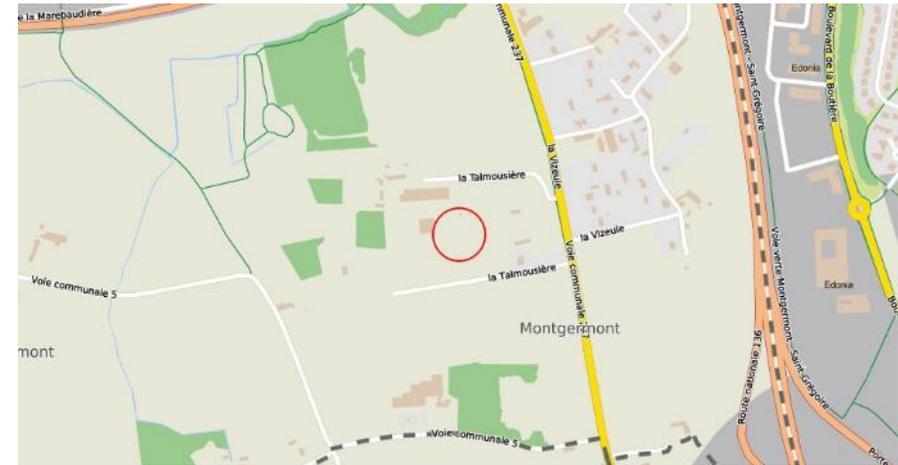
#### Objectif de la modification

La modification consiste à supprimer le plan de détail relatif aux clôtures sur la commune et à adapter en conséquence les plans de zonage et les plans thématiques des hauteurs et du coefficient de végétalisation afin d'y supprimer l'indice (d).

### 4. Affirmer la vocation d'équipement d'intérêt collectif du dépôt bus de Montgermont

#### Localisation

Le dépôt bus de Montgermont est situé au lieu-dit "La Talmouisière" sur l'ancienne route de Saint-Malo.



#### Objectif de la modification

Le dépôt bus de Montgermont couvre tout le quadrant nord de la Métropole. Appartenant à des propriétaires privés, il est à ce jour loué et occupé par Keolis Armor. Cette filiale du groupe Keolis est l'un des principaux sous-traitants de Keolis Rennes, titulaire de la délégation de service public (DSP) transport de Rennes Métropole.

Le site est à ce titre particulièrement stratégique pour la continuité du service public et il pourrait donc être nécessaire de garantir sa vocation d'équipement d'intérêt collectif.

Afin de prendre en compte cette orientation, des adaptations réglementaires seront proposées.



# Mordelles

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

### Localisation

Le projet se situe avenue du Maréchal Leclerc.



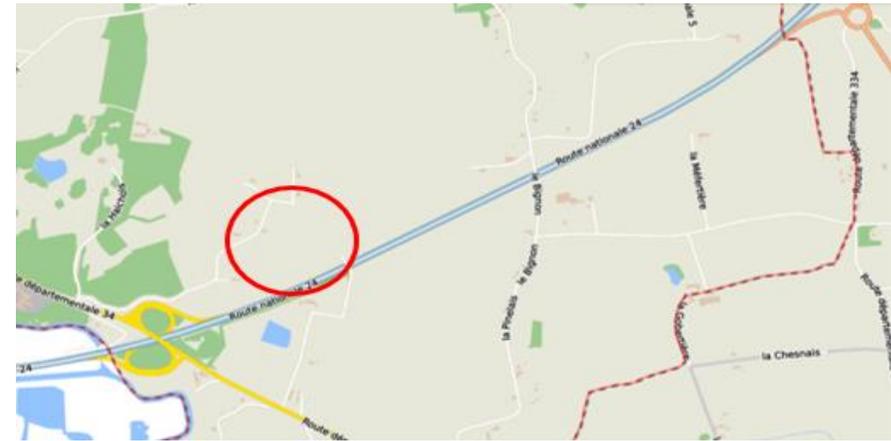
### Objectif de la modification

Le site, d'environ 2,5 hectares, de l'ancienne école du Gretay, de la médiathèque et de l'espace va muter progressivement. La programmation prévoit la réalisation d'un équipement culturel et citoyen et la construction de logements. Il s'agira de définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation et de faire évoluer le zonage réglementaire pour accompagner la mise en œuvre opérationnelle de cette polarité communale.

## 2. Adapter le positionnement d'un cheminement piéton, lieu-dit Hatillé

### Localisation

L'évolution concerne un chemin situé au niveau du lieu-dit Hatillé.



### Objectif de la modification

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'agira de le recalculer à certains endroits pour le faire mieux correspondre à la réalité du positionnement de haies ou de sentiers préexistants.

### 3. Rectifier le positionnement d'un emplacement réservé pour cheminement piéton, le long du cours d'eau La Vaunoise

#### Localisation

La rectification se situe au nord de la commune au niveau du Moulin de Chouan.



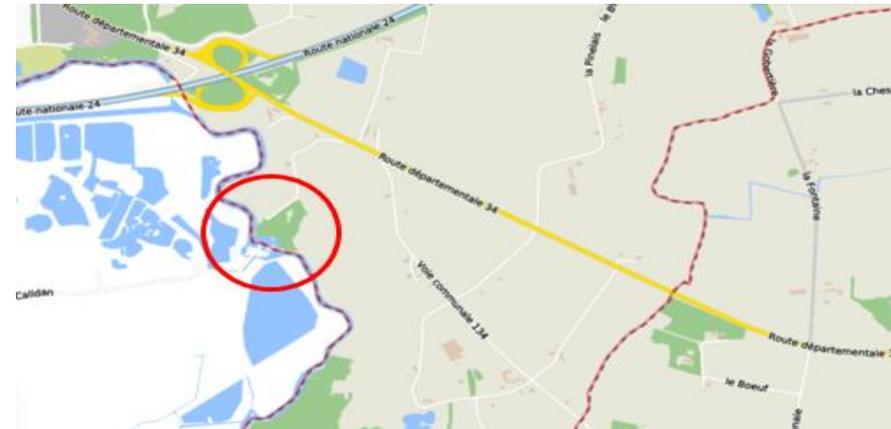
#### Objectif de la modification

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.

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

#### Localisation

Lieu-dit la Guichardais, situé au sud de la commune en limite de Bréal-sous-Montfort et de Chavagne.



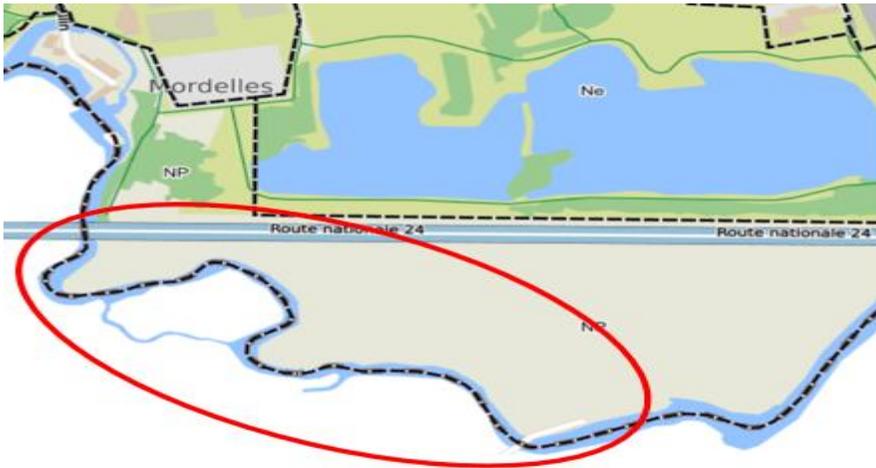
#### Objectif de la modification

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.

## 5. Prévoir les conditions de mise en œuvre d'un cheminement piéton, le long du Meu

### Localisation

Lieu-dit le Gentay, situé au sud de la commune en limite de Bréal-sous-Montfort et de Chavagne.



### Objectif de la modification

Il s'agit de définir le tracé d'un nouvel 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.

## 6. Permettre la réalisation d'un programme de logements en secteur diffus, route de Chavagne

### Localisation

Le projet se situe le long de la route de Chavagne, en limite de la ZA, lieu-dit les Géraults.



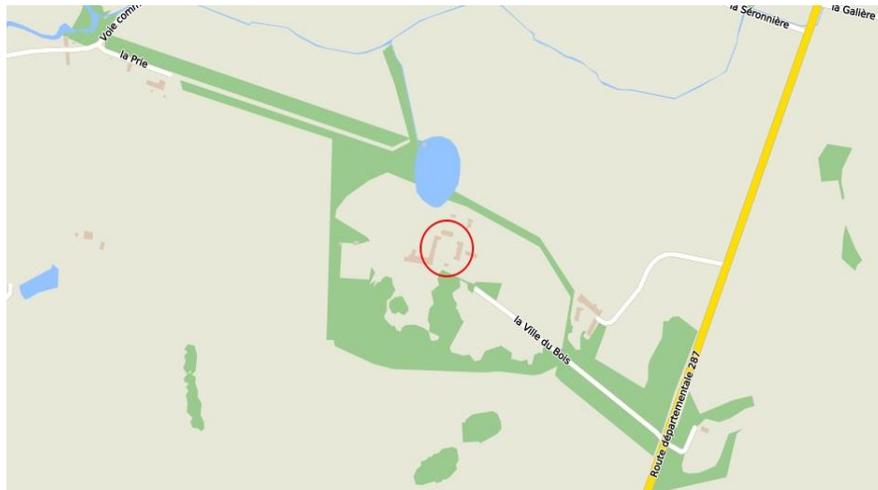
### Objectif de la modification

Ce projet d'habitat collectif, qui devra répondre aux objectifs de densification du foncier et de diversité de logement du PLH, nécessite un changement de zonage opérationnel plus adapté aux formes urbaines et architecturales contemporaines.

## 7. Protéger et mettre en valeur les abords du château de la Ville du Bois

### Localisation

Le château de la Ville du Bois se situe au nord de la zone agglomérée de Mordelles.



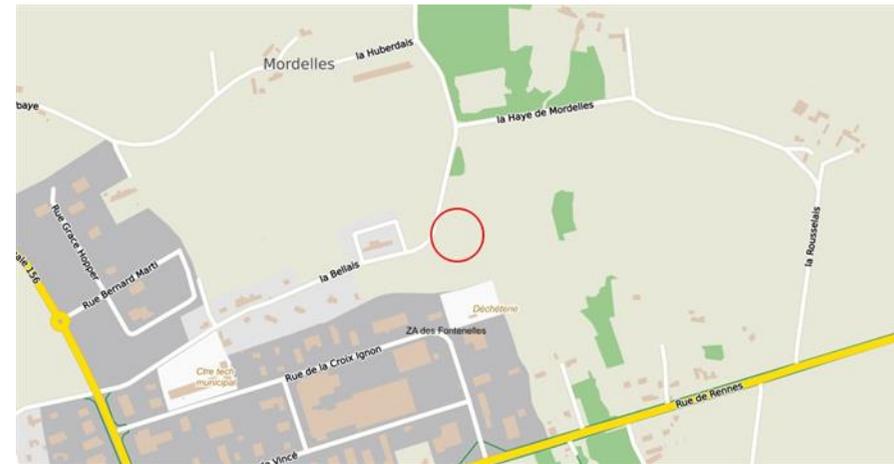
### Objectif de la modification

Le château de la Ville du Bois 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 du château, une étude préalable à la création d'un PDA (Périmètre Délimité des Abords) été engagée, prenant en compte les enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains autour du monument historique protégé. Des dispositions réglementaires complémentaires à la définition de ce nouveau périmètre pourront être proposées pour traduire les objectifs et principes de préservation et de valorisation de ce secteur patrimonial, identifiés au sein de l'étude.

## 8. Permettre la confortation ou la relocalisation de la déchèterie, secteur des Fontenelles

### Localisation

L'objet de la modification se situe le long de la voie communale de la Bellais, dans la continuité de la ZA des Fontenelles 1.



### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU.

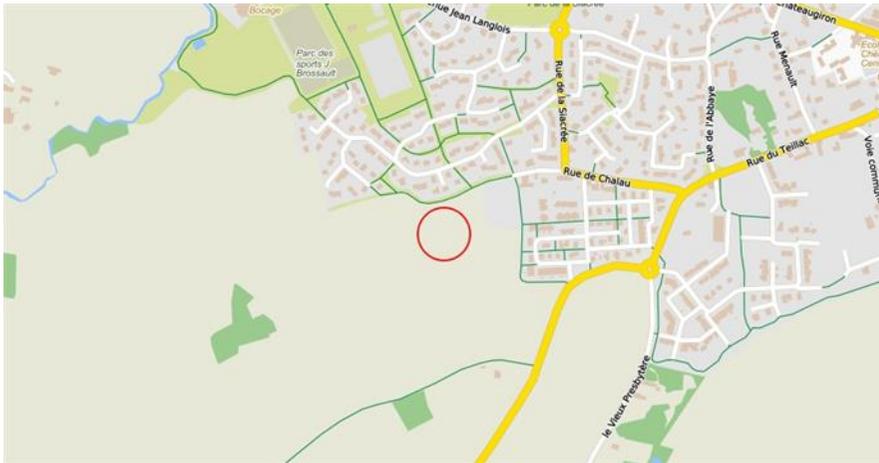


# Nouvoitou

# 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 des quartiers d'habitat de la ZAC de la Lande.



## Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU.

# 2. Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg

## Localisation

La demande concerne le centre-bourg de Nouvoitou, sur un périmètre élargi comprenant les îlots autour du cœur historique, le long des rues de Vern, de la Siacrée, de Châteaugiron et de Domloup.



## Objectif de la modification

Le développement urbain de la commune de Nouvoitou s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Lande au sud du bourg. 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 secteurs de projets en renouvellement urbain. Le projet urbain communal pourra ainsi être

adapté et plusieurs secteurs pourront être étudiés pour faire l'objet d'éventuelles adaptations réglementaires, notamment le cœur de bourg, ainsi que les ilots de part et d'autre du chemin du Parmenier (dont l'école privée), de la rue de la Siacrée, de la rue de Domloup (dont le site du Tilleul et sa continuité avec la rue des Loges), et ceux au nord de la rue de Châteaugiron en continuité du centre-bourg.

En parallèle de cette étude, un plan communal de déplacement est en cours de réalisation à l'échelle de la commune de Nouvoitou, dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains (PDU), qui fixe l'organisation des mobilités et actions en matière de transports et déplacements sur le territoire métropolitain à horizon 2030. Ce document identifie les enjeux de mobilité propres à la commune, et définit des orientations sur l'ensemble des modes de déplacements : voiture, vélo, piéton, transports en commun et stationnement. Des adaptations réglementaires pourront être proposées pour intégrer ces objectifs au sein du projet urbain communal, en particulier sur le centre-bourg, et permettre les aménagements nécessaires en matière de mobilités.

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

#### Localisation

---

Plusieurs secteurs peuvent être concernés. Ils se situent à proximité du centre-bourg et de la ZAC de la Lande. C'est le cas par exemple d'ilots en continuité du centre-bourg, et de grandes parcelles le long de la rue de l'Abbaye, ou encore de la rue de Châteaugiron.

#### Objectif de la modification

---

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 apparaît nécessaire d'anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein des tissus existants, dans un objectif d'accueil d'une nouvelle offre de logements.

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.

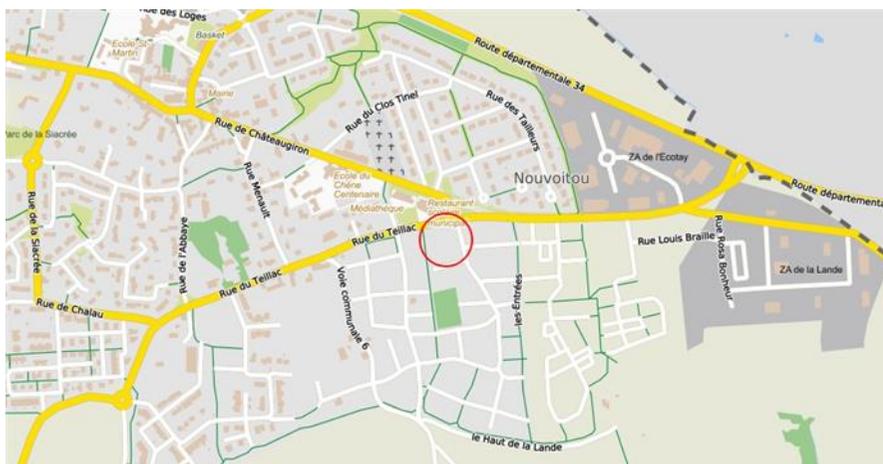
Cette démarche s'accompagne de l'identification de nouveaux gisements fonciers, permettant de repérer plusieurs ilots et grandes parcelles au potentiel de densification, qu'il s'agit de préserver afin d'éviter une densification au fil de l'eau qui compromettrait un aménagement d'ensemble de ces sites.

Afin d'encadrer les évolutions de ces secteurs dans l'attente que des projets soient définis, des adaptations réglementaires seront proposées.

## 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.



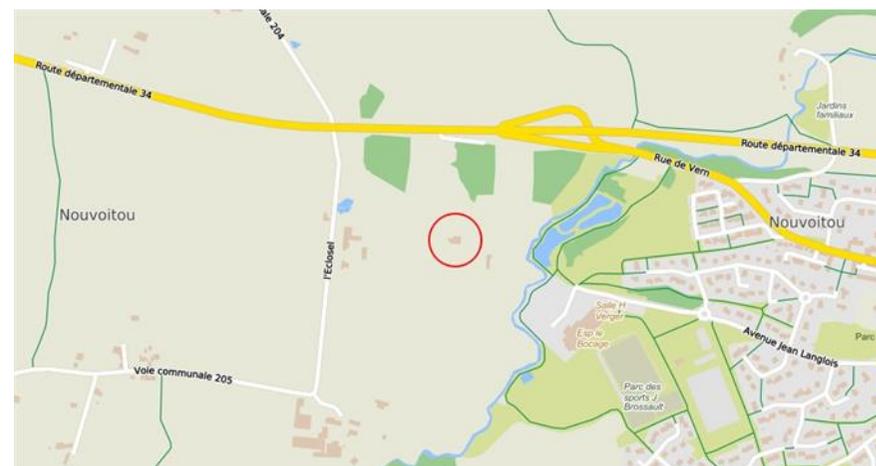
### Objectif de la modification

L'objectif de la ZAC de la Lande consiste à créer, dans la continuité urbaine du bourg, un nouveau quartier mixte permettant d'accueillir de nouveaux logements, des activités et des équipements. Au vu de l'avancement opérationnel de la ZAC, la réflexion est aujourd'hui portée sur l'implantation de nouveaux équipements dans le secteur des Entrées, et notamment celle de l'école privée ainsi que d'une résidence seniors, sur l'ilot situé au croisement de la rue du Teillac et de l'avenue Louise Michel. Une adaptation des dispositions réglementaires et des principes d'aménagement et de programmation de ce secteur sont à prévoir afin de permettre l'installation de ces équipements.

## 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.



### Objectif de la modification

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 du ruisseau 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

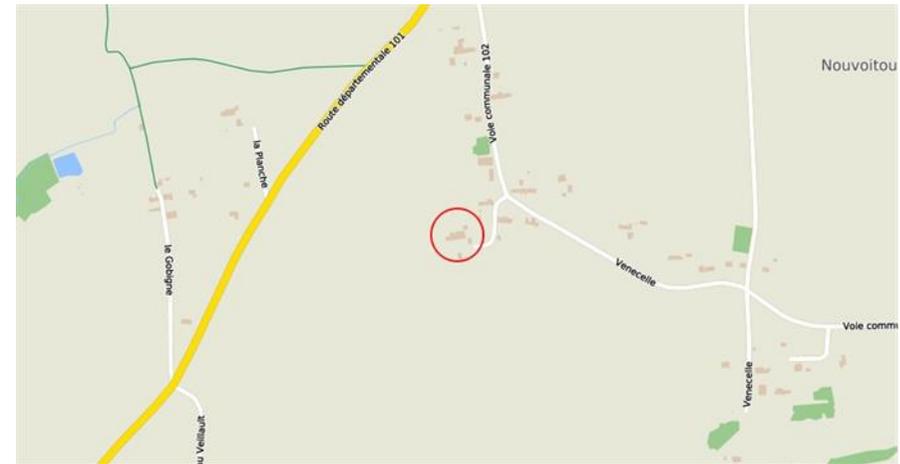
l'Yaigne et la mare de l'Éclozel, qui sont identifiés en tant que milieux naturels sensibles (MNIE).

Le château, qui est actuellement un logement, pourrait faire l'objet d'un projet touristique en accueillant des activités d'hébergement, de restauration et de réception, ainsi que des activités de loisirs. Des dispositions réglementaires seront proposées afin de permettre la valorisation touristique de ce site, tout en préservant son cadre patrimonial, paysager et environnemental.

## 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.



### Objectif de la modification

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 sera mise à jour.

## 7. Protéger le patrimoine végétal

### Localisation

Les éléments paysagers à protéger se situent au lieu-dit Crotigné et sur l'avenue de la Laïcité. Un projet de plantations à réaliser est par ailleurs abandonné au lieu-dit la Roncinais.



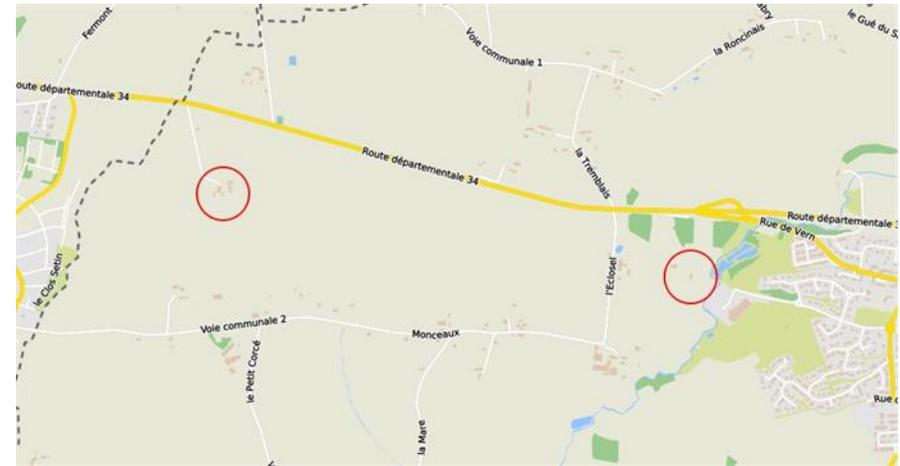
### Objectif de la modification

Plusieurs haies bocagères composées de chênes ont été identifiées dans l'objectif de préserver le patrimoine végétal en milieu urbain comme rural, participant de la qualité paysagère de la commune. Des dispositions réglementaires seront proposées pour protéger deux haies au lieu-dit Crotigné et une haie avenue de la Laïcité.

Un linéaire de plantations à réaliser avait été initialement identifié au lieu-dit La Roncinais, le long de plusieurs parcelles agricoles. Ce projet n'étant plus jugé nécessaire, cette disposition sera à retirer.

## 8. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

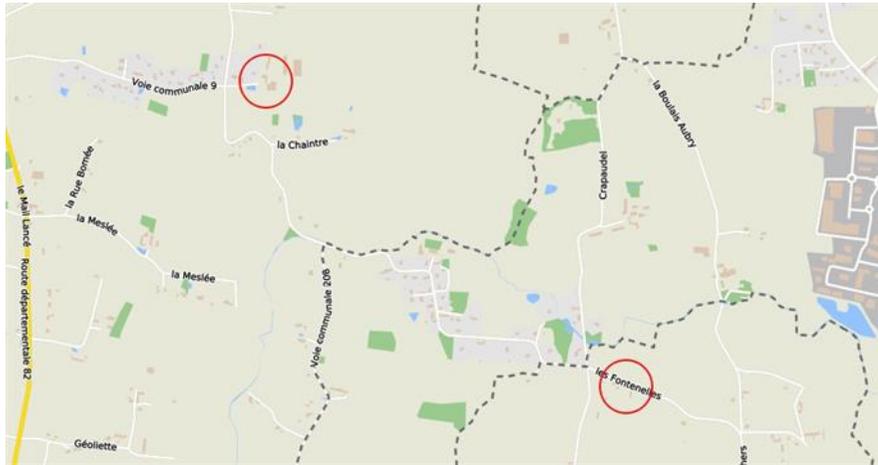
- Lieu-dit de L'Ecloisel
- Lieu-dit La Rivaudière



# Noyal-Châtillon-sur-Seiche

## 1. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

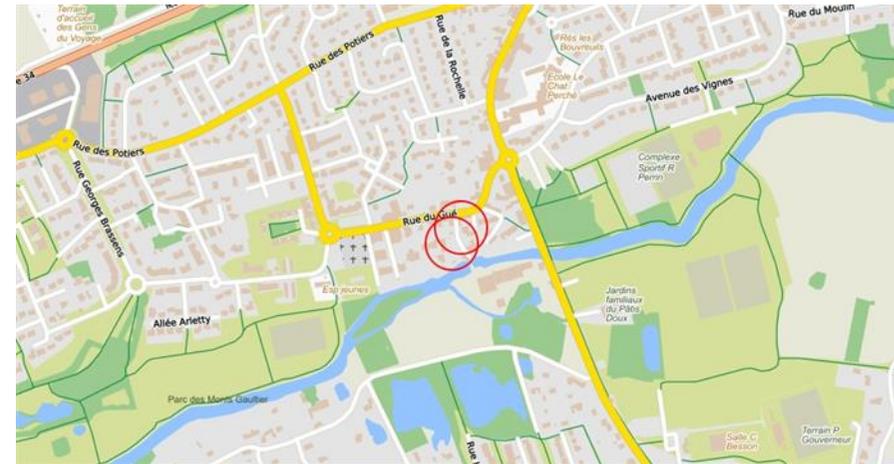
Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- Lieu-dit Terron
- Lieu-dit Les Fontenelles

## 2. Préserver et mettre en valeur 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.



### Objectif de la modification

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, les secteurs de la rue du Gué et de la rue de Rennes, situés dans l'environnement proche de l'église, pourront être amenés à muter dans les prochaines années. Les dispositions réglementaires relatives à ces secteurs pourront

être adaptées afin d'encadrer les futures évolutions urbaines et de maintenir les vues et perspectives vers le monument. Des adaptations seront également proposées pour permettre la mise en valeur du parvis de l'église par un aménagement de l'espace public.

### 3. 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.



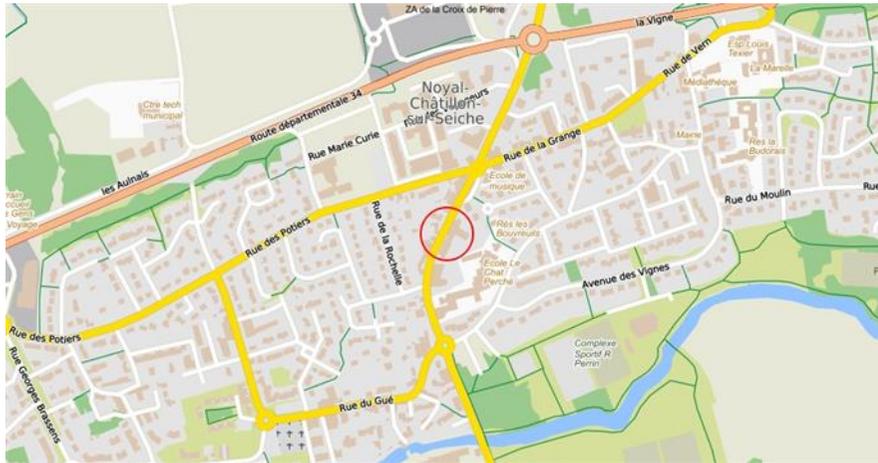
#### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes "Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU" et "Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique".

## 4. Autoriser la création d'attique le long de la rue de Rennes

### Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe le long de la rue de Rennes.



### Objectif de la modification

Sur le secteur délimité en zonage UA1c, il s'agit de permettre la création d'attiques en complément des combles.

## 5. 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.



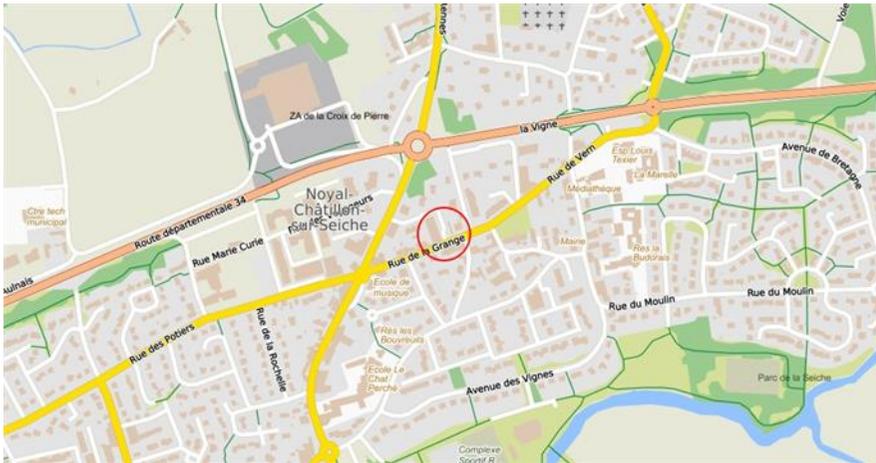
### Objectif de la modification

Il s'agit de maintenir le caractère pavillonnaire sur les n° 2 et n°4 rue de la Rochelle.

## 6. 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.



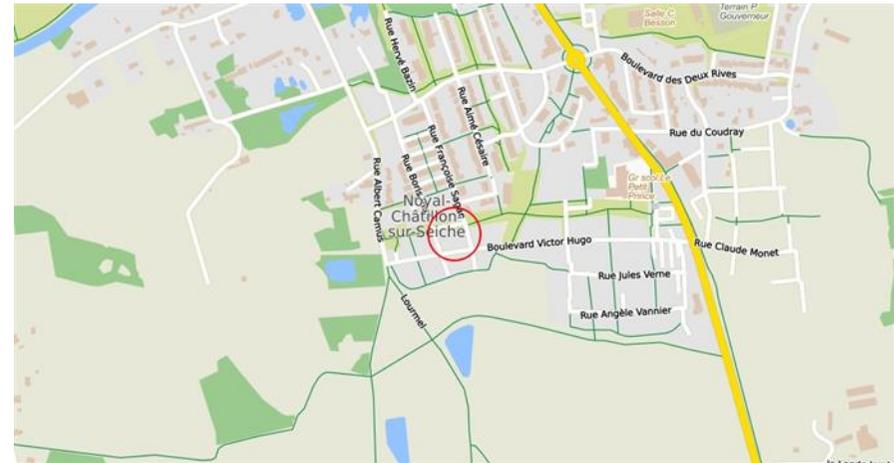
### Objectif de la modification

À l'issue de la réalisation des secteurs Grange et Presbytère de la ZAC multisites Centre-Ville, il convient de mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec les formes urbaines existantes sur le secteur.

## 7. 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.



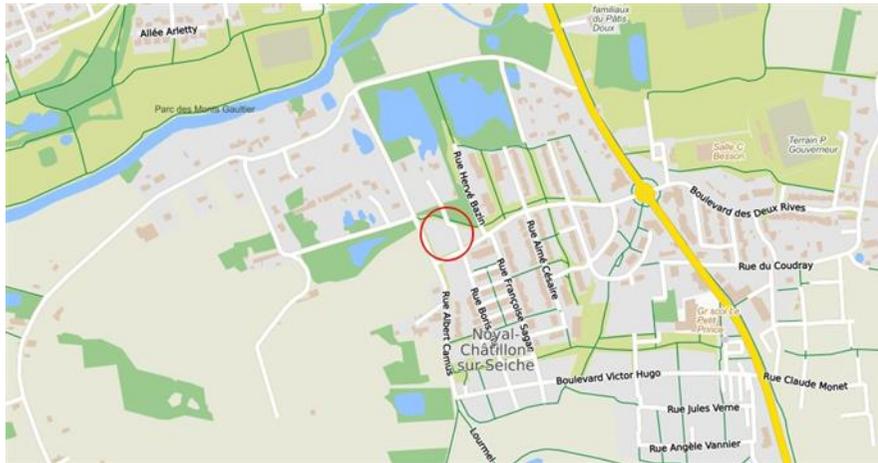
### Objectif de la modification

À l'issue de la réalisation de la tranche 1 de la ZAC de l'Ise, il convient de mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec les formes urbaines existantes sur le secteur.

## 8. 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.



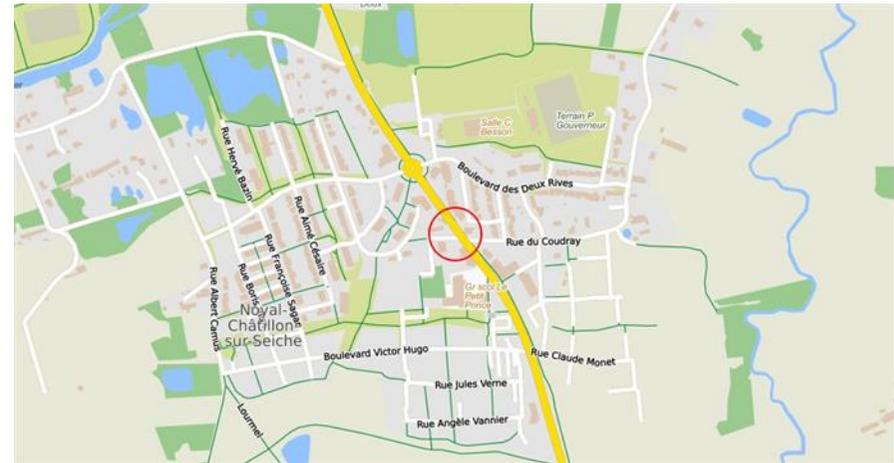
### Objectif de la modification

A l'issue de la réalisation du lotissement de l'allée de L'Ode, il convient de mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec les formes urbaines existantes sur le secteur.

## 9. 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.



### Objectif de la modification

Au regard du caractère patrimonial de l'ensemble des 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 le secteur.

## 10. 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.



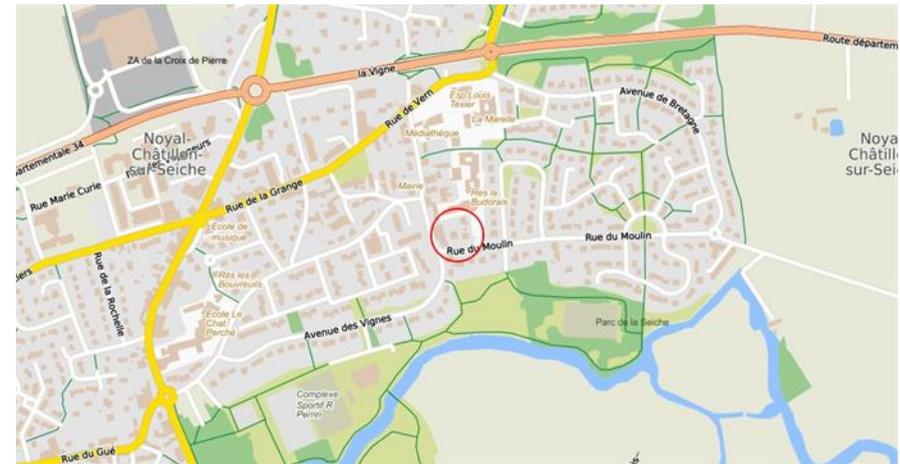
### Objectif de la modification

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.

## 11. 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.



### Objectif de la modification

Il s'agit de gérer les évolutions du secteur au regard de l'immeuble collectif à proximité tout en préservant des espaces verts en cœur d'ilot.

## 12. Prendre en compte le projet de l'opération multisites Cœur de Ville Orson

### Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe dans le cœur de bourg, au niveau de la place Pierre Crocq.



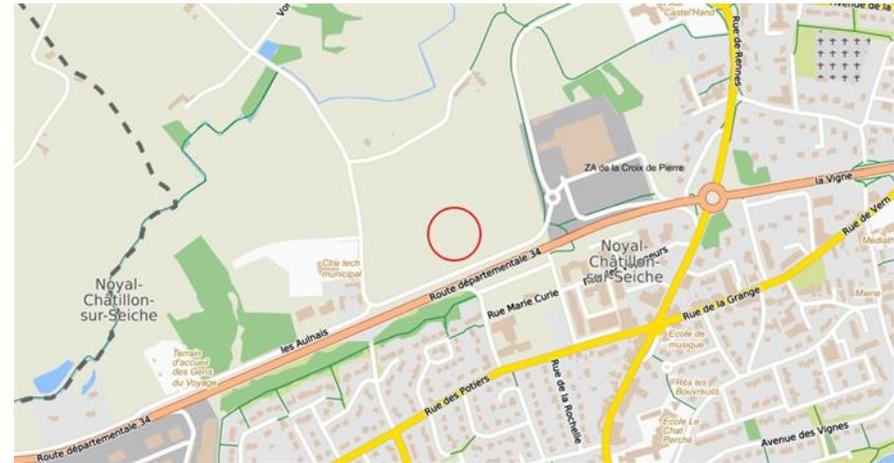
### Objectif de la modification

Il s'agit de permettre la création d'une nouvelle centralité communale dans le cadre de l'opération multisites Cœur de Ville Orson et d'adapter les constructibilités pour répondre aux objectifs d'accueil de population du PLH.

## 13. 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.



### Objectif de la modification

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 un outil réglementaire de contrôle des futurs projets agricoles sur le secteur.

## 14. Maitriser les évolutions sur le secteur Saint Léonard

### Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe à proximité de l'église Saint-Léonard et en particulier le long de la rue de Rennes.



### Objectif de la modification

Il s'agit de maitriser les constructibilités et les vues depuis la rue de Rennes, en cohérence avec les enjeux patrimoniaux du secteur.

## 15. 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.



### Objectif de la modification

Il s'agit de fixer les principes de continuité viaires et piétonnes ainsi que la constructibilité à l'échelle de l'ilot.

## 16. Permettre une densification douce du secteur au sud du cimetière de la Petite Saudray

### Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord du bourg, au sud du cimetière de la Petite Saudray.



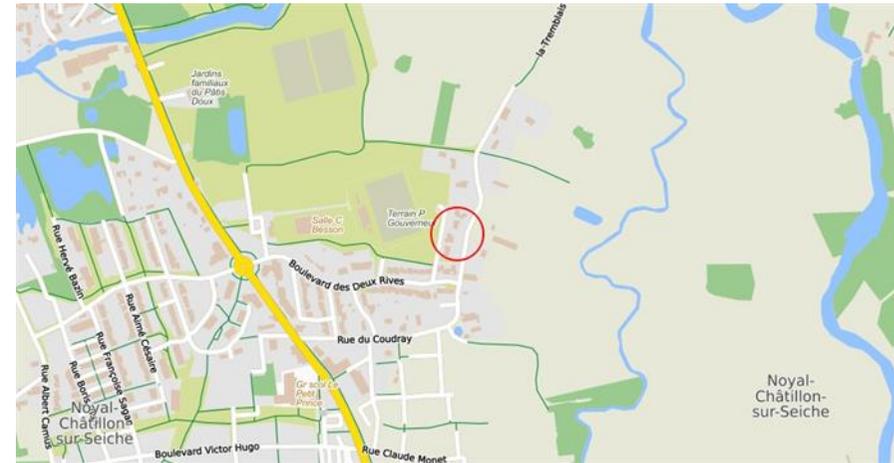
### Objectif de la modification

Il s'agit d'interroger les possibles évolutions sur ce secteur pavillonnaire afin de permettre à un projet de densification d'émerger à terme.

## 17. Adapter les règles de clôtures sur la rue Marguerite Duras

### Localisation

Le secteur concerné se situe dans la ZAC Sud Seiche, rue Marguerite Duras.



### Objectif de la modification

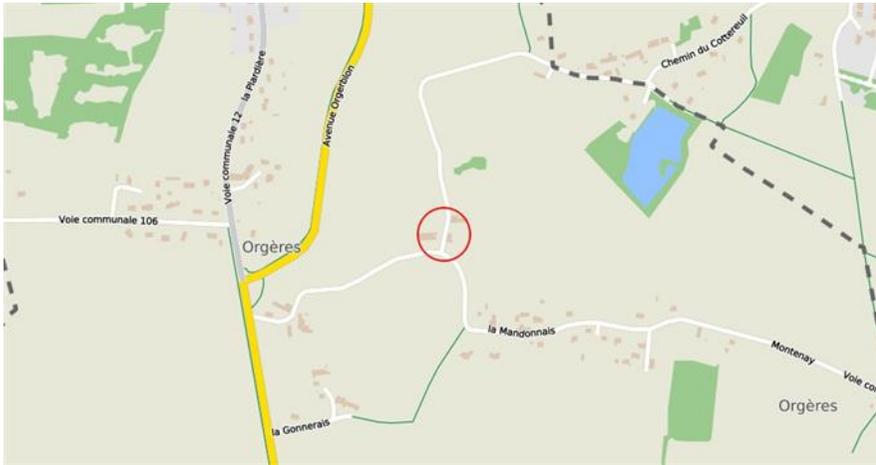
Il s'agit de mettre en cohérence le périmètre de prescription des règles de clôtures en lien avec les prescriptions de la ZAC Sud Seiche.



# Orgères

## 1. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- 3 et 17 Les Communs

Faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 3 et 17 Les Communs

## 2. Intégrer la charte urbaine et environnementale communale dans le PLUi

### Localisation

Tout le territoire de la commune est concerné.

### Objectif de la modification

Suite à la promulgation d'un arrêté municipal en date du 4 août 2023 relatif aux exigences de la charte pour la promotion d'un aménagement durable des constructions de bâtiments collectifs et de maisons individuelles à Orgères, il est prévu d'en intégrer, certaines dispositions au PLUi.



# Pacé

# 1. Permettre l'évolution urbaine du secteur de la Lamennais

## 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.



## Objectif de la modification

Au moment de l'élaboration du PLUi, un zonage UE4 a été inscrit sur le secteur de la Lamennais, limitant toute possibilité de construction et d'évolution urbaine dans l'attente de favoriser l'intensification du centre-bourg et d'y réaliser de nouveaux logements et/ou commerces.

Ce secteur est à prendre en compte dans un contexte où le développement urbain du centre bourg historique s'est étendu sur la partie sud de l'avenue Pinault au moyen de plusieurs opérations d'aménagement urbain.

Sur ce secteur, il sera nécessaire de maîtriser les futurs projets de construction afin de préserver la qualité des allées, des espaces végétalisés du chemin de l'Andume donnant accès au parc du Bon Pasteur et du Bois de l'Adume, véritables poumons vert de la commune.

En conséquence, dans l'attente de pouvoir mener une réflexion d'ensemble prévoyant l'accueil de nouveaux habitants, il sera proposé de travailler sur des dispositions réglementaires et des principes d'aménagement et de programmation pour encadrer l'évolution et la mise en œuvre opérationnelle de ce secteur.

## 2. 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.



### Objectif de la modification

Ce secteur situé entre les avenues Pinault et Le Goffic est identifié comme un site de renouvellement urbain dont l'aménagement permettra de conforter la centralité de Pacé ainsi que de favoriser l'intensification du centre-bourg et d'y réaliser de nouveaux logements et/ou commerces.

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.

En conséquence, dans l'attente de pouvoir mener une réflexion d'ensemble prévoyant l'accueil de nouveaux habitants, il sera proposé de travailler sur des dispositions réglementaires et des principes d'aménagement et de programmation pour encadrer l'évolution et la mise en œuvre opérationnelle de ce secteur.

### 3. Permettre l'évolution urbaine du secteur avenue Le Goffic/Pinault

Le secteur est compris entre l'avenue Charles Le Goffic et l'avenue Emmanuel et Mathilde Pinault.



#### Objectif de la modification

Ce secteur situé entre les avenues Pinault et Le Goffic est identifié comme un site de renouvellement urbain dont l'aménagement permettra de conforter la centralité de Pacé, ainsi que de favoriser l'intensification du centre-bourg et d'y réaliser de nouveaux logements et ou commerces.

Ce secteur est à prendre en compte dans un contexte où le développement urbain du centre bourg historique s'est étendu sur 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, où deux opérations de renouvellement urbain ont permis de réaliser des immeubles de logements en cohérence avec les formes urbaines du centre-ville de Pacé.

En conséquence, dans l'attente de pouvoir mener une réflexion d'ensemble prévoyant l'accueil de nouveaux habitants, il sera proposé de travailler sur des dispositions réglementaires et des principes d'aménagement et de programmation pour encadrer l'évolution et la mise en œuvre opérationnelle de ce secteur.

## 4. 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.



### Objectif de la modification

La commune met en œuvre ses objectifs de renouvellement urbain, notamment au travers de la ZAC multisites, avec une volonté forte de protéger le caractère paysager et environnemental de la morphologie de son centre bourg.

Lancé en 2018, la ZAC multisites Bourg-Clais-Touraudière, continue son développement urbain. Elle porte sur le réaménagement des espaces publics du centre-bourg et sur l'augmentation de la capacité d'accueil de la commune par la création de deux nouveaux quartiers (Clais et Touraudière).

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 rénovation permettra la création

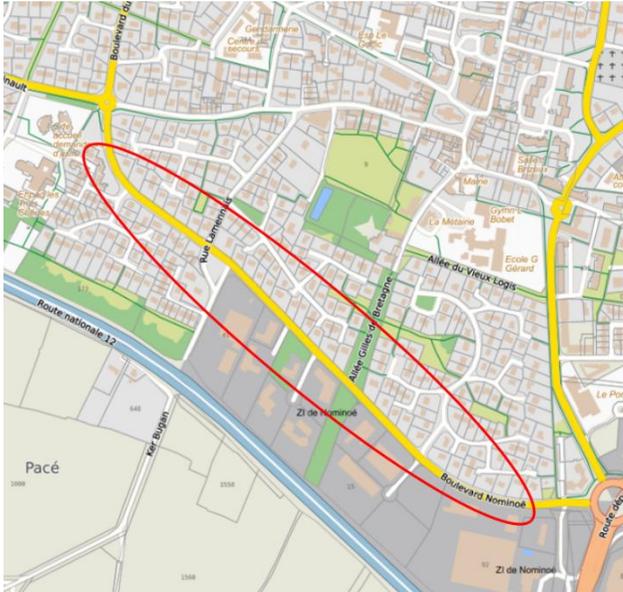
de 200 logements. S'agissant d'un secteur historique classé, il accueillera la nouvelle place du centre-ville et sa halle. Un parking souterrain y sera également aménagé. De nombreuses études urbaines ont permis d'aboutir à un projet validé par la commune et par les Pacéens. La ville de Pacé a organisé en juin 2023 une réunion publique de présentation de l'architecture des futurs bâtiments du secteur An Diskuiz.

Afin de le mettre en œuvre des dispositions réglementaires au PLUi devront être modifiées.

## 5. Affirmer le caractère paysager du boulevard Nominœ

### Localisation

Le Boulevard Nominœ se situe en frange sud de la commune de Pacé.



### Objectif de la modification

L'objectif est de préserver le patrimoine végétal participant à la qualité paysagère de la commune, et devant être conservé pour assurer une continuité écologique, la réduction d'ilot de chaleur et protéger les éléments historiques du développement de la commune. Des dispositions réglementaires relatives à la protection du paysage seront proposées sur les sujets arborés du boulevard Nominœ.

## 6. Protéger et mettre en valeur les abords de l'église, des trois croix et du vieux pont sur la Flume

### Localisation

L'église se situe en cœur de bourg, les trois croix sont implantées dans le cimetière, et le vieux pont sur la Flume se localise au nord-ouest de la zone agglomérée.



### Objectif de la modification

L'église de Pacé, les trois croix du XVIe et le vieux pont sur la Flume sont des édifices protégés au titre des monuments historiques, dont les abords sont également protégés par des Périètres Délimités des Abords (PDA). Ces PDA avaient été initialement créés pour remplacer les rayons de 500 mètres, dans l'objectif de définir des périmètres de protection cohérents prenant en compte les enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains autour des monuments historiques protégés.

Une étude préalable à la modification de ces PDA existants a été engagée afin de recentrer les périmètres autour des enjeux patrimoniaux, au regard des dernières évolutions urbaines au sein des abords des monuments. Des dispositions réglementaires complémentaires à la modification de ces périmètres pourront être proposées pour traduire les objectifs et principes de préservation et de valorisation de ces secteur patrimoniaux, identifiés au sein de l'étude.

## 7. Permettre le développement mesuré de la Touche Papail

### Localisation

Le secteur de la Touche Papail se situe dans la ZAC des Touches en frange du boulevard du Scorff.



### Objectif de la modification

Afin de permettre la possibilité de création de logement par changement de destination, des dispositions seront proposées.



# Parthenay-de-Bretagne

## 1. 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.

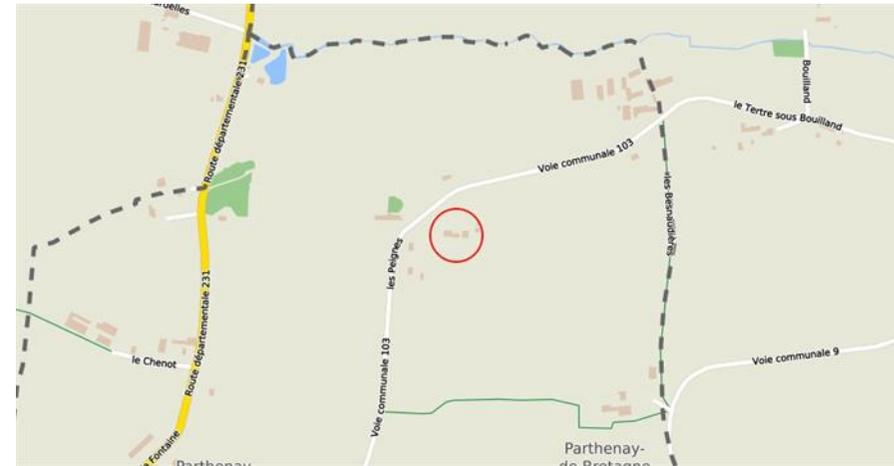


### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique.

## 2. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- Lieu-dit Les Peignes.



# Pont-Péan

# 1. 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.



## Objectif de la modification

La commune de Pont-Péan mène une action volontariste afin de maîtriser son urbanisation.

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 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, maîtrise foncière, ...), l'anticipation est donc nécessaire pour s'assurer de leur bonne mise en œuvre.

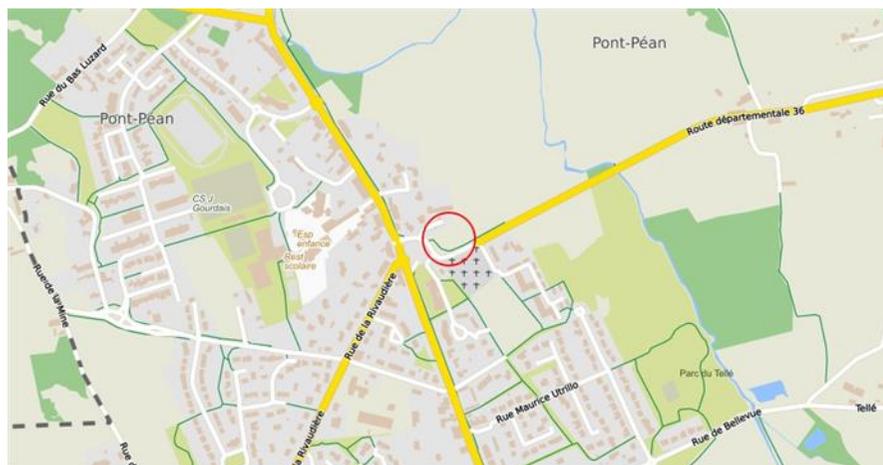
Si la ZAC multisites Centre Fontaine Blanche Bétuaudais va commencer à produire des logements à compter de 2025, la commune doit dès maintenant réfléchir aux secteurs qui accompagneront la dynamique de renouvellement et de dynamisation du centre-ville.

Il s'agit sur ce secteur de permettre le développement d'un projet immobilier privé sur ce foncier maîtrisé par la commune, et aujourd'hui à vocation d'équipement public dans le PLUi. Les règles de constructibilité seront donc adaptées en conséquence.

## 2. 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.



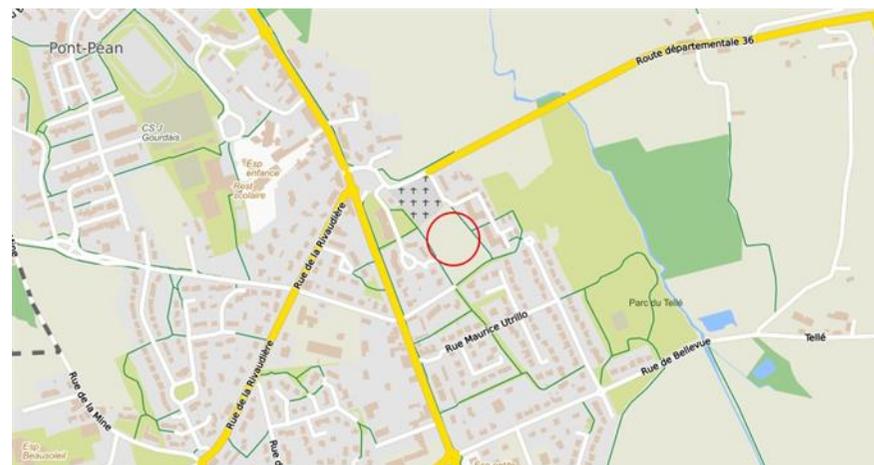
### Objectif de la modification

La modification consiste à adapter les règles d'urbanisme pour prendre en compte les contraintes environnementales et la programmation prévue sur le secteur nord de la Fontaine Blanche, dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC multisites.

## 3. 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.



### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU.

## 4. 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.



### Objectif de la modification

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.

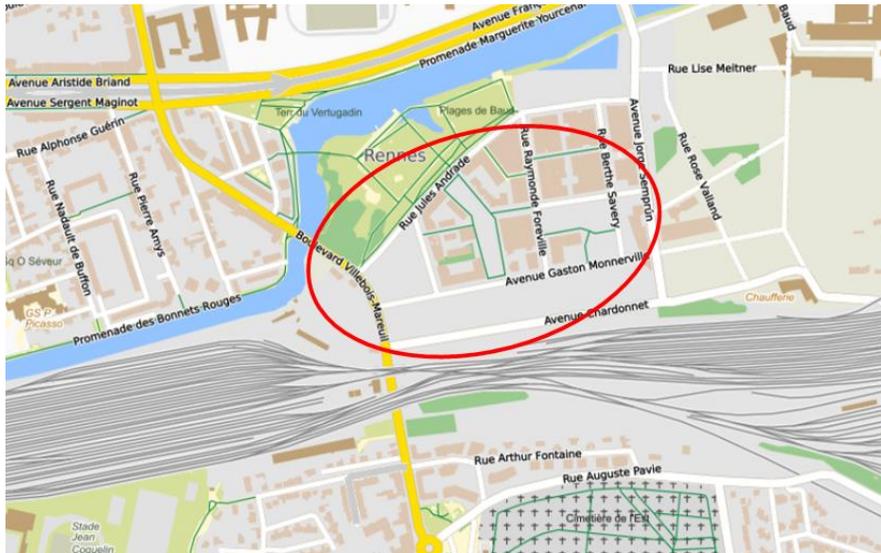


# Rennes

# 1. Prendre en compte les évolutions du projet de la ZAC de Baud Chardonnet

## Localisation

ZAC de Baud Chardonnet



## Objectif de la modification

Dans la poursuite du développement du quartier Baud Chardonnet, des réflexions ont été menées sur l'évolution du secteur libéré par l'Elaboratoire 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.

Ce secteur stratégique faisant le lien avec l'axe des gares, il est envisagé de revoir le tracé et les caractéristiques de "l'axe des gares" entre le boulevard Villebois-Mareuil et la rue Saint-Hélier en cohérence avec le projet et la maîtrise du foncier.

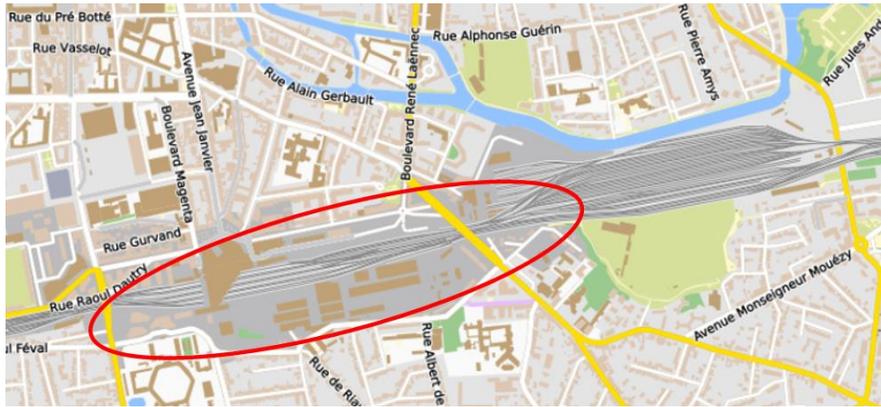
Des ajustements réglementaires sont ainsi nécessaires notamment pour faire évoluer cet axe vers des déplacements en mode doux.

Par ailleurs, la mutualisation de l'offre de stationnement sous forme de parking silo est envisagée pour gérer les stationnements de différents îlots de la ZAC. Il convient donc d'adapter les obligations de stationnement à ces évolutions de projet

## 2. Permettre des évolutions au sein de la ZAC EuroRennes

### Localisation

ZAC EuroRennes



### Objectif de la modification

L'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) 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, le secteur Solférino situé entre ce boulevard et les voies ferrées de la gare, et l'évolution du square Louis Armand.

Pour cela des dispositions pourraient être adaptés sur les différents îlots suivants :

- L'îlot Alma-Louis Blériot,
- Le "Technicentre" et l'îlot Quineleu,
- Les Petits Ateliers,
- L'îlot Solférino,
- Square Louis Armand,
- L'axe des gares.

Ces évolutions sont liées aux études opérationnelles des projets et pourraient faire l'objet d'adaptations réglementaires afin de favoriser le développement des projets en cohérence avec les avancées des réflexions urbaines sur chacun des secteurs de la ZAC.

Les caractéristiques de l'aménagement évoluant, l'orientation d'aménagement de quartier pourrait être modifiée.

Par ailleurs, la mutualisation de l'offre de stationnement sous forme de parking silo et l'estimation des besoins de stationnement est en réflexion pour gérer la place de la voiture dans les différents îlots de la ZAC en lien avec les performances en transport collectif de ce pôle multimodal et les objectifs bas carbone fixés. Il convient donc d'adapter les obligations de stationnement aux évolutions de projet de différents secteurs de la ZAC et aux besoins estimés.

### 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



#### Objectif de la modification

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, maîtrisée et libre ou du locatif intermédiaire,
- La requalification de 1 600 logements du parc locatif social dont 730 requalifications lourdes.

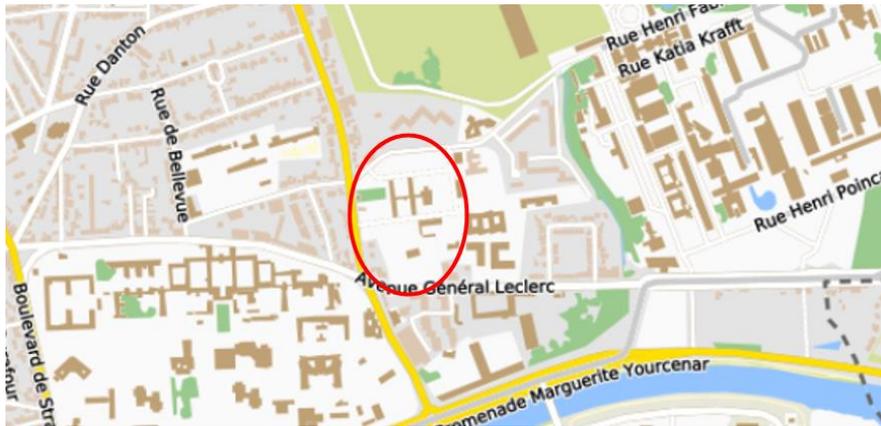
Le renouvellement urbain de plusieurs secteurs du quartier participe de ces programmations notamment le secteur en frange ouest du projet urbain Gros Chêne situé sur l'îlot compris entre la coulée verte de Patton, la rive sud du boulevard d'Armorique et l'avenue du Général Georges S. Patton. Cette mutation 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 pourraient conduire à intégrer des évolutions à l'OAP de secteur et en terme de dispositions réglementaires pour encadrer les formes urbaines produites.

## 4. Permettre le développement de la ZAC Bois Perrin

### Localisation

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Bois Perrin



### Objectif de la modification

Le site Bois Perrin, se situe dans le quart nord/est de la Ville de Rennes. Il est adressé historiquement boulevard de Vitry 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), repositionné, et adossé au ruisseau de la Piletère.

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 Vitry 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 165m<sup>2</sup>, 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 de permettre l'implantation de ces activités de commerce de détail répondant aux besoins des nouveaux habitants, mais aussi aux usagers du quartier.

En ce sens, des dispositions réglementaires en terme de commerce seront intégrées à la modification du PLUi.

Par ailleurs, au regard des ambitions environnementales orientées par le référentiel Bas Carbone et des caractéristiques de l'aménagement particulières du site, il est envisagé d'étudier la mutualisation des stationnements sur plusieurs programmes de l'opération afin notamment d'optimiser les niveaux de parkings en sous-sol. Les dispositions réglementaires en terme de stationnement pourraient être adaptées en conséquence.

## 5. Prendre en compte les évolutions de la ZAC Maurepas Gayeulles

### Localisation

ZAC Maurepas Gayeulles : secteur Guy Ropartz



### Objectif de la modification

Les évolutions du plan guide de la ZAC conduisent à reconfigurer la composition de l'îlot 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.

## 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



### Objectif de la modification

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.

Il est envisagé de reconverter et d'optimiser cet îlot 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.

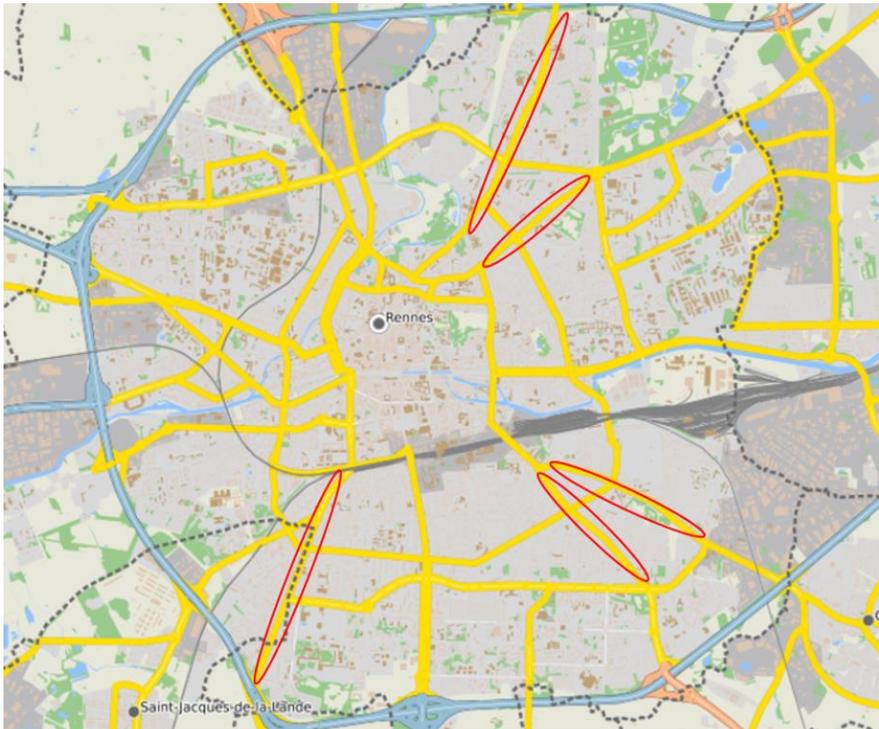
Une étude à l'échelle du site est actuellement en cours et permettra de déterminer les orientations urbaines et paysagères du site ainsi que les formes urbaines à développer en fonction du contexte urbain environnant.

Afin de favoriser le développement du site, des adaptations réglementaires doivent être étudiées, notamment par la mise en place, d'un zonage adapté à la nouvelle destination du site et à l'implantation des constructions, de hauteurs et de coefficient de végétalisation cohérents avec l'étude.

## 7. Favoriser le renouvellement urbain des rues de faubourgs

### Localisation

- Rue de Nantes
- Rue de Fougères
- Avenue Général George S. Patton
- Rue de Vern
- Rue de Chateaugiron



### Objectif de la modification

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 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, 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.

Des dispositions spécifiques sont envisagées en matière d'orientation du bâti, de recul à préserver mais également de continuité piétonne ou végétale ainsi que de perméabilité visuelle répondant aux différents enjeux des faubourgs.

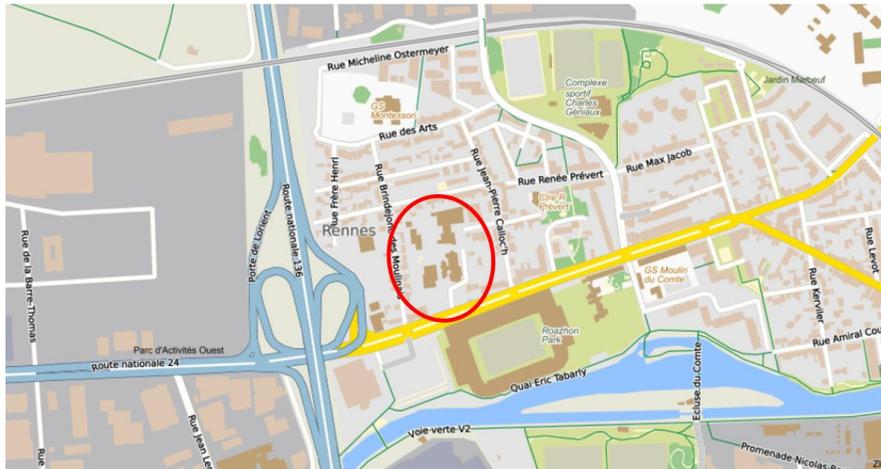
Certains bâtis ou végétaux d'intérêt patrimonial et paysager seront potentiellement à préserver. Tandis que d'autres secteurs d'enjeu urbain seront encadrés dans leur renouvellement urbain par des adaptations réglementaires spécifiques notamment en matière d'emprise des constructions, de hauteurs et de végétalisation.



## 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



### Objectif de la modification

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 Brindjunc 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

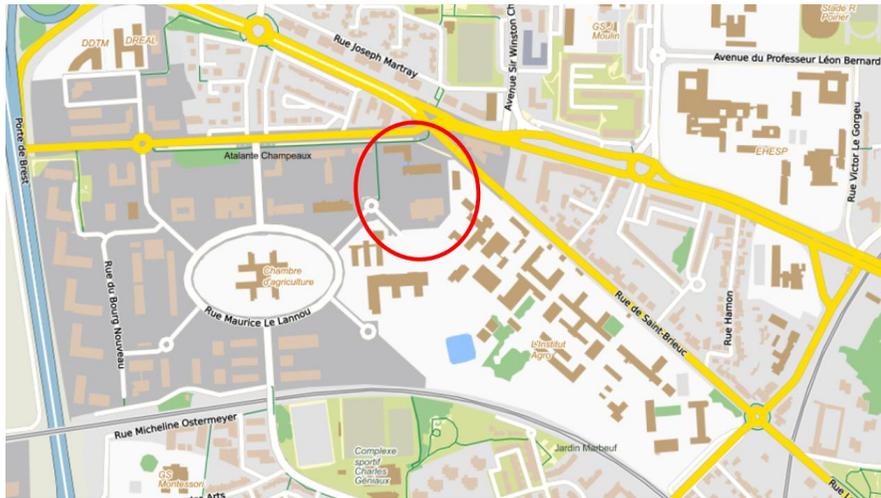
L'aménagement se développera par un jeu d'opérations tiroirs échelonnées dans le temps.

Afin de permettre le développement du site en cohérence avec les principes développés dans l'étude, des adaptations réglementaires seront étudiées notamment en matière d'implantation, de hauteurs et de végétalisation.

## 10. Engager le renouvellement urbain du secteur Atalante Champeaux

### Localisation

Secteur Atalante Champeaux, rive sud du carrefour rue de Vezin / rue de Saint-Brieuc



### Objectif de la modification

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 de 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.

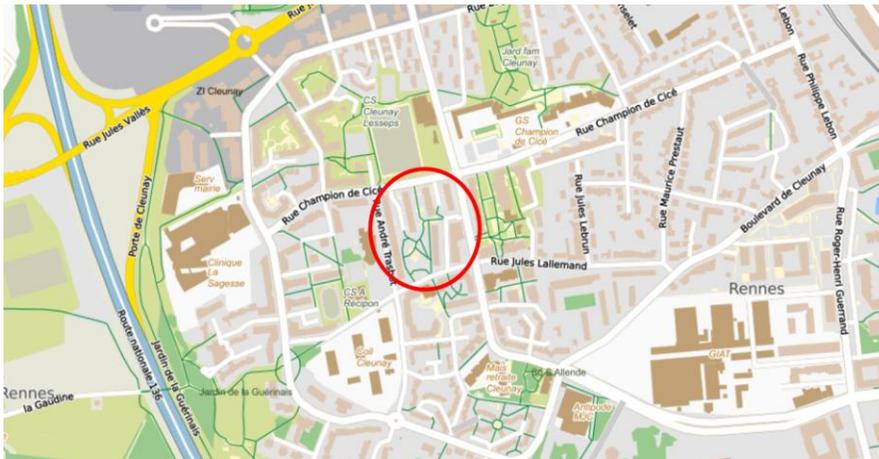
Une étude commerciale lancée en parallèle permettra de définir l'intérêt de développer une complémentarité d'offre commerciale adaptée à la configuration du site et à la programmation urbaine future du site.

Les orientations urbaines et paysagères retenues seront traduites dans le document d'urbanisme du PLUi en matière de hauteur, d'implantation et de programmation notamment. Une Orientation d'Aménagement Programmé (OAP) de quartier sera également à produire.

## 11. Permettre l'évolution du cœur de quartier Cleunay

### Localisation

Cœur de quartier Cleunay / Secteur situé entre la rue Ferdinand de Lesseps à l'est, la rue Jules Lallemand au sud, la rue André Trasbot à l'ouest et la rue Champion de Cicé au nord



### Objectif de la modification

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 sera 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 "tîret-point" de manière à favoriser la traversée de l'îlot et en faire un point d'entrée à la centralité de quartier Cleunay.

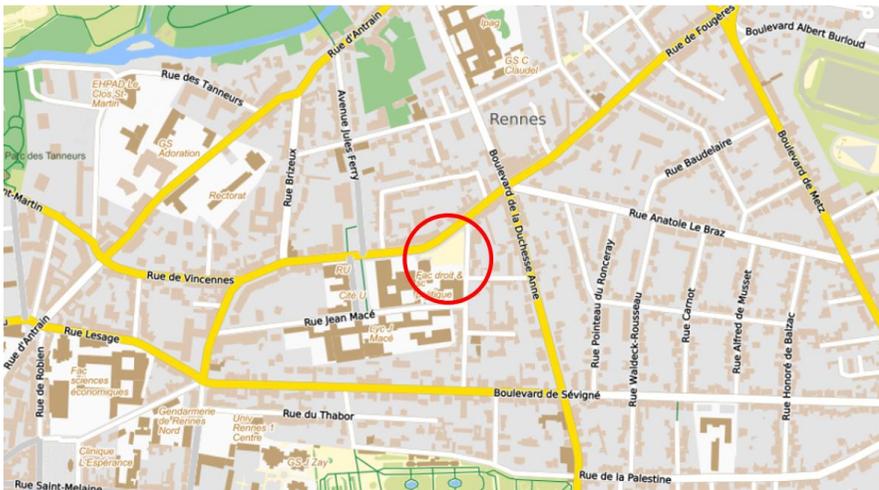
Des principes de surélévations des résidences existantes ont été étudiées en parallèle aux réhabilitations.

La mise en œuvre de cette opération multi-sites supposera des adaptations réglementaires notamment en terme de zonage et de hauteurs.

## 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



### Objectif de la modification

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.

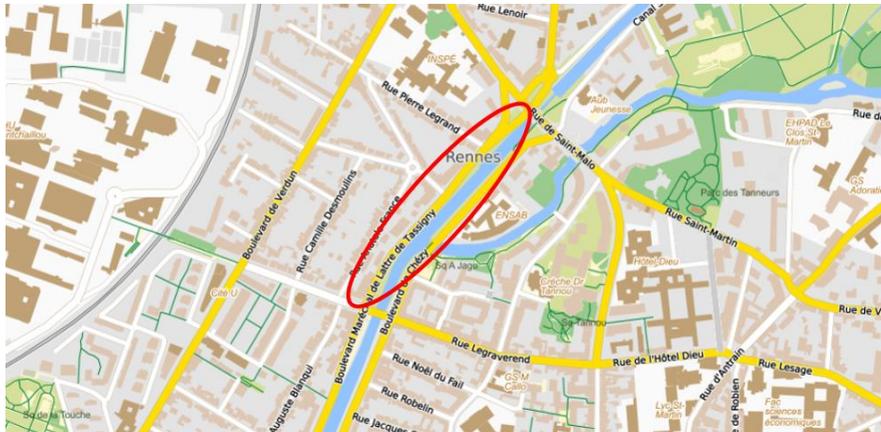
Les orientations urbaines, paysagères et programmatiques retenues seront traduites dans le document d'urbanisme PLUi en matière de hauteurs, d'implantation et de programmation.

Par ailleurs, des évolutions en matière de stationnements seront également étudiées afin d'adapter le besoin au regard de la proximité du transport collectif performant, la station de métro Jules Ferry.

## 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



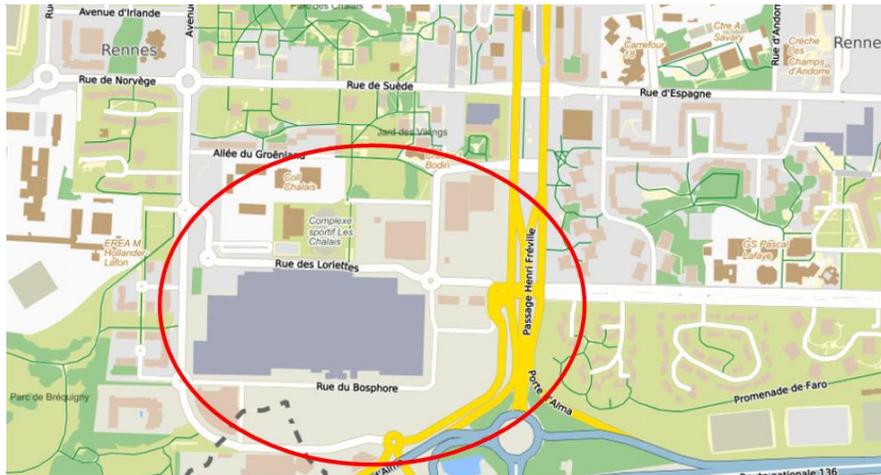
### Objectif de la modification

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, des adaptations des dispositions graphiques des plans de masse sont envisagées pour favoriser une diversité des formes urbaines.

## 14. Permettre l'évolution du secteur porte de Nantes

### Localisation

Secteur encadré d'est en ouest par l'avenue Fréville et l'avenue du Canada et au nord par les rues des Loriettes et du Bosphore.



### Objectif de la modification

La porte de Nantes constitue l'entrée sud de la ville par l'avenue Henri Fréville au niveau du site commercial Alma.

Il est envisagé de faire évoluer l'occupation actuelle du site essentiellement commercial et accessoirement tertiaire vers une destination multi-programmatique en intégrant notamment des logements et ainsi conférer une dimension plus urbaine au quartier.

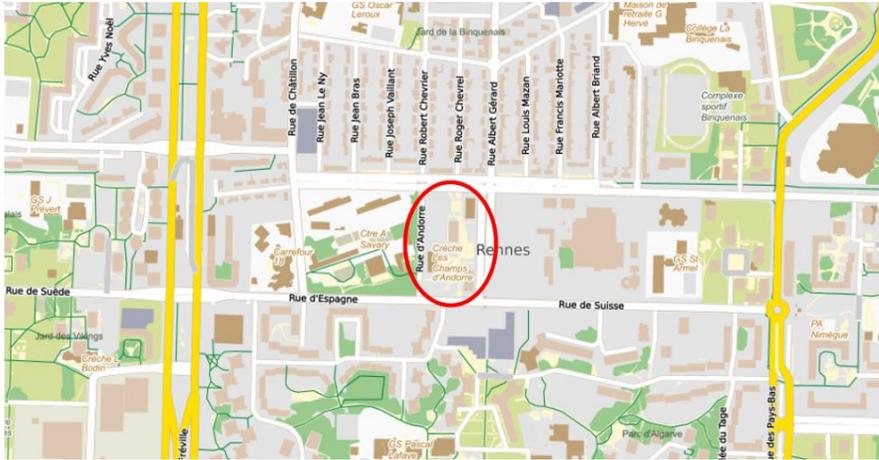
Dans cette optique, un renforcement de la trame paysagère depuis le parc en réseau du Blosne (connexion à la promenade de Castille) vers le parc de Bréquigny est étudié et permettra de développer l'accès au secteur via des modes doux.

Pour ce faire, des ajustements réglementaires pourraient être nécessaires au regard des études qui vont être menées sur le secteur.

## 15. Permettre la densification de l'îlot Andorre

### Localisation

Secteur du Blosne Ouest. Îlot Andorre compris entre les rues d'Andorre, d'Espagne, l'avenue d'Italie et le boulevard Louis Volclair



### Objectif de la modification

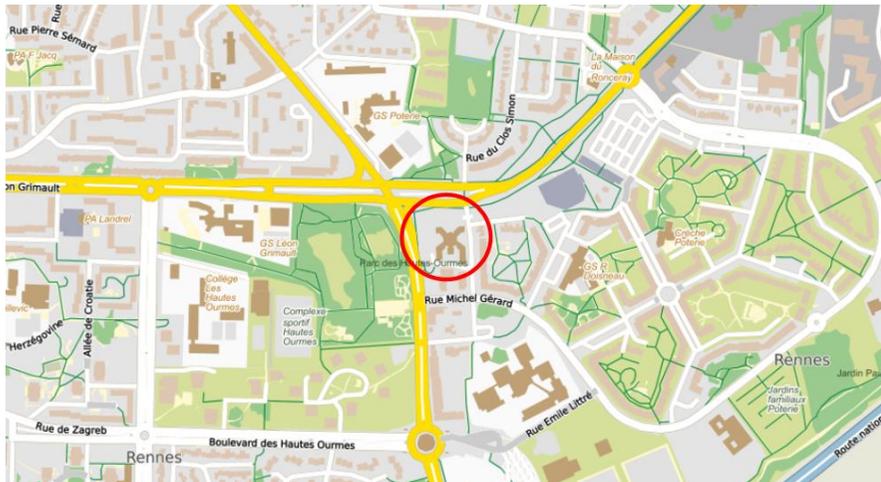
Étudier une évolution de l'îlot afin de conforter l'offre de logement sur le secteur en complément de la rénovation énergétique des immeubles existants.

Pour ce faire des ajustements réglementaires pourraient s'avérer nécessaires notamment sur le potentiel constructible au nord-ouest de l'îlot, en veillant à assurer l'insertion paysagère du projet au cadre végétal existant.

## 16. Permettre le renouvellement urbain du secteur rue de Vern / boulevard Paul Hutin-Desgrées

### Localisation

171 rue de Vern



### Objectif de la modification

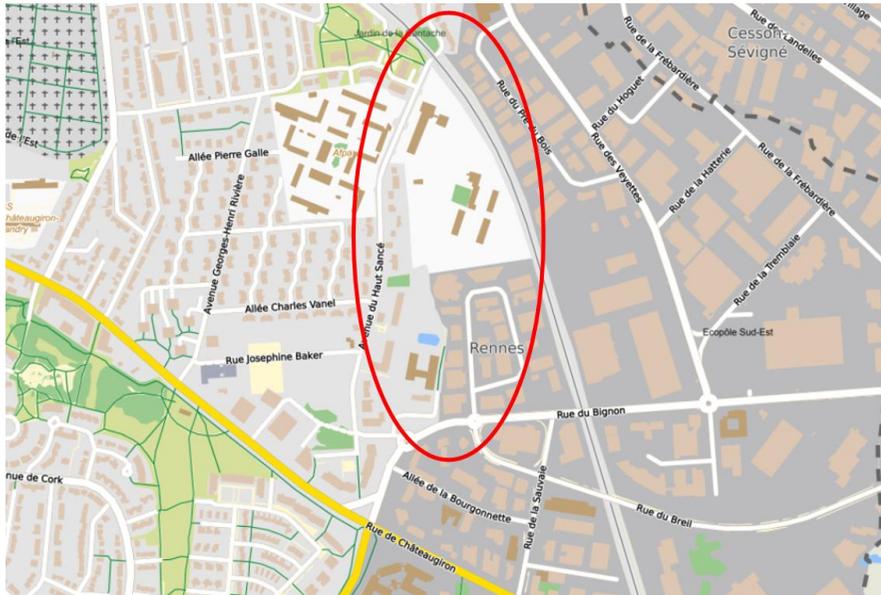
Un plan de détail couvre actuellement cet îlot tertiaire et traduit des intentions de projet qui sont réinterrogées. Ce projet développait des programmes de logements après démolition de l'existant.

De nouvelles réflexions en cours redéfinissent la composition urbaine prévue sur ce site ainsi que la programmation envisagée. Des adaptations réglementaires sur cet outil "plan de détail" sont ainsi envisagées sans remettre en cause la hauteur potentielle à R+12 inscrit dans le projet initial.

## 17. Assurer le devenir du secteur Haut Sancé en frange de la Zone Industrielle Sud-Est

### Localisation

Secteur entre la rue de Châteaugiron / rue du Bignon et la rue Auguste Pavie



### Objectif de la modification

La Ville de Rennes a engagé des réflexions autour du secteur est de la ville compris entre le secteur de la Poterie et la rue Auguste Pavie pour approfondir les orientations urbaines et paysagères sur l'axe "Des Gayeulles à la Poterie" au regard du contexte urbain du secteur étudié :

- Il est perçu comme une lisière de ville où se juxtaposent des fragments monofonctionnels peu connectés entre eux,
- Il comprend un projet de liaison viaire resté en suspens entre la Poterie et Auguste Pavie,
- Des franges de zone industrielle en mutation et enclavées sur la partie ouest, le long de la voie ferrée (secteur du Noyer)

Elles ont permis d'approfondir les enjeux urbains et paysagers de la traversée est du projet urbain notamment :

- Favoriser la couture urbaine entre les franges de la zone industrielle sud-est et les tissus urbains résidentiels avoisinants,
- Affirmer le rôle du faisceau ferroviaire comme liaison structurante,
- Mettre en valeur la dimension paysagère par l'émergence d'une coulée verte structurante reliée au réseau d'espaces verts de la Poterie et la prise en compte de la topographie et géographie du secteur,
- Organiser et mailler les déplacements et les dessertes,
- Définir une programmation adaptée autour du secteur du Noyer et sur le secteur Auguste Pavie.

La modification vise à prendre en compte les orientations de cette étude de cadrage sur le secteur et mener une réflexion sur l'évolution de l'OAP de secteur et intercommunale.

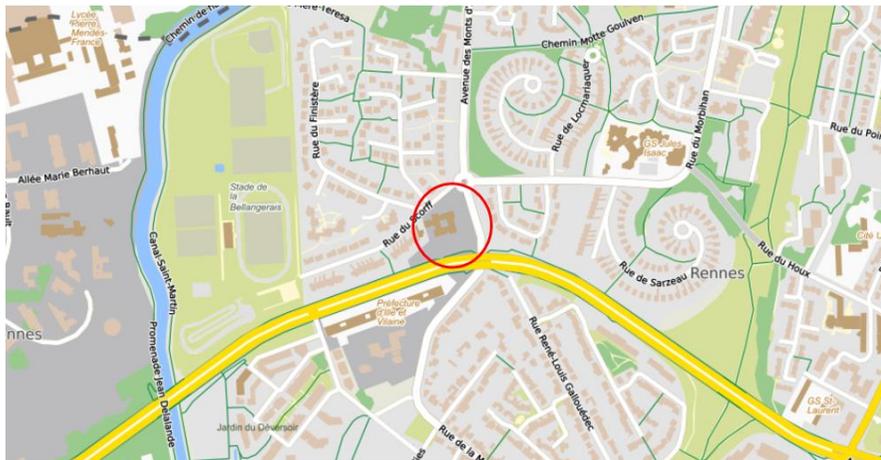
Des évolutions réglementaires sont également envisagées notamment la redéfinition de l'emplacement réservé n°555 identifié entre la rue de Châteaugiron à la rue Auguste Pavie en cohérence avec l'OAP et l'identification d'éléments paysagers à préserver.

Le secteur du Noyer, 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, fera l'objet d'adaptation réglementaire notamment en terme de destination et en cohérence avec les orientations urbaines de l'étude.

## 18. 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



### Objectif de la modification

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 un cours de réflexion.

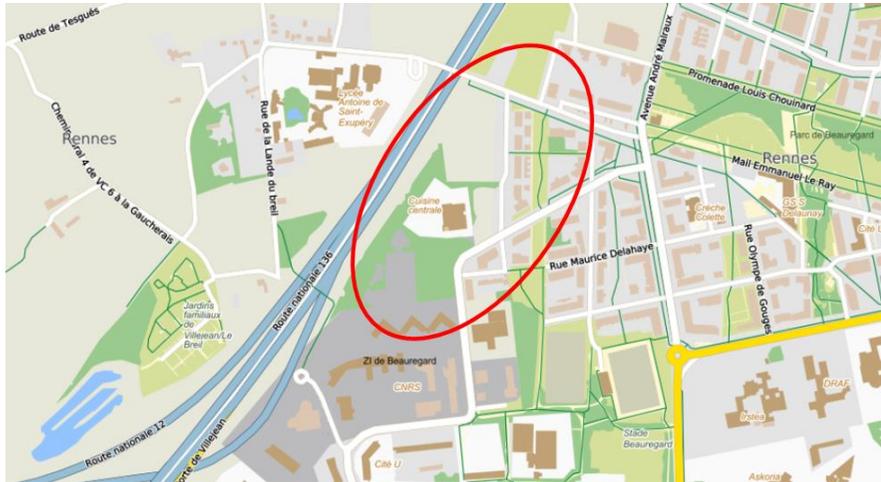
Les caractéristiques du secteur ayant évolué, l'OAP lieu singulier pourrait nécessiter d'être adaptée.

Par ailleurs, le plan de zonage du PLUi 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, qui plus est de manière partielle, pourrait être adaptée.

## 19. Poursuivre l'évolution de la ZAC Beauregard

### Localisation

ZAC Beauregard, rue André et Yvonne Meynier



### Objectif de la modification

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 secteur 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 U1a pour des programmes à vocation industrielle et artisanale. Aussi, afin de permettre l'évolution du site en cohérence avec les orientations de la ZAC, des adaptations réglementaires permettront l'opérationnalité du site.

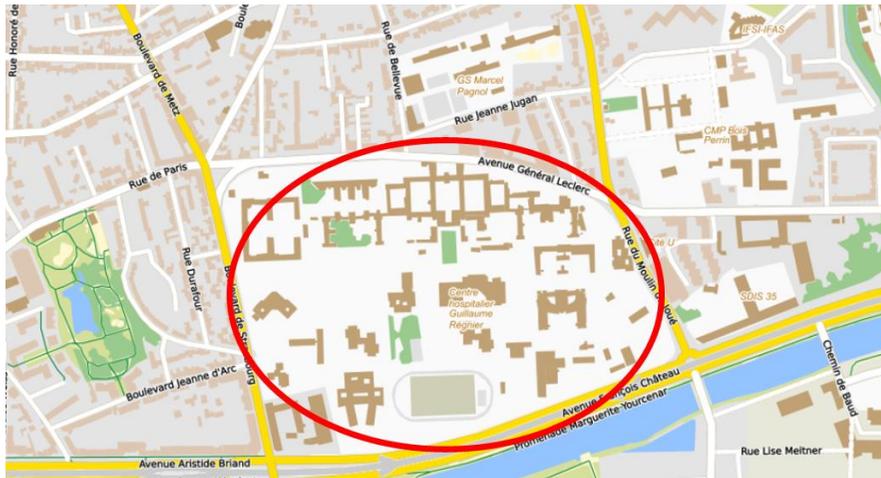
Également, le foncier situé au nord de la cuisine centrale, situé entre la rue Fernand Robert et Berthe Morisot fait l'objet de réflexion urbaine quant à son devenir. Le site est concerné par une marge de recul des constructions le long de la rocade.

Au regard de la configuration particulière du site, des enjeux de jonction avec le lycée professionnel agricole depuis le pont sur la rocade et de cohérence urbaine à développer de part et d'autre de la rue Fernand Robert, il est proposé d'étudier l'adaptation de la marge de recul sur ce site.

## 20. 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.



### Objectif de la modification

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 XVII<sup>e</sup> 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, 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 autres dispositions réglementaires ciblées seront modifiées en ce sens.

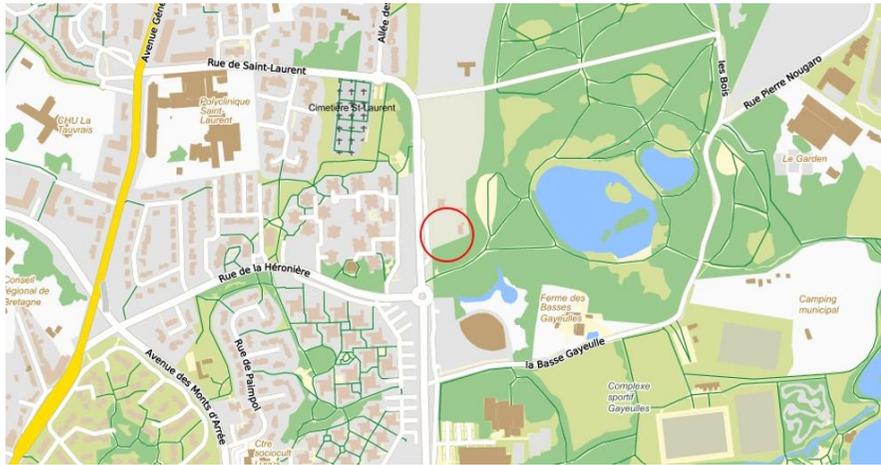
Cette étude du CHGR identifie également des sites de valorisation situés sur les franges nord-ouest, au carrefour avenue du Général Leclerc et rue de Strasbourg qu'il s'agira d'accompagner.

Des adaptations réglementaires seront étudiées afin de favoriser la réorganisation du site, la réhabilitation des bâtiments patrimoniaux et plus globalement l'évolution du site du CHGR dans le respect des orientations urbaines définies dans le projet urbain.

## 21. Poursuivre le développement des franges ouest du parc des Gayeulles

### Localisation

Frange ouest du parc des Gayeulles, le long de l'avenue des Gayeulles.



### Objectif de la modification

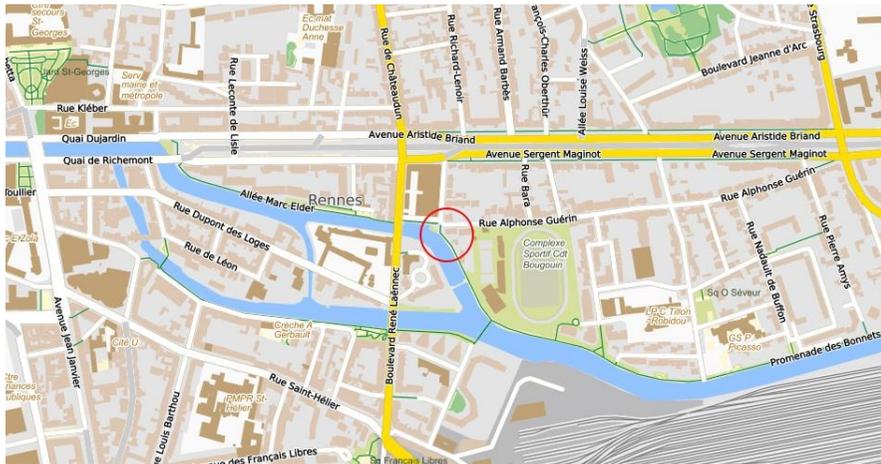
Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU.



## 23. Assurer la préservation et l'évolution du patrimoine bâti

### Localisation

2 rue Alphonse Guérin



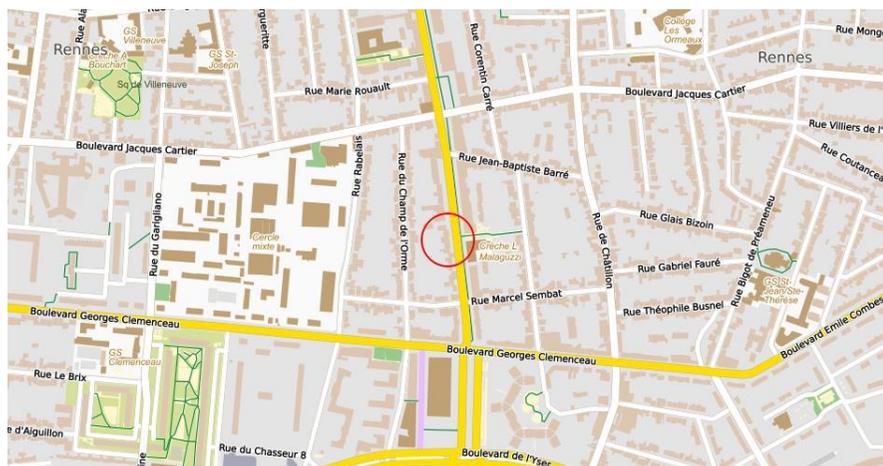
### Objectif de la modification

Le patrimoine bâti d'intérêt local présent sur le terrain est actuellement grevé par la marge de recul par rapport à la Vilaine. Cette disposition qui contraint fortement ce patrimoine, nécessite d'être adaptée afin d'assurer la pérennité et l'évolution de ce patrimoine.

## 24. Poursuivre l'évolution de la rive ouest de la rue de l'Alma

### Localisation

N° 132 à 138 de la rue de l'Alma



### Objectif de la modification

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 Gingené 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.

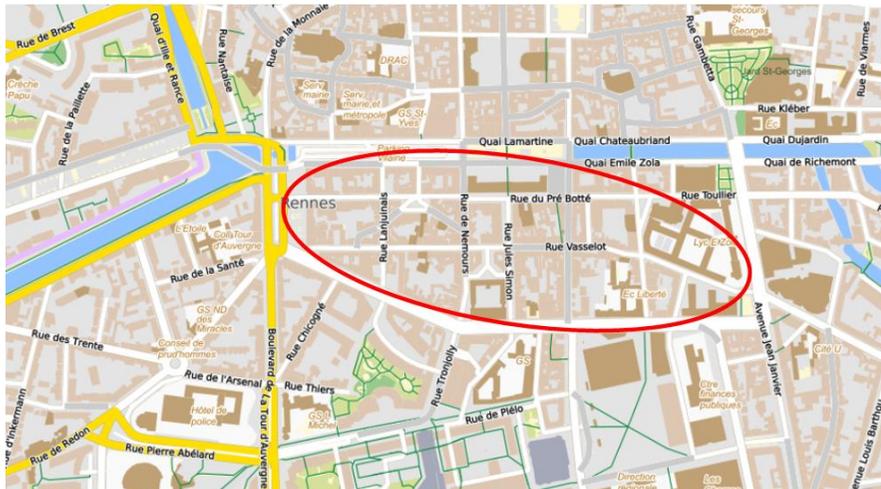
Afin de poursuivre ce renouvellement urbain en cohérence avec les projets récemment développés, il est proposé d'adapter le dispositif réglementaire sur une partie de la rive ouest de la rue de l'Alma afin de pouvoir accueillir de nouveaux logements avec un objectif de mixité sociale.

Au regard d'études menées sur ce secteur, le dispositif réglementaire (zonage, hauteur, marge de recul, ...) pourrait être à adapter.

## 25. Favoriser la secourabilité et la qualité des cœurs d'îlots du Secteur Parcheminerie

### Localisation

Au sein du centre-ville sur le secteur dit Parcheminerie situé au sud des quais jusqu'au boulevard de la liberté et entre l'avenue Jean Janvier et la place de Bretagne.



### Objectif de la modification

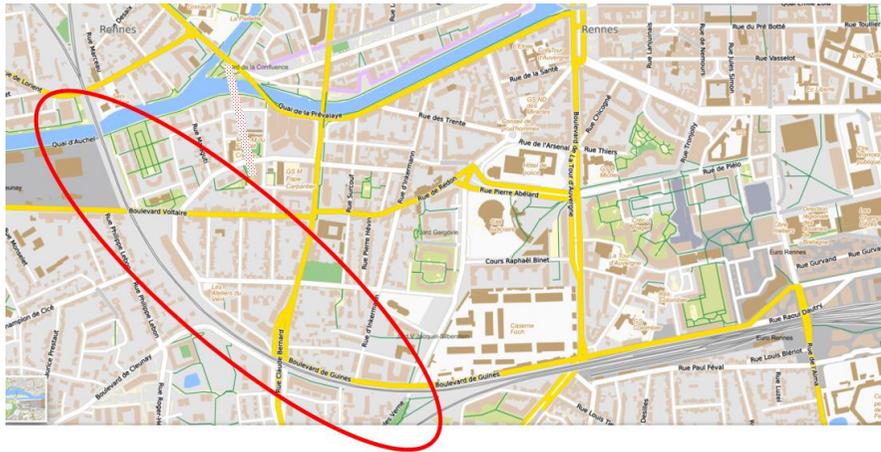
Le secteur dit de la Parcheminerie est constitué de constructions en alignement sur rue avec des cœurs d'îlots composés qui sont parfois l'héritage du passé ou qui se sont densifiés au fil du temps par de nouvelles constructions, plus ou moins sommaires (nombreuses constructions annexes), ou des extensions par épaississement du bâti, laissant des vides restreints qui ne communiquent pas directement entre eux. La plupart des intérieurs d'îlots sont ainsi constitués de cours à dominantes minérales pavées, dallées ou en revêtement ciment et les jardins y sont relativement peu nombreux.

Afin de favoriser un cadre de vie de qualité et une meilleure accessibilité des secours, il est envisagé de doter le secteur de nouvelles dispositions réglementaires visant à aérer ce tissu urbain très imbriqué. Il est notamment étudié la possibilité d'imposer la démolition des bâtis les plus encombrant en cœurs d'îlots afin d'une part, de retrouver des perméabilités d'accès et d'autre part, de renforcer la végétalisation qui concoure à combattre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

## 26. 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



### Objectif de la modification

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 Liaisons Nouvelles 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.

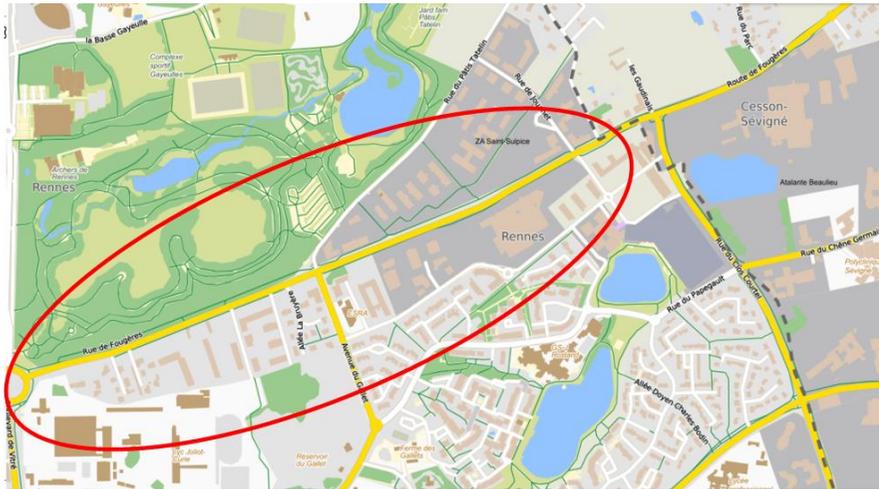
Des solutions sont en cours d'étude et pourraient proposer l'élargissement de la plateforme ferroviaire depuis la gare jusqu'à la rocade le long de l'axe actuel Rennes-Brest.

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 ponctuelles le long de cet axe de transport.

## 27. Favoriser le renouvellement urbain du secteur Les Longs-Champs

### Localisation

Quartier les Longs-Champs le long de la route de Fougères



### Objectif de la modification

Une étude de cadrage urbain et paysager a été lancée sur le secteur des Longs-Champs et notamment le long de la route de Fougères.

Le secteur des Longs-champs est caractérisé par un ensemble de bâtis hétérogènes le long de la rive sud de la route de Fougères à requalifier et par des qualités paysagères à mettre en lien que constituent notamment le Parc des Gayeulles, les étangs du quartier Longs-Champs et les terres agricoles situées sur la rive nord de la route de Fougères.

Par ailleurs, plusieurs sites de mutations sont identifiés : certaines entreprises présentes au sein de la zone artisanale (ZA Saint-Sulpice), le site industriel automobile situé au sud de la route de Fougères et certaines parcelles dans le diffus.

L'étude vise à réinterroger le développement des tissus le long de la route de Fougères situés dans l'axe est du projet urbain "la traversée des Gayeulles à la Poterie". Elle permettra d'approfondir les enjeux urbains et paysagers du secteur des Longs-Champs en prenant en compte les grandes orientations édictées dans le projet urbain sur cet axe et les études urbaines en cours sur la commune de Cesson-Sévigné.

Plusieurs enjeux sont identifiés et traités dans l'étude :

- Traiter les coutures urbaines entre les tissus de la route de Fougères et les tissus des quartiers environnants que sont les Longs-Champs et les Gayeulles et ainsi requalifier l'entrée de ville ;
- Développer une stratégie paysagère et végétale entre le Parc des Gayeulles et la trame paysagère existante du quartier des Longs-Champs et de Beaulieu en créant notamment des perméabilités paysagères de part et d'autre de la route de Fougères ;
- Requalifier l'espace public pour favoriser la qualité de desserte et des modes de déplacement du secteur ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle à travers la mutation des zones industrielles et artisanales mono fonctionnelles présentes le long de la route de Fougères.

Cette étude s'inscrit en continuité avec les réflexions sur le projet urbain de la Ville de Rennes menées dans le cadre de la révision du PLU de Rennes et de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Elle aboutira à un plan guide de référence qui vise à :

- Donner des intentions urbaines et architecturales sur les îlots le long de la rue de Fougères ;
- Affirmer les liens paysagers et de mobilités douces nord-sud et est-ouest du secteur ;
- Étudier l'évolution urbaine des franges sud du Parc des Gayeulles ;
- Redéfinir le profil de l'espace public de la route de Fougères ;

- Repenser la transformation de la ZA Saint-Sulpice vers plus de mixité fonctionnelle bureaux/logements ;
- Étudier la mutation du site industriel automobile vers un secteur mixte logement/activités.

Les orientations urbaines et paysagères retenues seront traduites dans le document d'urbanisme du PLUi en matière de hauteurs, d'implantation et de programmation notamment. Une OAP de quartier sera également à produire.

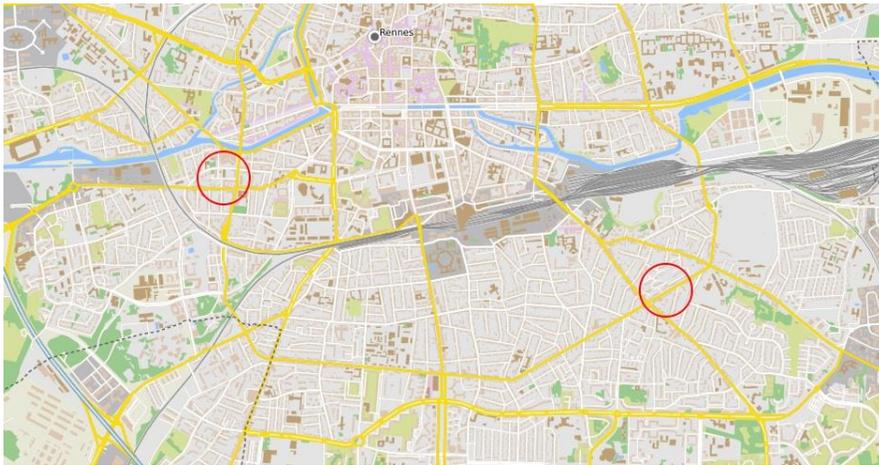




## 30. Favoriser le maintien et le développement des commerces

### Localisation

La modification concerne le secteur Mabilais et le quartier La Pommeraie, le long du boulevard Léon Bourgeois



### Objectif de la modification

Afin d'encourager le développement et garantir la vocation commerciale de proximité dans les quartiers de la Ville de Rennes, l'évolution des dispositions pour le commerce est nécessaire notamment sur deux 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'une disposition réglementaire à étudier.

- 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.

## 31. Favoriser l'évolution des franges du parc des Prairies Saint-Martin

### Localisation

L'îlot du 40 au 46 canal saint Martin, le long du parc des Prairies Saint-Martin



### Objectif de la modification

La dernière phase d'aménagement du parc des Prairies Saint-Martin est engagée et vise notamment à développer l'aménagement viaire et paysager des bords de canal depuis le pont de la rue de Saint-Malo jusqu'au cœur du parc des Prairies Saint-Martin.

Situé en entrée de Parc des Prairies Saint-Martin, le long de la rue du Canal, l'îlot du 40 au 46 canal saint Martin est identifié en zone à urbaniser d'équipement collectifs à vocation de loisirs et de plein air (zone 1AUGI). Progressivement acquis par la Ville de Rennes, les parcelles de cet îlot constituent une réserve foncière initialement dédiée au développement et aux besoins d'équipements du parc sur cette frange ouest.

Cependant, les dernières réflexions ont mené à réinterroger la vocation de cet îlot et notamment l'évolution de la frange bâtie le long de la rue du canal au regard des nouveaux besoins du secteur et des nouvelles orientations souhaitées en lien avec la requalification de l'entrée du parc.

De ce fait, le bâti au 46 et les fonds de parcelles végétalisés et arborés seront préservés et mis en lien avec le parc et le besoin d'extension de la résidence EHPAD existante du Clos Saint-Martin sera pris en compte.

Des adaptations réglementaires seront nécessaires pour accompagner l'évolution de cet îlot notamment en terme de zonage pour le développement des différentes destinations envisagées. Les hauteurs et les principes paysagers pourraient être encadrées à travers une modification des dispositions en vigueur.

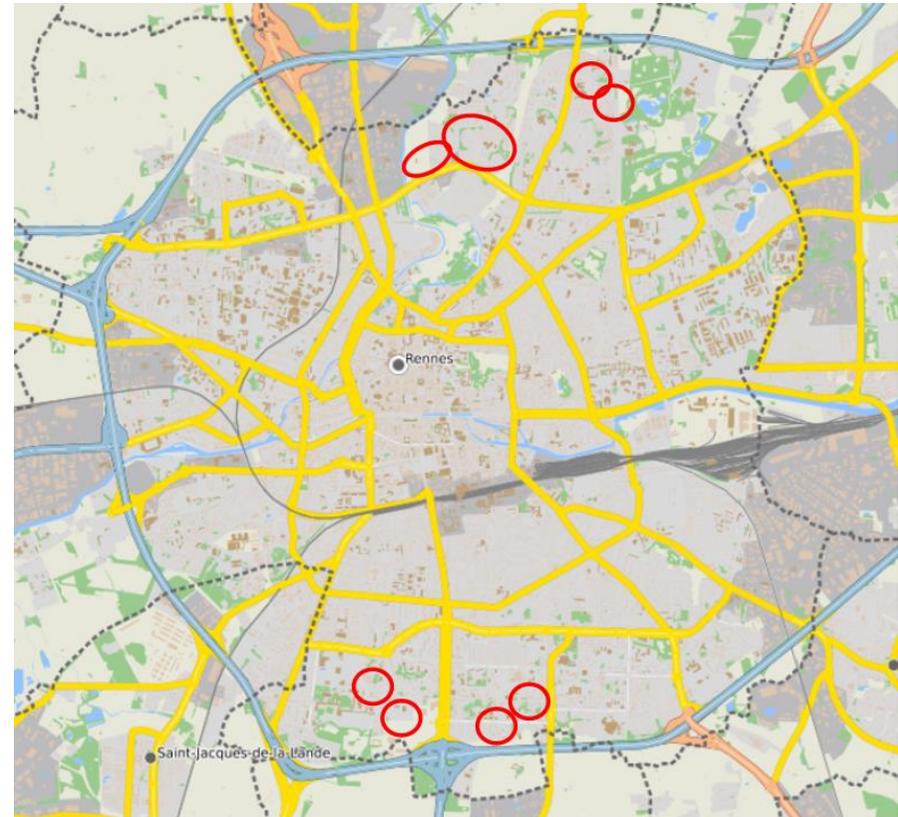
L'OAP de secteur pourrait être modifiée en conséquence.

## 32. Élaborer des guides de recommandations de l'architecture de Georges Maillols

### Localisation

Territoire de Ville de Rennes : 8 sites :

- Square des Hautes Ourmes
- Parc Alma – avenue du Canada
- Les Terrasses du Sud - boulevard du Portugal
- Maisons Blanches - boulevard du Portugal
- Maisons Tournesols – rue du Scorff
- Maisons Tournesols – rue Sarzeau et rue d'Arradon
- Square de Tanouarn – avenue des Gayeulles
- Les hauts de Saint Laurent – rue de Saint-Laurent



### Objectif de la modification

La ville de Rennes s'est majoritairement développée durant le XX<sup>ème</sup> 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.

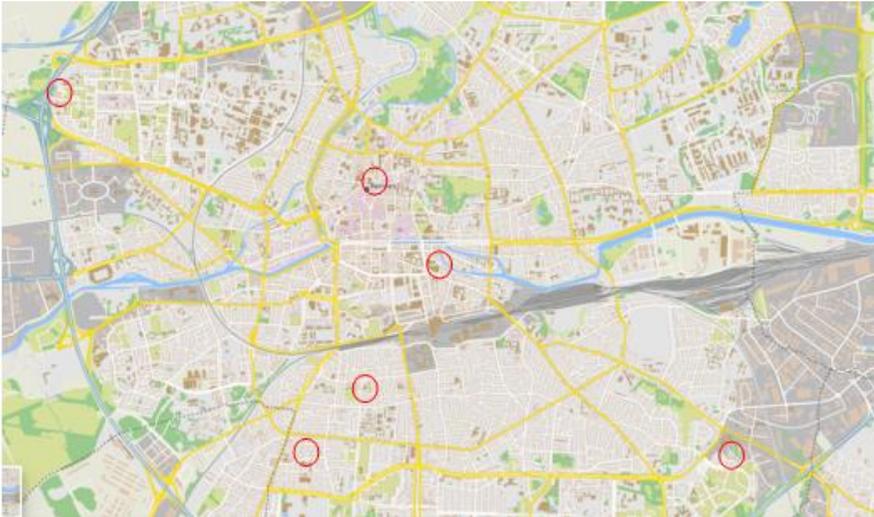
Si l'amélioration de la performance énergétique et la réduction de l'impact environnemental de ce parc immobilier énergivore d'après-guerre constitue un enjeu majeur, il est également important de préserver sa mémoire technique, sociale et culturelle ainsi que ses qualités d'usages et esthétiques.

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. Ces guides ont 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.

## 33. Prendre en compte les projets achevés sur la Ville de Rennes

### Localisation

Territoire de la ville de Rennes



### Objectif de la modification

Le PLUi dispose de différents plans de détails 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 notamment 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° 31 - Rue Victor Rault
- Plan de détail n° 34 - La Poterie (square Trarieux)

## 34. 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



### Objectif de la modification

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 désimperméabilisation 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 dessineront un nouvel épannelage favorisant une recomposition adaptée au contexte urbain de cette entrée de ville.

Par ailleurs, le projet nécessitera 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.

Afin d'accompagner ce projet de mixité fonctionnelle, des adaptations réglementaires sont envisagées en terme de hauteurs, d'implantation des constructions et de destination.



## 36. Accompagner la mutation de tissus patrimoniaux du centre-ville

### Localisation

26 rue Saint-Louis



### Objectif de la modification

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, une réflexion est menée pour déterminer plus précisément les espaces nécessaires pour chacun de ces programmes et projet.

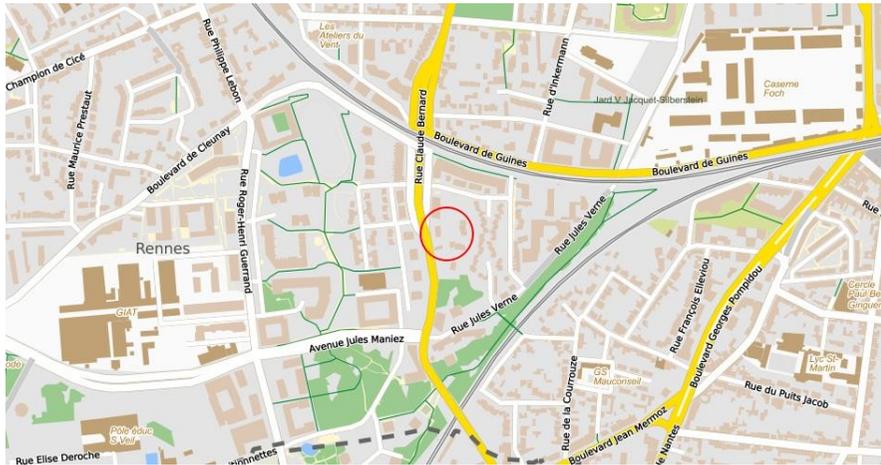
En ce sens, les limites de l'emplacement réservé sont susceptibles d'être adaptées.



## 38. Corriger une erreur matérielle d'identification d'un espace boisé classé

### Localisation

4 rue du Petit Marteau



### Objectif de la modification

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.

## 39. Permettre la réhabilitation et la densification d'immeubles boulevard Émile Combes

### Localisation

78 à 84 boulevard Émile Combes



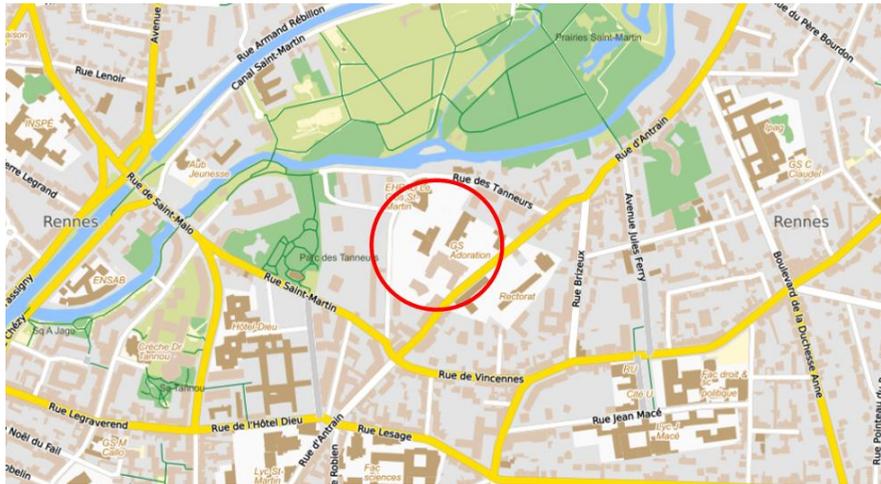
### Objectif de la modification

Située le long du boulevard Émile Combes, la cité construite dans l'après-guerre est composée de 4 immeubles en schiste de belle facture dont la valeur patrimoniale doit être prise en compte, voire identifiée. Afin de permettre la rénovation, notamment énergétique, de l'ensemble de ces immeubles, une recherche d'optimisation foncière est à étudier. Pour ce faire, les dispositions réglementaires doivent être réinterrogées notamment en ce qui concerne les marges de recul par rapport aux voies cernant le terrain.

## 40. 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



### Objectif de la modification

Le site de l'ancien collège dit "Adoration" a commencé sa mutation par la réalisation d'une résidence seniors 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.

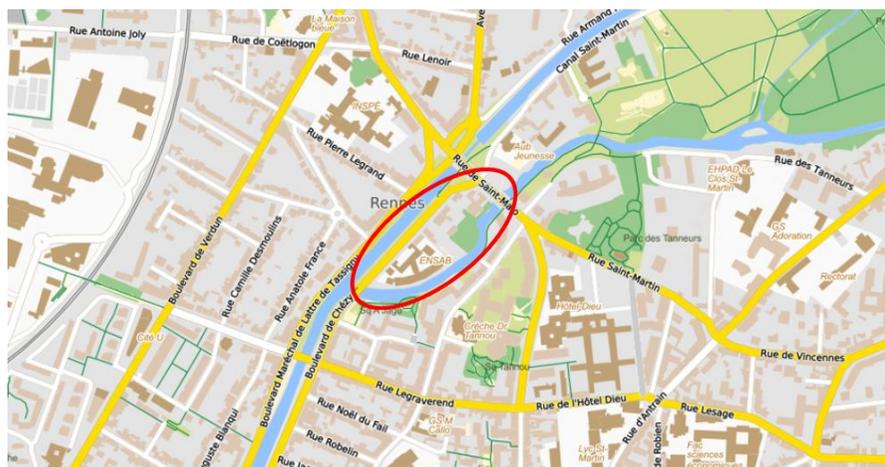
Un plan de détail intégré au PLUi en vigueur permet de cadrer les gabarits des constructions et la composition urbaine et paysagère en cohérence avec les orientations du projet urbain.

La réalisation du projet nécessite des adaptations réglementaires ponctuelles afin notamment de clarifier les statuts de propriétés des espaces libres et leurs vocations, ainsi que la légende du plan de détail.

## 41. 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.



### Objectif de la modification

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 pourraient être développées.

Aussi, la modification vise à mettre en place de nouvelles dispositions réglementaires en matière d'accès et de cheminements sur l'îlot entre le boulevard de Chézy et les berges du bras de l'Ille.

## 42. Favoriser l'évolution du campus de Beaulieu

### Localisation

Site Universitaire compris sur un flot entre l'avenue Charles Foulon et l'avenue du Général Leclerc.



### Objectif de la modification

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 réduire la consommation énergétique du patrimoine bâti existant et ainsi à sa mise aux normes.

Afin d'y répondre, des réflexions urbaines ont été lancées 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 accentuer l'intégration du campus dans la ville en veillant à l'accueil de nouvelles programmations mixtes en particulier des logements qui pourraient se situer sur les franges du campus.

Les perspectives d'évolution et le développement du campus aboutira à modifier et enrichir les orientations urbaines et paysagères de l'OAP de secteur du PLUi. Des dispositions réglementaires pourraient être adaptées ou créées dans les différents documents d'urbanisme en cohérence avec les évolutions définies.

## 43. 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'Abreuvor.



### Objectif de la modification

La résidence jeunes actifs à vocation sociale située sur le secteur de la Motte Baril, au sud de la Promenade Georges Brassens et entre l'avenue Monseigneur Mouezy et rue de l'Abreuvor fait l'objet de réflexion de restructuration pour y développer un programme de résidence intergénérationnelle.

L'opération vise à :

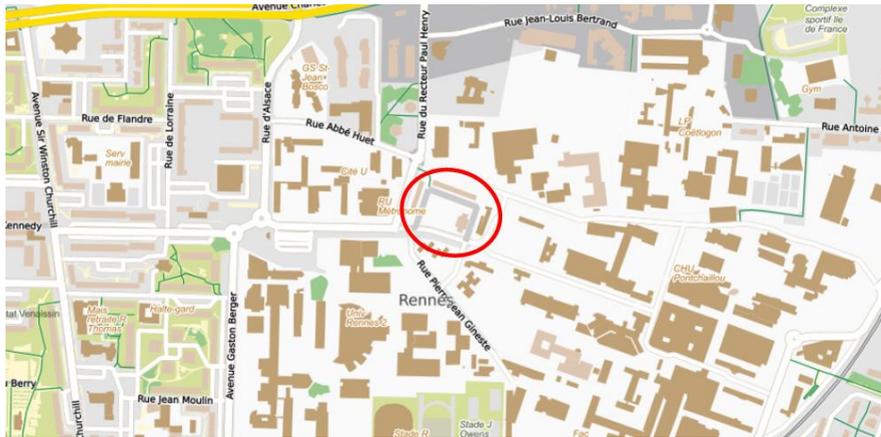
- Construire un programme de logements neufs reprenant l'emprise et l'orientation du bâtiment d'origine et permettant de préserver des cônes de vues vers et depuis la promenade Georges Brassens,
- Préserver le caractère paysager du site par la préservation des arbres existants et le développement de 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'Abreuvor,
- Différencier les épannelages entre le sud et le nord du site en privilégiant des hauteurs plus importantes vers le nord, vers la Promenade Georges Brassens.

Afin de développer l'opération selon les principes urbains définis ci-dessus, des adaptations réglementaires pourraient être adaptées en conséquence notamment en terme d'implantation, de zonage et de hauteur.

## 44. Favoriser le développement du site Yves Le Moine

### Localisation

1 à 8 Square Yves Le Moine dans le quartier de Villejean



### Objectif de la modification

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.

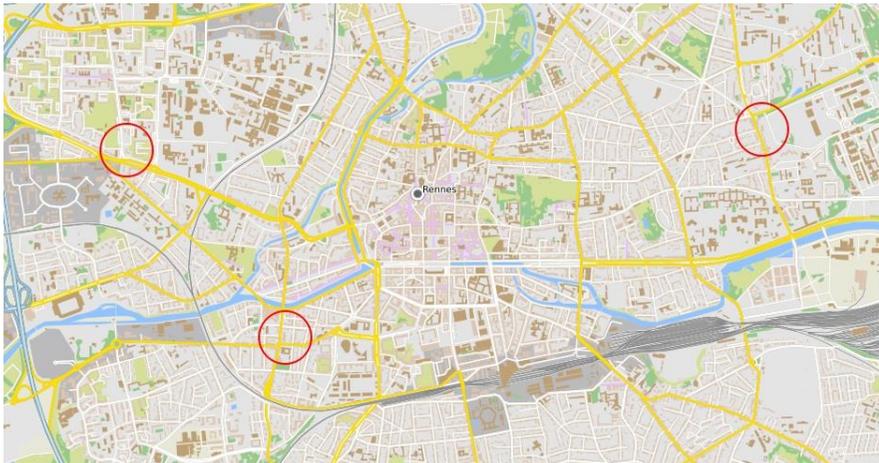
Le projet développe la construction de nouveaux logements au sein de l'îlot et un principe de surélévation sur l'un des immeubles. Ce projet hybride permet de faciliter le financement de la réhabilitation de l'existant et d'optimiser le foncier dans un contexte de sobriété foncière accélérée par la trajectoire du zéro artificialisation nette.

Afin d'accompagner ce projet, des ajustements règlementaires pourraient être nécessaires notamment en terme de hauteurs.

## 45. Favoriser le renouvellement urbain de site de télécommunication

### Localisation

Territoire de la ville de Rennes



### Objectif de la modification

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 font l'objet de réflexion de valorisation ou de transformation.

Les sites concernés sont :

- Site Mabilais, situé aux abords du métro de la ligne B, station Mabilais entre la rue de Surcouf et la rue Claude Bernard. Le site 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,
- Site Villejean, situé au carrefour entre la rue Sir Winston Churchill et l'avenue de Languedoc,
- Site Lavoisier, situé le long du boulevard de Vitré.

Des études lancées sur chacun des sites doivent mener à identifier les potentiels de renouvellement urbain et définir une programmation adaptée à la capacité des sites.

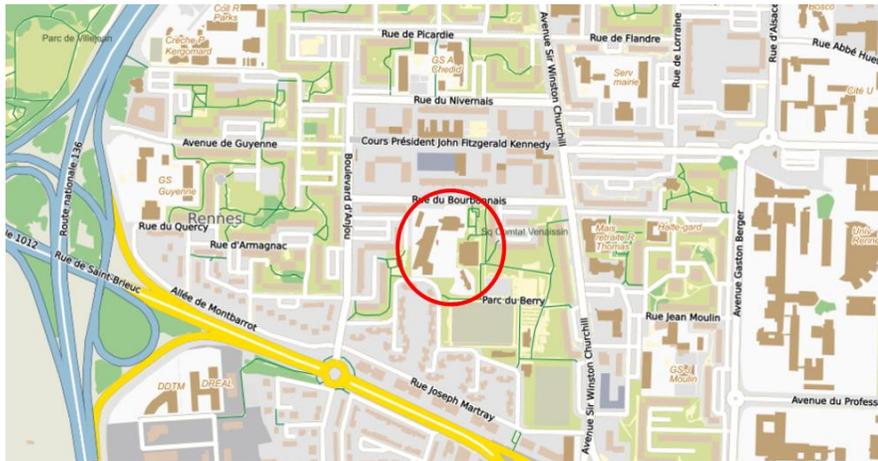
Les deux premiers sites sont identifiés en zone d'équipement d'intérêt collectifs (UG2a), aussi au regard des évolutions potentielles envisagées, il pourrait être nécessaire d'adapter les dispositions réglementaires de ces lieux en terme de programmation, de commerces et de formes urbaines.

De la même manière, le site Lavoisier sera étudié et pourrait faire l'objet d'adaptations réglementaires en terme d'implantation et éventuellement de hauteurs en cohérence avec les évolutions du site universitaire de Beaulieu.

## 46. Permettre la restructuration du site de l'ancien collège Malifeu

### Localisation

Rue du Bourbonnais dans le quartier de Villejean



### Objectif de la modification

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 :

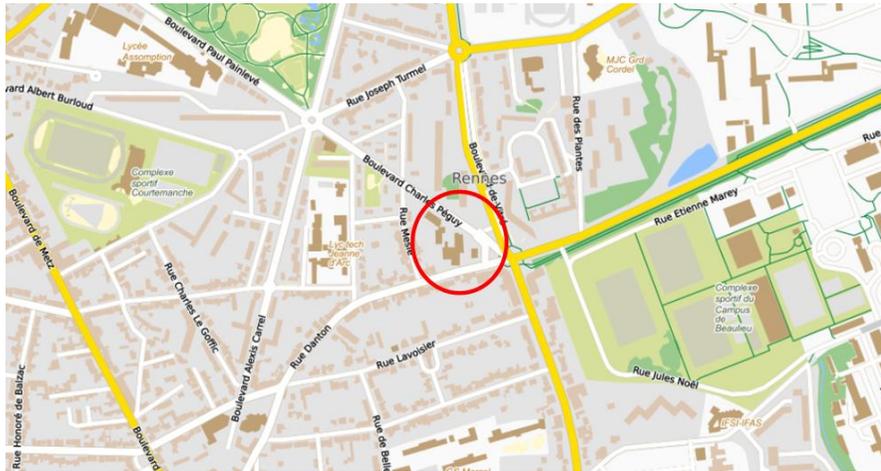
- Préserver le bâtiment du collège,
- Désenclaver le site par la démolition de quelques logements de fonction, un dépôt d'ordure en bennes et le bâtiment de restauration adressé sur la rue du Bourbonnais,
- Prendre en compte et valoriser le gymnase dans le parc en interface avec le site,
- Développer 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 envisagées notamment en terme zonage pour développer des programmes potentiels de logements et favoriser des implantations en lien avec les perméabilités souhaitées.

## 47. Accompagner l'extension et la réhabilitation d'un établissement social de quartier

### Localisation

À l'angle rue de Danton et boulevard de Vitré



### Objectif de la modification

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 Péguy, 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.

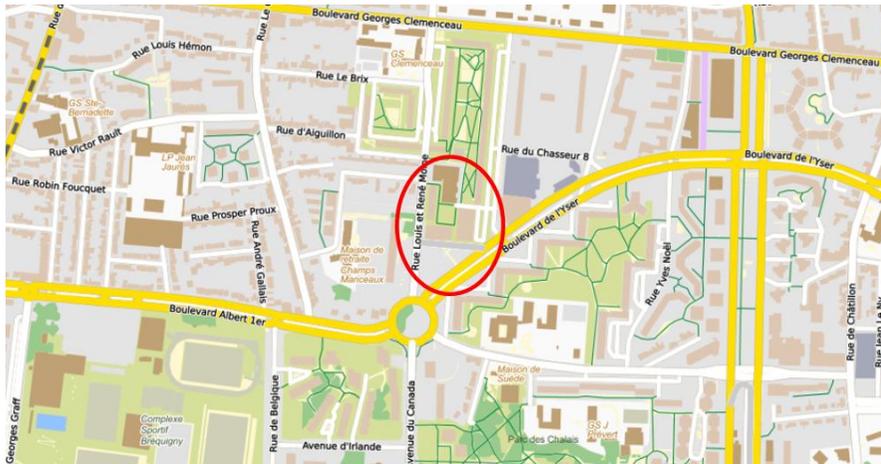
Cette réorganisation permettrait la création d'un square public au bout de la rue Charles Péguy et Danton en s'appuyant sur la préservation des arbres existants.

Afin d'accompagner le projet d'extension du foyer social, des adaptations réglementaires sont envisagées notamment en terme d'implantation et de hauteurs.

## 48. 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



### Objectif de la modification

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.

Il s'agit de favoriser le renouvellement urbain du site en intégrant la vocation commerciale à une programmation mixte.

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.

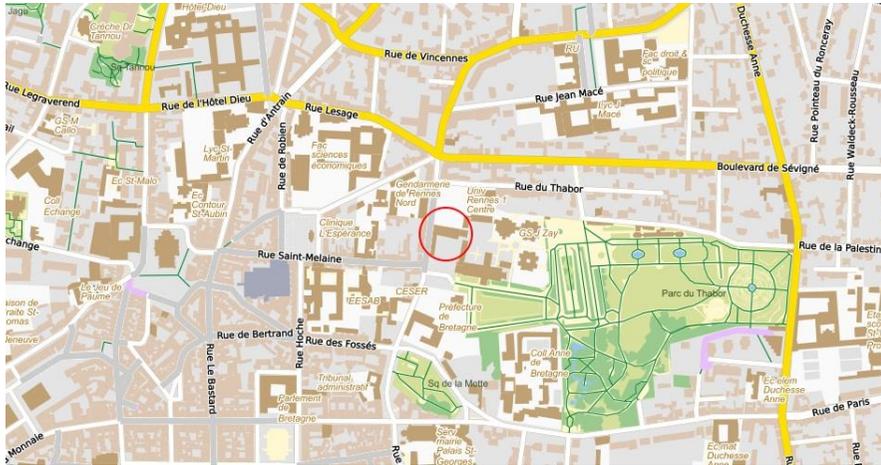
Les interfaces avec la centralité sur l'îlot à l'est comprenant un hypermarché et des activités de services et de restauration et avec l'îlot Charles Dullin situé au nord seront étudiées afin de prendre en compte l'ensemble des caractéristiques et urbaines et composantes paysagères du secteur.

Les orientations urbaines et paysagères définies ainsi que les caractéristiques architecturales produites pourront être traduites dans le document d'urbanisme dans une OAP de secteur en continuité avec l'OAP du rond-point des Forces Française de l'ONU. Des dispositions réglementaires pourront compléter l'OAP notamment sur les destinations habitat, commerces ainsi que sur les hauteurs.

## 49. Favoriser l'évolution du Palais Saint-Mélaine

### Localisation

Au nord de l'entrée du parc du Thabor, place Saint-Melaine



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 intégrées au plan de zonage.

Afin d'accompagner cette transformation d'usage vers une programmation mixte, il est proposé d'adapter les dispositions réglementaires notamment en terme de zonage.

### Objectif de la modification

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.

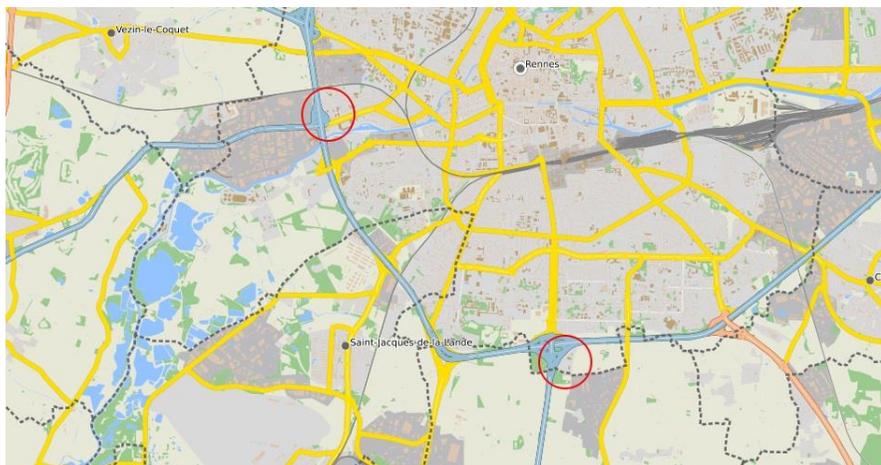
Le palais Saint-Melaine est composé de quatre entités bâties :

- 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.

## 50. Garantir le maintien d'équipements publics

### Localisation

Secteur de la Bintinais au sud de Rennes et secteur route de Lorient, rue Brindejonnec les Moulinais



### Objectif de la modification

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 :

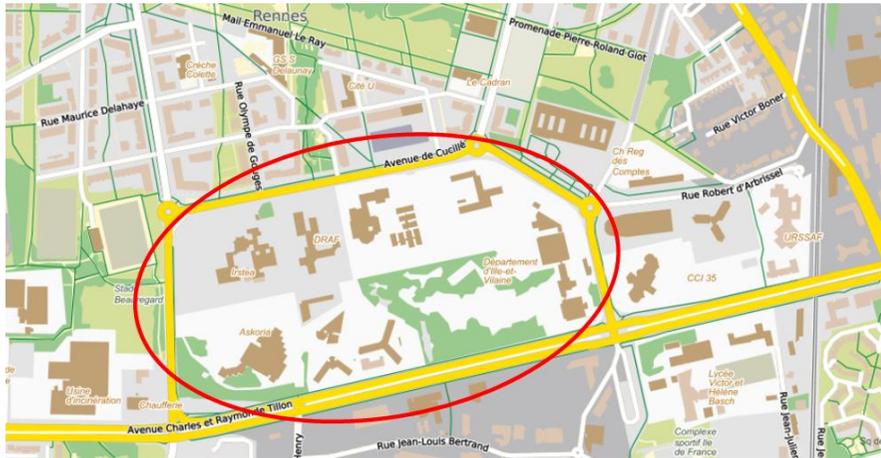
- Le site Lande Touzard situé sur la rive nord de la route de Lorient à l'angle de la rocade. Il est identifié au PLUi en zonage UB1b, comme un secteur potentiel de mutation pour la construction de programmes collectifs. Il comprend une plateforme d'entretien de voirie, un lieu de stockage de matériaux 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.

## 51. Accompagner l'évolution du site administratif de Beaugard

### Localisation

Îlot compris entre le Boulevard Charles Tillon et l'avenue de Cucillé



### Objectif de la modification

Le site administratif de Beaugard 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 Beaugard 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 crée une séparation entre les quartiers de Villejean et Beaugard.

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 Beaugard 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.

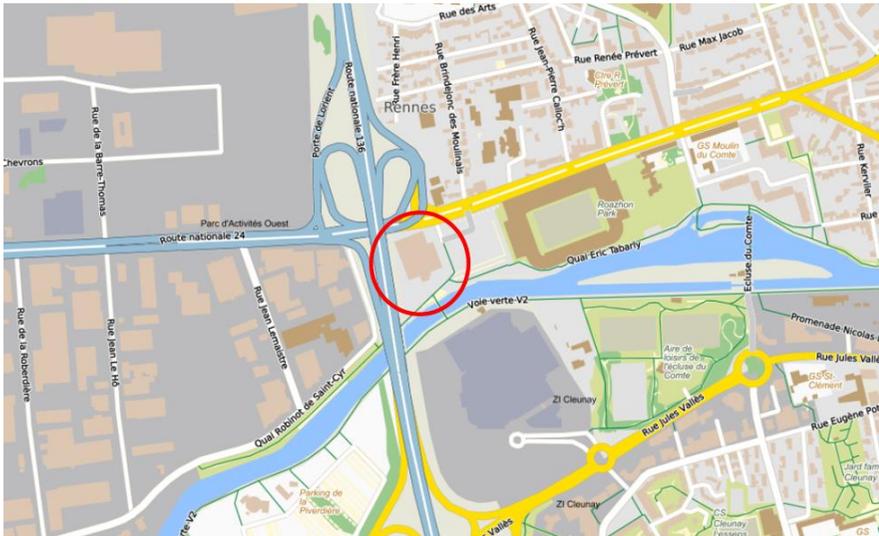
Dans l'attente de ces réflexions et afin de garantir la faisabilité des principes urbains qui pourraient être développés et pour ne pas compromettre les aménagements futurs, un secteur de constructibilité limitée est envisagé sur le secteur.

Par ailleurs, des adaptations réglementaires pourraient être nécessaires pour favoriser l'évolution de l'ancien site de la Préfecture.

## 52. Favoriser l'évolution de l'entrée de ville rue de Lorient

### Localisation

Angle rive sud rue de Lorient / rocade



### Objectif de la modification

La rive sud de la rue de Lorient proche rocade est composée par des équipements publics que sont le Stade Rennais et ses abords, des parkings libres d'accès, et une entreprise à vocation industrielle et artisanale, implantée à l'angle de la rocade.

Ce secteur est concerné par un secteur de constructibilité limitée. En effet, le PLUi peut instituer dans les zones urbaines, pour une durée de 5 ans maximum, une servitude visant à limiter les droits à construire dans un périmètre délimité en attente d'un projet d'aménagement global.

Ces servitudes d'attente de projets permettent de limiter les éventuelles constructions qui viendraient compromettre l'aménagement futur.

Ainsi, dans le cadre de réflexion en cours, le secteur pourrait évoluer vers plus de mixité fonctionnelle et notamment faire le lien plus ample avec les évolutions en cours sur le centre commercial Cleunay au sud de la Vilaine et les aménagements sur espace public le long de la rue de Lorient liés au Trambus et de ce fait permettre de requalifier une partie de cette entrée de ville.

Des adaptations réglementaires pourraient nécessaire à encadrer cette évolution notamment en terme de destination et de hauteurs.

## 53. Accompagner l'évolution du site de tri postaux

### Localisation

Angle rue Vaneau / Mail François Mitterrand



### Objectif de la modification

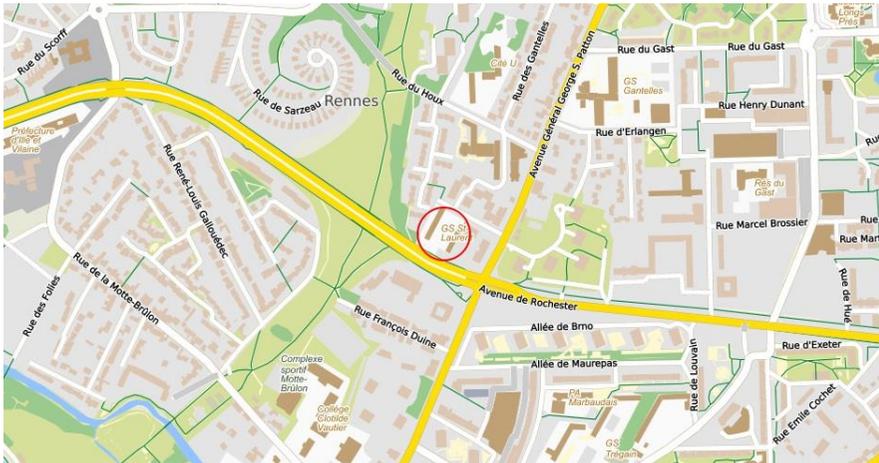
Le centre de tri postal situé à l'angle de la rue Vaneau et du mail François Mitterrand fait l'objet d'une réflexion d'optimisation de leurs locaux et de leur foncier et d'un développement potentiel sur une partie de leur terrain.

Aussi, afin d'accompagner l'évolution potentielle du site, il est envisagé d'adapter les dispositions réglementaires du site notamment en terme de destinations.

## 54. Favoriser le renouvellement urbain du site d'équipement Saint-Laurent

### Localisation

Rue Franz Heller et boulevard d'Armorique



### Objectif de la modification

Le site de l'école Élémentaire privée Saint-Laurent localisée le long du boulevard d'Armorique fait l'objet de réflexion de renouvellement urbain au regard de la délocalisation de l'équipement scolaire envisagé sur un site potentiellement au sud du boulevard Armorique. Le site actuel est identifié en zonage d'équipement collectifs (UG2a).

Sur la base des orientations urbaines et paysagères de l'étude faubourg Antrain Patton, il est envisagé de faire évoluer le site vers une programmation mixte afin d'y développer du logement.

L'OAP faubourg Antrain-Patton développée lors de cette modification intégrera les orientations urbaines et paysagères retenues pour ce site.

Des dispositions réglementaires pourraient être adaptées pour encadrer le futur projet notamment en terme de zonage, de hauteurs et de végétalisation.

## 55. Préserver le patrimoine végétal

### Localisation

Rue Alexandre Ribot, secteur Antoine Joly



### Objectif de la modification

Le PLUi prévoit des dispositions pour préserver le végétal (arbres, haies, boisement) notamment des Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE). La modification du PLUi permet de compléter ces inventaires ou espaces préservés.

Ainsi, la protection d'un arbre va être étudiée pour le 12 rue Alexandre Ribot.

De nouvelles protections peuvent aussi être envisagées aux abords du gymnase Félix Masson (au niveau des allées des Cévennes et Biez Jean).

## 56. Supprimer des emplacements réservés pour programme de logements

### Localisation

Territoire de la ville de Rennes



### Objectif de la modification

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 m<sup>2</sup> 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 est envisagé 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 m<sup>2</sup>.

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, un 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 m<sup>2</sup> pour être grevée par la servitude. Il convient donc de rectifier cette ambiguïté.

## 57. Protéger et mettre en valeur les abords de monuments historiques

### Localisation

Secteur Centre-ville, Mabilais et passage du Couëdic



### Objectif de la modification

Le centre-ville de Rennes compte actuellement 97 monuments historiques générant autant de périmètres de protection de 500 m. Au regard du regroupement de ces nombreux monuments historiques sur le secteur centre-ville, une étude a été engagée afin de créer un unique Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de ces monuments historiques prenant en compte les enjeux urbains et paysagers spécifiques du centre historique de la Ville.

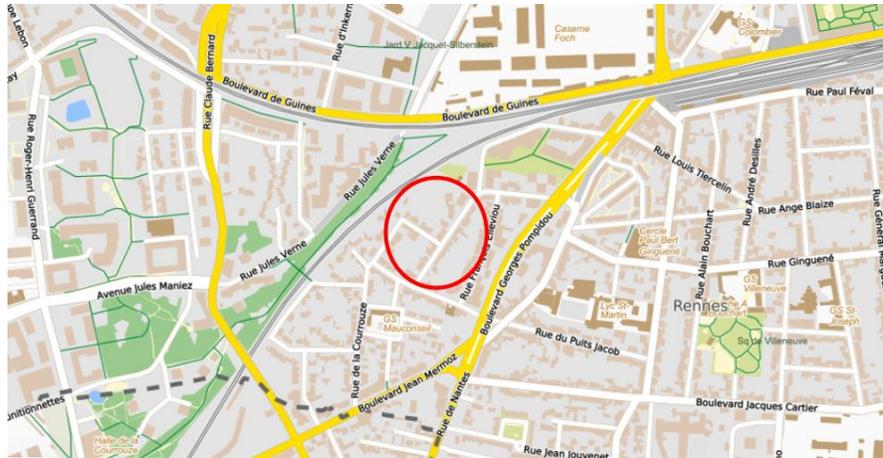
En outre, quatre immeubles supplémentaires sont en cours d'étude de protection, à savoir, la chapelle de la Sainte Famille au 6 passage de Couëdic, les maisons du 3 et 5 du même passage de Couëdic, l'Hôtel Le Ray, sis au 11 rue de Viarmes et l'Hôtel Poivrel, rue Claude Bernard. Une étude préalable à la création de PDA a également été engagée, prenant en compte les enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains autour de chacun de ces quatre futurs monuments.

Par ailleurs, L'église Sainte-Thérèse est un monument historique dont les abords sont déjà protégés par un Périmètre Délimité des Abords (PDA). Une étude préalable à la modification de ce PDA existant a été engagée afin de recentrer son périmètre autour des enjeux patrimoniaux, au regard des dernières évolutions urbaines au sein des abords du monument.

## 58. Préserver la morphologie des quartiers

### Localisation

Rue de Buféron, quartier Sud Gare



### Objectif de la modification

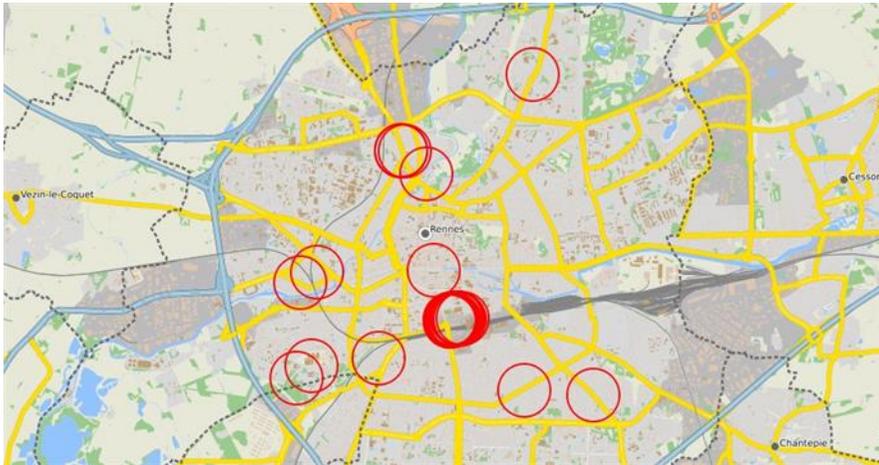
La rue Buféron située à l'est du quartier Sud-Gare en marge de la ZAC Madeleine est identifiée en zonage UD1a permettant des constructions de petits collectifs d'une hauteur maximale autorisée à R+2+1Sh+A/C/P.

Au regard des récentes évolutions du secteur le long du boulevard Georges Pompidou et de la ZAC Madeleine, il est envisagé d'étudier l'évolution des formes urbaines sur la rue de Buféron en cohérence avec le patrimoine existant et en transition avec les nouvelles constructions du secteur.

Ces évolutions nécessitent des adaptations réglementaires notamment en terme de hauteur.

## 59. Préserver le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- 24 avenue Jules Maniez
- Maisonnets sur le site dénommé "La Grande Prairie" ZAC Courrouze
- 3 au 37 boulevard de Beaumont
- 31 boulevard de Beaumont
- 35 boulevard de Beaumont
- 7 boulevard de Beaumont
- 9 boulevard de Beaumont
- 11 boulevard de Beaumont

- 13 boulevard de Beaumont
- 15 boulevard de Beaumont
- 17 boulevard de Beaumont
- 10 rue Gurvand
- 12 rue Gurvand
- 16 rue Gurvand
- 22 rue Gurvand
- 26 rue Gurvand
- 28 rue Gurvand
- 127 au 133 rue de Vern
- 37 au 41 rue de Buféron
- 78 au 84 boulevard Émile Combes
- 20 rue du Canal
- 52 rue de Lorient
- 31 rue de la Carrière
- 271 avenue Général Georges S. Patton
- 214 rue de Saint-Malo
- 175 rue de Saint-Malo
- 177 rue de Saint-Malo
- Murs de schiste sur l'ensemble de la Ville et notamment sur les voies de faubourgs

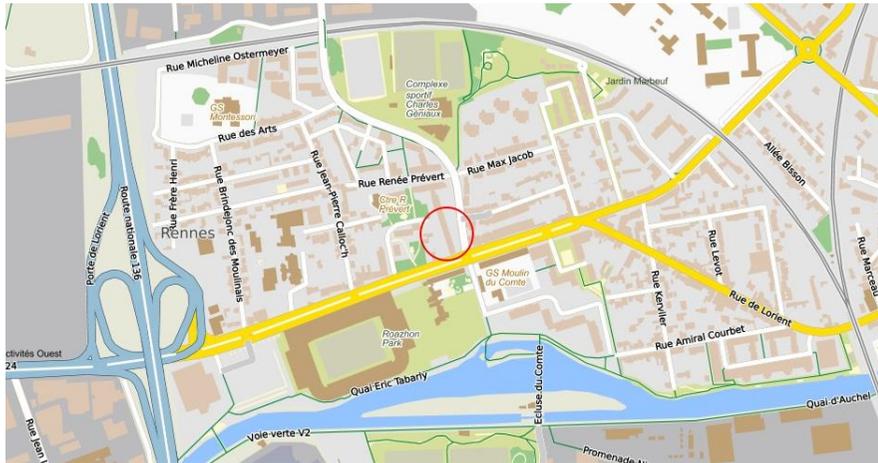
Faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 25 boulevard de Beaumont

## 60. Accompagner la rénovation énergétique de résidences collectives

### Localisation

Angle rue de Lorient et rue Charles et Paul Géniaux



### Objectif de la modification

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 de rénovation énergétique.

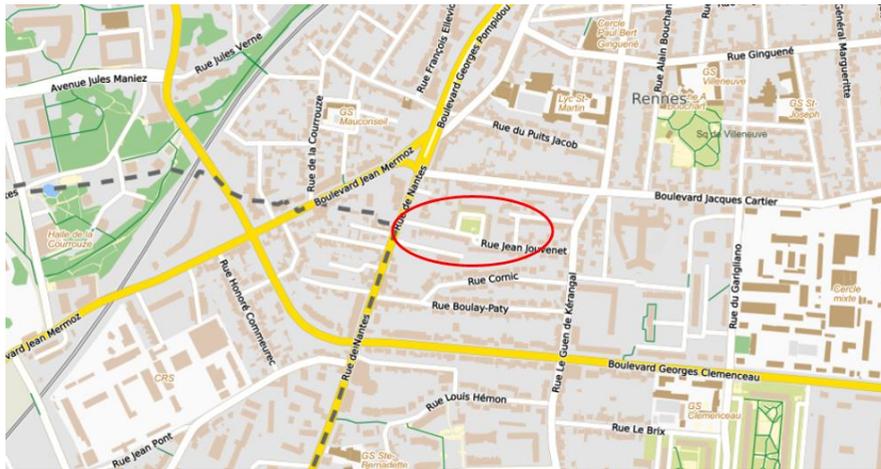
Elle est intégrée dans un tissu de faubourg identifié en zonage UB1a au PLUi, le long de la rue de Lorient, correspondant aux secteurs de mutation de la ville. Ces secteurs imposent des implantations majoritairement à l'alignement des voies. Hors, l'implantation du bâtiment existant est en retrait des voies au sein de sa parcelle et correspond plus à une morphologie d'ensemble 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 nécessaires notamment en terme de zonage et de hauteurs.

## 61. Intégrer le guide de recommandation couleurs de la cité Jardin Jean Jouvenet / Paul Gauguin

### Localisation

Rue Jean Jouvenet et square Paul Gauguin



### Objectif de la modification

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-impassa Jean Jouvenet.

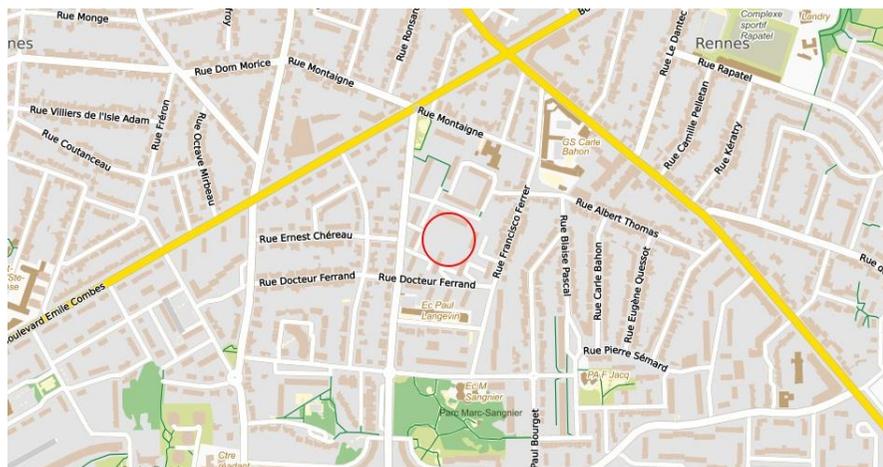
Suite à une demande des habitants du quartier, une concertation a été menée via des ateliers avec un bureau d'étude spécialisé pour définir un projet chromatique de mise en valeur de ce patrimoine.

Cette démarche a permis d'aboutir à l'élaboration d'un guide couleur de cette cité jardin qui sera intégré aux documents d'urbanisme du PLUi.

## 62. 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



### Objectif de la modification

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 sont 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. 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 à conforter tout en assurant la transition avec le tissu pavillonnaire notamment à l'est.

Des adaptations réglementaires pourraient nécessaire pour encadrer cette restructuration du square notamment en terme de hauteur.

## 63. 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.



### Objectif de la modification

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".

## 64. Permettre le renouvellement urbain d'un îlot pavillonnaire rue de la Croix Herpin

### Localisation

Du 8 au 32 de la rue de la Croix Herpin



### Objectif de la modification

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'îlot. Les qualités paysagères de ce cœur d'îlot devront en outre être prises en compte.

Pour ce faire, des adaptations réglementaires s'avèrent nécessaires pour encadrer cette reconfiguration, notamment en terme de hauteurs.

## 65. Mettre à jour l'OAP métropolitaines "Projet patrimonial paysager, trame verte et bleue"

### Localisation

Les Hautes-Gayeulles, au nord du bois de la Garenne, sur le territoire de la Ville de Rennes.



### Objectif de la modification

Mise en cohérence de la cartographie de l'OAP avec l'existant. Deux étendues d'eau sont identifiées sur l'OAP mais elles n'existent plus sur le site des Hautes-Gayeulles au niveau de la liaison avec la forêt de Rennes.



# Romillé

## 1. Permettre l'évolution du site de l'institut du Porc

### 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.



### Objectif de la modification

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, des adaptations réglementaires seront proposées.

## 2. Ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Houltais

### Localisation

Le secteur de la Houltais se situe au sud de la Zone d'Aménagement Concerté du même nom, en entrée Est d'agglomération.



### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU.

### 3. Permettre la mutation urbaine du site 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.



#### Objectif de la modification

Dans un objectif de renouvellement urbain de son bourg, la commune de Romillé a identifié le site de l'Encrier comme 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 mener un projet de densification et de mutation urbaine. L'opération définie comprendra la réalisation d'un nouvel équipement culturel et social, une cinquantaine de logements permettant de répondre aux objectifs de production de logements du nouveau Programme Local de L'Habitat (PLH) et un commerce.

Afin de permettre la faisabilité de ce projet et d'encadrer sa mise en œuvre, des adaptations réglementaires et des principes d'aménagement seront étudiés.

### 4. Permettre l'évolution du site de la Chauvrais

#### Localisation

Le site de la Chauvrais se situe en rive nord de cette rue, en entrée Est d'agglomération.



#### Objectif de la modification

À l'interface entre la zone d'activité des Grands Carré, des zones pavillonnaires et la Zone d'Aménagement Concerté de la Houltais, ce site mixte, mêlant habitat et activités, apparaît aujourd'hui mal défini.

Cependant stratégique, une réflexion va être portée sur son devenir, dans une démarche de renouvellement urbain. Afin d'en permettre l'éventuelle mutation, des adaptations réglementaires seront étudiées.

## 5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain du centre-ville et ses abords

### Localisation

Plusieurs secteurs peuvent être concernés. C'est le cas par exemple d'ilots en centre-ville et ses abords, le long des voies structurantes de la zone agglomérée : autour des rues de la Perronaye, des Templiers, et de la rue de la Galerne...



### Objectif de la modification

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 apparaît nécessaire d'anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein des tissus existants, dans un objectif d'accueil d'une nouvelle offre de logements.

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.

Cette démarche s'accompagne de l'identification de nouveaux gisements fonciers, permettant de repérer plusieurs ilots et grandes parcelles au potentiel de densification.

Afin d'encadrer les évolutions de ces secteurs dans l'attente que des projets soient définis, des adaptations réglementaires seront proposées.

## 6. Permettre l'installation d'une chambre funéraire au sein de la zone artisanale

### Localisation

Le projet se situe au sein de la zone d'activité artisanale "Champ Rouatard", en frange nord-ouest de la zone agglomérée.



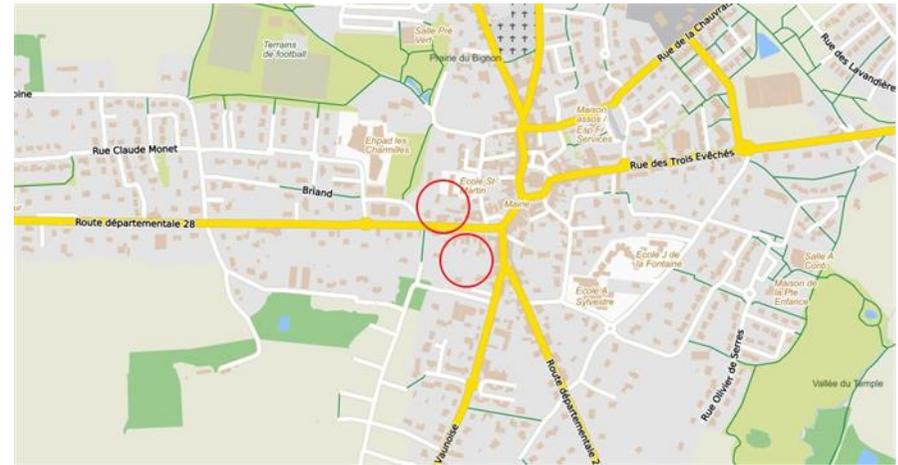
### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique.

## 7. Supprimer 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.



### Objectif de la modification

La pertinence de la création de ces deux cheminements à destination des piétons et cycles est remise en cause, du fait :

- D'une configuration des lieux non propice à la sécurisation de déplacements,
- De la présence d'autres cheminements doux à proximité assurant les mêmes fonctions de desserte.

Il conviendra donc de les supprimer.

## 8. Étendre le secteur à vocation d'équipement au lieu-dit Le Bignon

### Localisation

Le secteur du Bignon se situe en centre-bourg, entre la rue de la Perronnaye au sud et le secteur du Pré Vert au nord.



### Objectif de la modification

La parcelle AE146 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. Des adaptations réglementaires seront étudiées en ce sens.



# Saint-Armel

# 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.



## Objectif de la modification

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 décompose en deux sous-secteurs : au nord un secteur à densifier en continuité du tissu existant, et au sud un secteur d'extension urbaine.

L'ilot à densifier avait été initialement ciblé pour accueillir une offre d'équipements, et/ou de services et commerces, en complément d'une nouvelle offre de logements, afin de conforter la centralité du centre-bourg. Il apparaît néanmoins que l'offre commerciale doit être

confortée sur un périmètre plus réduit, à savoir du début de la rue de la Mairie jusqu'à la place de l'Église.

Le site dans son ensemble se réoriente donc vers une vocation principale d'habitat, dont la programmation doit être affinée, afin de répondre aux objectifs de production de logements du futur Programme Local de L'Habitat (PLH). Cette programmation sera réétudiée au regard de l'intention de structurer une réelle façade urbaine le long du chemin de la gare, avec des formes urbaines plus denses implantées sur ce linéaire.

Enfin, le besoin de créer une réelle zone tampon entre le quartier d'habitat et la zone d'activités a été identifié afin de marquer une délimitation franche entre les deux entités. Une réflexion autour d'un aménagement paysager permettant d'assurer une transition paysagère de qualité et de limiter les nuisances visuelles sera engagée.

Des adaptations réglementaires seront proposées afin de prendre en compte ces évolutions programmatiques.

## 2. Désenclaver des îlots bâtis en cœur de bourg

### Localisation

La demande concerne l'îlot composé d'anciens commerces, implanté en face de l'église et le long de la rue de la Mairie.



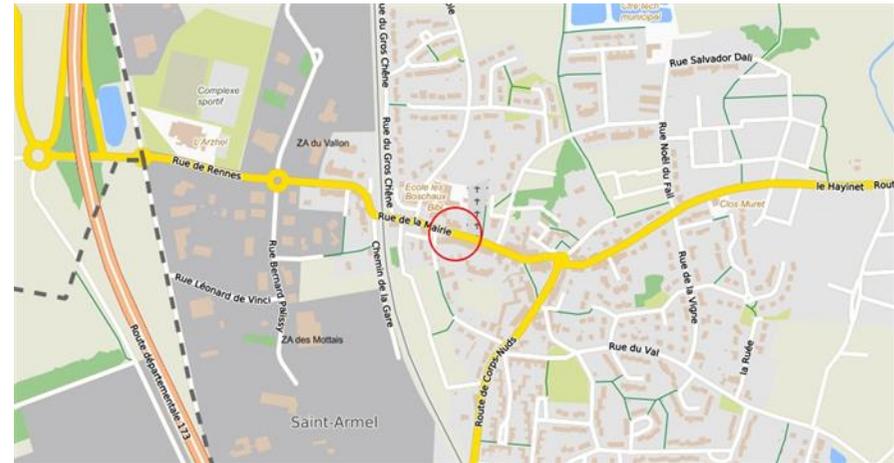
### Objectif de la modification

Dans le cadre de l'aménagement de son centre-bourg, la commune de Saint-Armel envisage le renouvellement urbain de l'îlot bâti en face de l'église, composé d'anciens commerces (dont l'ancienne poste). Cet îlot étant imbriqué dans un tissu existant, il sera nécessaire d'anticiper ses conditions d'accessibilité et notamment la gestion de ses accès par l'arrière, en lien avec l'aménagement plus global de la ZAC des Boschaux. De nouvelles dispositions réglementaires pourront être proposées afin de garantir le désenclavement de l'îlot.

## 3. Conforter la fonction commerciale au sein du centre-bourg

### Localisation

Le tissu commercial de Saint-Armel se positionne principalement depuis la rue de la Mairie jusqu'à la place de l'église.



### Objectif de la modification

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. Une adaptation des dispositions réglementaires relatives au commerce sera étudiée en ce sens.

## 4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune

### Localisation

---

Plusieurs secteurs peuvent être concernés dans le centre-bourg et ses abords, et à proximité de la gare. C'est le cas par exemples des ilots de part et d'autre du chemin de la Fontaine et aux franges du quartier de la minoterie, le long de la rue de mairie, rue François Guerrault, et également entre la rue de Rennes et le chemin de la gare.

### Objectif de la modification

---

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 apparaît nécessaire d'anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein des tissus existants, dans un objectif d'accueil d'une nouvelle offre de logements.

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.

Cette démarche s'accompagne de l'identification de nouveaux gisements fonciers, permettant de repérer plusieurs ilots et grandes parcelles au potentiel de densification, qu'il s'agit de préserver afin d'éviter une densification au fil de l'eau qui compromettrait un aménagement d'ensemble de ces sites.

Afin d'encadrer les évolutions de ces secteurs dans l'attente que des projets soient définis, des adaptations réglementaires seront proposées.

## 5. Mettre en œuvre le plan de déplacements communal

### Localisation

---

Le plan de déplacement communal concerne toute la zone agglomérée de la commune.

### Objectif de la modification

---

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 déplacement a été réalisé à l'échelle de la commune de Saint-Armel.

Ce document identifie les enjeux de mobilité propres à la commune, et définit des orientations sur l'ensemble des modes de déplacements : voiture, vélo, piéton, transports en commun et stationnement. Des adaptations réglementaires pourront être proposées pour intégrer ces objectifs au sein du projet urbain communal, en particulier sur le centre-bourg, et permettre les aménagements nécessaires en matière de mobilités.

## 6. Protéger et mettre en valeur les abords de l'église

### Localisation

L'église se situe au cœur du bourg de Saint-Armel, au croisement de la rue de la Mairie et des routes de Corps-Nuds et de Châteaugiron.



### Objectif de la modification

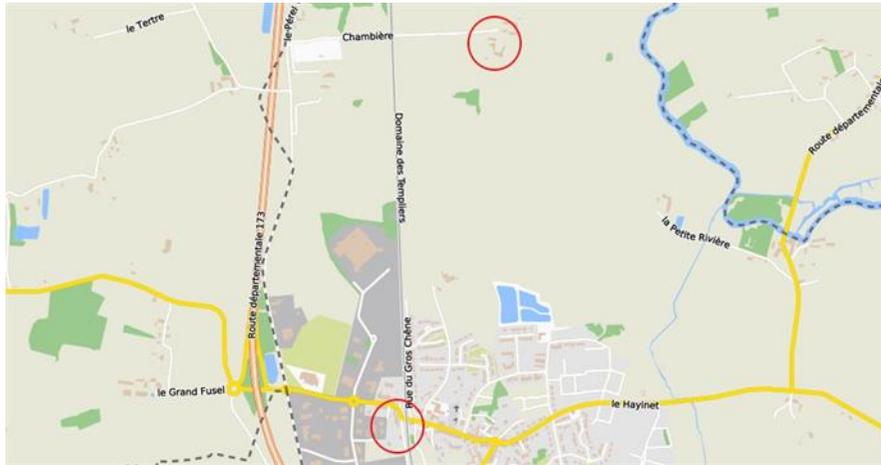
L'église de Saint-Armel est un édifice protégé au titre des monuments historiques, dont les abords sont également protégés par un Périmètre Délimité des Abords (PDA). Ce PDA avait été initialement créé pour remplacer le rayon de 500 mètres, dans l'objectif de définir un périmètre de protection cohérent 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. Des dispositions réglementaires complémentaires à la

modification de ce périmètre pourront être proposées pour traduire les objectifs et principes de préservation et de valorisation de ce secteur patrimonial, identifiés au sein de l'étude.

## 7. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- Lieu-dit Chambière

Faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 1 chemin de la Gare

## 8. 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.



### Objectif de la modification

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, des adaptations réglementaires pour permettre son évolution seront proposées.

## 9. Accompagner le renouvellement économique de la ZAE des Mottais

### Localisation

La ZAE des Mottais se trouve à l'ouest du cœur de bourg de la commune et à l'est de la route d'Angers.



### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique.



# Saint-Erblon

## 1. Travailler les évolutions du projet urbain sur le secteur de la Mairie

### Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe immédiatement au sud de la place de l'église. Il est bordé par les rues de la Croix au Fauchoux à l'est, la rue de la Ruée à l'ouest et la rue de la Mairie au sud.



### Objectif de la modification

Afin de permettre à un projet de renouvellement urbain cohérent d'émerger à moyen/long terme, il convient d'adapter les constructibilités et les règles d'urbanisme sur ce secteur et de préserver cet îlot en attendant une future étude urbaine sur le secteur de la Mairie.

## 2. Maitriser les évolutions aux abords de la rue du Champ Mulon

### Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe de part et d'autre de la rue du Champ Mulon, directement à l'ouest de la centralité.



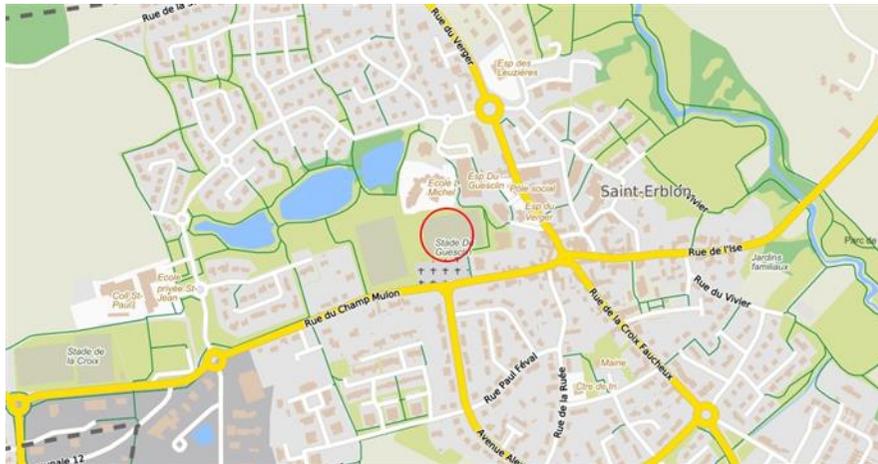
### Objectif de la modification

Afin de préserver l'entrée de ville de la commune et de permettre, à terme, à un projet urbain cohérent d'émerger, il s'agit de mettre en place des mesures réglementaires pour préserver la morphologie urbaine existante.

### 3. Permettre l'évolution du secteur entre les terrains de sport et l'école publique Louise Michèle

#### Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au sud du centre bourg de la commune, entre les terrains de sport et l'école publique Louise Michèle.



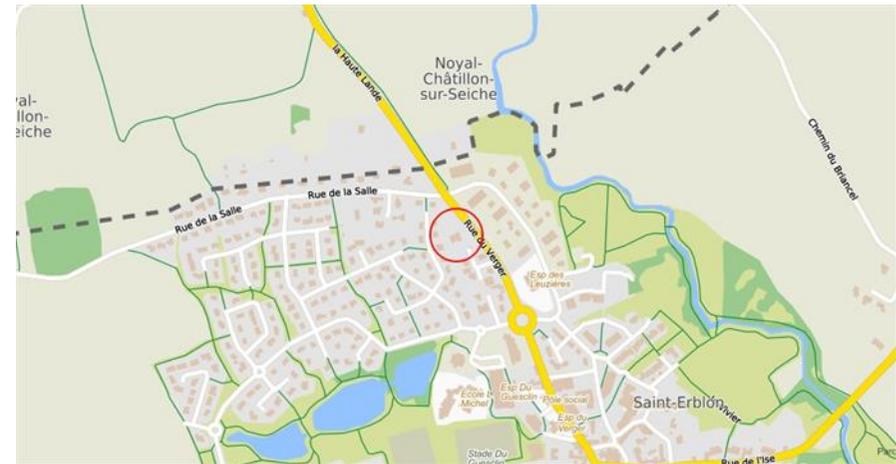
#### Objectif de la modification

Afin de répondre aux enjeux de renouvellement urbain et de création de logement sur le secteur, il convient d'interroger les règles d'urbanisme et les droits à construire afin de permettre à un projet mixant équipement public et logement d'émerger.

### 4. Permettre un projet de densification au nord-ouest de la rue du Verger

#### Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord de la commune, à l'angle de la rue du Verger et de la rue de la Salle.



#### Objectif de la modification

Afin de permettre le développement d'un projet de lotissement sur le secteur, il convient d'adapter les règles d'urbanisme et les constructibilités selon les orientations retenues par la commune en lien avec l'opérateur. Le secteur sera dans tous les cas dévolu à des maisons individuelles.

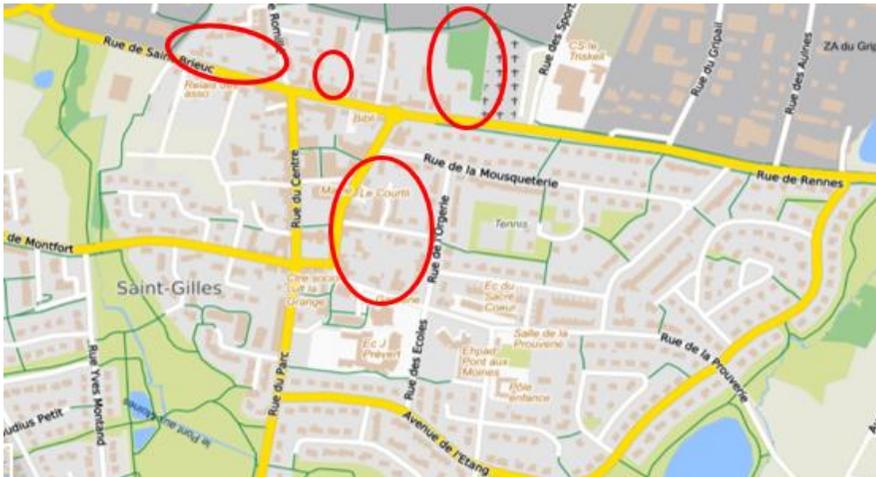


# Saint-Gilles

## 1. Encadrer des projets de renouvellement urbain en secteur diffus

### Localisation

Les évolutions se situent sur plusieurs îlots rues de L'Orgerie et du Prieuré, rue de Saint-Brieuc et rue de Rennes.



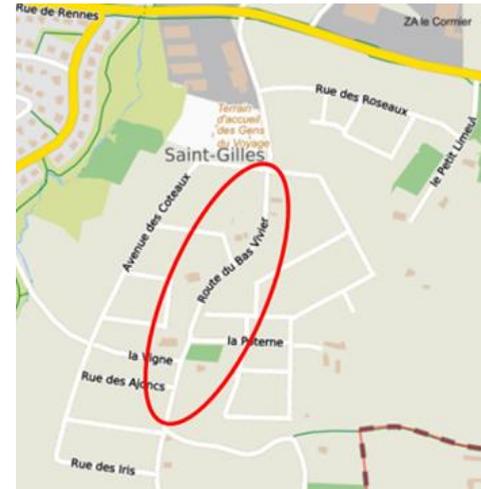
### Objectif de la modification

Ces îlots, actuellement couverts par une disposition limitant leur constructibilité, font ou vont faire l'objet de réflexions urbaines. De nouvelles dispositions réglementaires sont à l'étude pour encadrer les éventuelles initiatives ou contenir les opportunités.

## 2. Accompagner les évolutions de hameaux situés au sein du projet d'aménagement de la Vigne

### Localisation

L'évolution porte sur quelques hameaux situés le long de la route du Bas Vivier au sein du projet d'aménagement de la Vigne en entrée est de la commune.



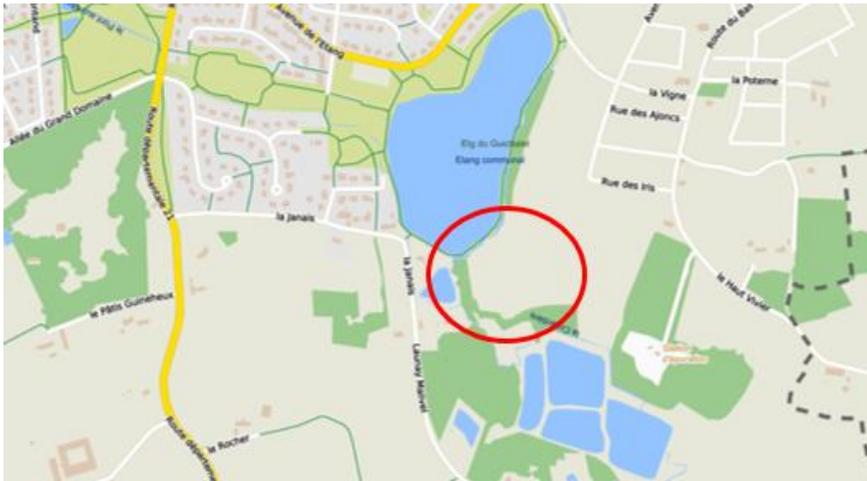
### Objectif de la modification

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 d'ensemble répondant aux enjeux de densité et de mixité.

### 3. Valoriser et aménager les abords du ruisseau de la Cotardière et des anciennes lagunes

#### Localisation

Le projet se situe au sud de l'étang de la Guichalet, aux abords du ruisseau de la Cotardière et des anciennes lagunes.



#### Objectif de la modification

Afin de conforter les continuités écologiques entre deux MNIE le long du ruisseau de la Cotardière et de proposer des cheminements piétons en relation avec les itinéraires de randonnée existants, des emplacements réservés vont être mis en place pour acquérir les fonciers nécessaires.

En outre, l'emplacement réservé n°607 prévu pour assurer une continuité piétonne est à supprimer dans la mesure où la commune a acquis le foncier et va réaliser les travaux d'aménagement.

### 4. Protéger et mettre en valeur les abords de la Croix en Granit

#### Localisation

La croix en granit du XVe siècle se situe aux abords de l'église de Saint-Gilles.



#### Objectif de la modification

La croix en granit de Saint-Gilles est un édifice protégé au titre des monuments historiques, dont les abords sont également protégés par un Périimètre 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 à la modification de ce périmètre pourront être proposées pour traduire les objectifs et principes de préservation et de valorisation de ce secteur patrimonial, identifiés au sein de l'étude.

## 5. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- 18 Pierre Blanche,
- 26 et 28 Le Vaurouil,
- 1 Les Cormiers.



# Saint-Grégoire

## 1. Harmoniser la norme de stationnement d'un secteur du Petit Houlbert

### Localisation

Le site est localisé au sud de la commune en intrarocade dans l'îlot du Petit Houlbert.



### Objectif de la modification

L'objectif est 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.

## 2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain et l'évolution des formes urbaines de différents secteurs

### Localisation

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.

### Objectif de la modification

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.

**Centre-Ville :** Le site est localisé à l'est de la Rue de Gaulle, allant de la Forge au sud jusqu'à la rue de Bellevue au nord et la rue de l'Abbé Filaux à l'est, en descendant jusqu'à Duchesse Anne et l'entrée de ville par Robinson.

- Permettre une mutation du bureau vers l'habitat au carrefour Charles de Gaulle / Pontay.
- Permettre une mixité plus forte entre logement libre et social sur le secteur barre Richelot (secteur de mixité sociale envisagée).
- Encadrer le renouvellement urbain pour limiter la construction en fond de parcelles et éviter les vis-à-vis.
- Face mairie : Protection des arbres sans construction.

- Réduire les hauteurs sur le secteur du Saison (R+2+A/C actuellement).
- Protéger les parcelles Sud et est des Hautes Ruelles (conforter les EBC en fond de parcelle).
- Élargissement voirie Duchesse Anne entre l'écluse de Robinson et le chemin du moulin, qualification de l'entrée de ville.

**Champ Daguet sud** : le secteur est situé au sud de la route du Bout du Monde :

- Permettre une densification encadrée (type maisons de ville) parcelle BE 373.
- Protection EIPE de l'espace vert situé entre les parcelles BE358 et BE591.
- Protection des arbres en limite Est parcelle BE 214 + EIPE surfacique fond de parcelle AP 102.

**Champ Daguet nord** : le secteur est situé au nord de la route du Bout du Monde.

- Réhabilitation de la Ferme du Champ Daguet (BE 382) et subdivision encadrée du bâti de la ferme en logements.
- BE 212: Évolution encadrée et extension de l'EIPE.

**Melliers** : le secteur est localisé à l'est de la rue De Gaulle, au nord du CHP et limité au sud de la rue du Blavet.

- Évolution possible à l'échelle d'un îlot, proximité Forge, début d'axe structurant (rue du Pressoir Godier).
- Protéger les arbres existants (parcelles AV 108/109).
- Envisager la suppression de l'EIPE sur la parcelle AV49 : surface enherbée pouvant évoluer vers du logement dans la continuité de l'existant.

**Cité des Jardins** : le secteur est localisé à l'ouest de la rue De Gaulle, limité au sud par la rue du Champ Sévigné, au nord par le boulevard Schuman et à l'ouest par la rue Paul Emile Victor.

- Affirmation de l'architecture du quartier à intégrer dans le règlement afin de préserver le patrimoine historique de la cité, reflet du passé grégorien (maisons ouvrières).
- Évolution possible mais mesurée le long de la rue Schuman en veillant à conserver les arbres lorsque c'est possible.
- Évolution en continuité sur rue de type maisons en bande, maisons de ville sur la rue des Goulets.

**Haut Trait** : le secteur est localisé au sud de la rue du Champs Sévigné, jusqu'au boulevard de la Boutière et limité à l'est par la rue Charles De Gaulle et à l'ouest par l'avenue des Druides et le Chemin du Haut Trait.

- Permettre les surélévations tout en préservant l'ambiance du quartier, la morphologie des maisons et en encourageant la plantation d'arbres favorisant la biodiversité.
- Protection des arbres sur domaine public (Nord et Ouest Parc du Haut Trait).
- Le Champ Rabey (BK 38). Possible réalisation de maisons de ville en continuité de l'environnement immédiat.

**Moulin d'Olivet** : le secteur est localisé au nord-ouest de la zone urbaine, limité par le CD29 et à l'est du complexe sportif. Il s'étend jusqu'au bout de la rue Jean Monnet au nord-est.

- Conserver l'ambiance du quartier (implantation de grandes maisons en plein centre des parcelles, espaces verts).
- Point de vigilance sur la mutation de la frange est du Pontay sous zonage UE2c à orienter en conformité avec l'ambiance du quartier.
- Orientation habitat sur une partie de la cour du CTM, avec un accès depuis l'allée de Molène en conformité avec l'ambiance du quartier.

- Permettre une mutation du bureau vers l'habitat au carrefour Charles de Gaulle / rue d'Ouessant (sud-ouest du carrefour).
- Création de logements possible le long du Boulevard Schuman mais à encadrer.

**Belle Épine** : le secteur est localisé à l'ouest de l'avenue des Druides et du Chemin du Haut Trait, limité au nord par le boulevard Schuman et au sud par le rond-point du Ponant. Il englobe la zone Alphasis.

- Préserver le quartier résidentiel.
- Sur Alphasis - Edonia ; permettre la réalisation de logements jeunes actifs par surélévation ou changement de destination afin de financer la rénovation énergétique des bâtiments.

**Ricoquais** : le secteur est limité au nord par le CD29, à l'ouest de la rue Charles De Gaulle, à l'est par l'Abbé Pierre et au sud par le Boulevard de la Ricoquais.

- Préserver les arbres d'alignement sur les mails
- Maintenir la possibilité de construire sur les parcelles en accès direct sur la voie, conformément au zonage UE2C.

**Bretèche** : le secteur est localisé au sud-est de la zone urbaine, au nord de la Rocade et limité à l'est par le canal, à l'ouest de la rue Charles De Gaulle et au nord par la rue de la Bretèche.

- Rue de la Bretèche permettre la réalisation d'un petit collectif R+2+A en rive sud pour répondre à celui de l'autre côté de la rue.
- Sur les grandes parcelles de l'allée Paul Sérurier, permettre à long terme la réalisation de petits collectifs à r+2+A/C uniquement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain globale de la rue.
- Maintenir la possibilité de division parcellaire là où le zonage actuel le rend possible.

**Kerfleury** : le secteur est localisé intra-rocade et contraint par le canal à l'ouest et les limites avec Rennes au sud et à l'est.

- Sur les grandes parcelles en entrée de la rue d'Houlbert (rive nord), laisser la possibilité de construire en conformité avec l'existant et dans la continuité de l'intensification douce réalisée à l'angle de la rue.
- Sur la parcelle BC 290, la commune propose une évolution du zonage pour permettre la réalisation de logements majoritairement pour jeunes actifs et étudiants.

### 3. Permettre un projet d'extension d'un équipement public

#### Localisation

La Maison du 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.



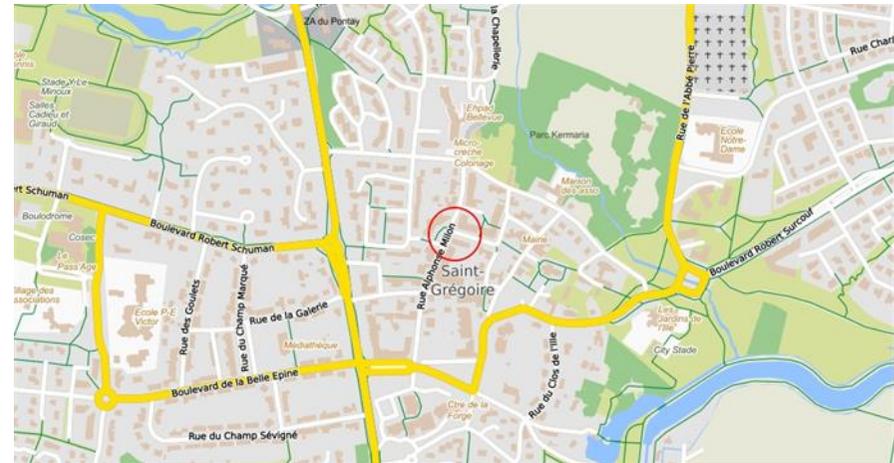
#### Objectif de la modification

L'activité de la Maison du 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.

### 4. 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 (Forge) et 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.



#### Objectif de la modification

L'objectif est de :

- Conforter la centralité commerciale dans ces secteurs,
- 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

## 5. Préserver les espaces agro-naturels de différents secteurs

### Localisation

Les secteurs sont situés au lieu-dit Les Rochelles, dans les quartiers du Champ Daguet et Bout du Monde en proximité du canal Ile-et-Rance, le secteur Abbé Filiaux et Charbonnière., Haut Trait, et en cœur d'îlot entre rue de l'Eglise et Rue Milon, ainsi que sur certains secteurs identifiés dans le cadre de la fiche 2 de la présente concertation.



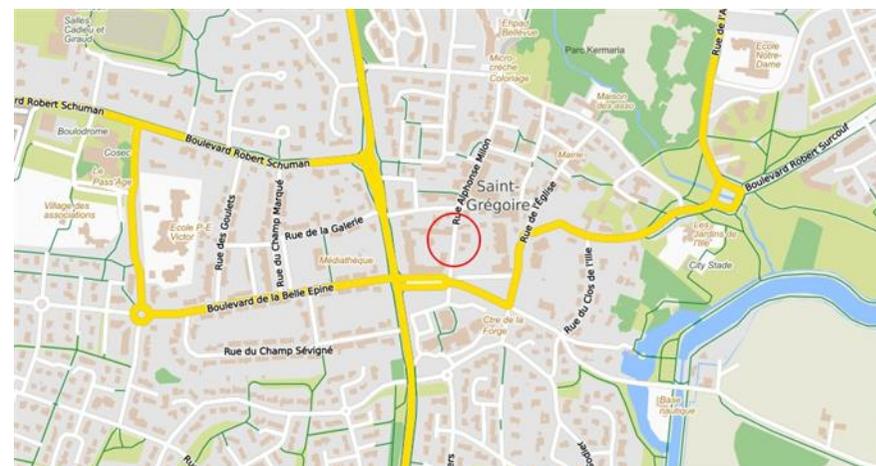
### Objectif de la modification

L'objectif est d'adapter et renforcer les protections paysagères à la réalité du terrain et des projets observés et de valoriser sur la trame verte les secteurs identifiés comme à préserver.

## 6. 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.



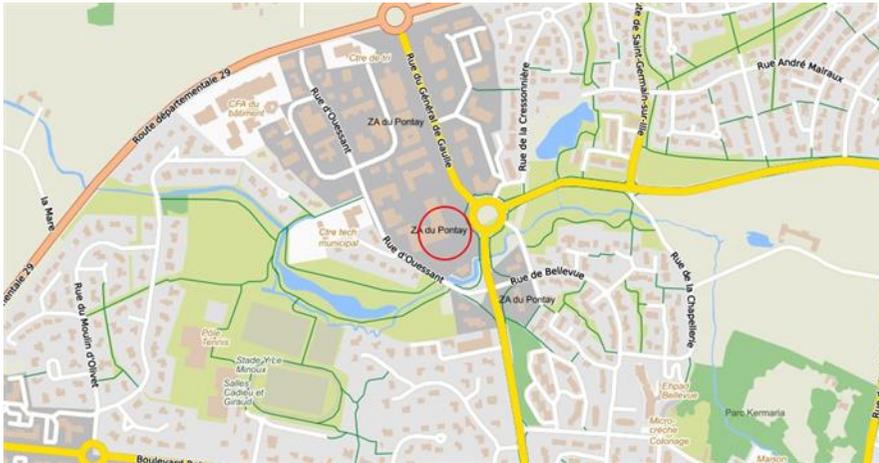
### Objectif de la modification

L'objectif est de permettre la 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.

## 7. Permettre une opération mixte de renouvellement urbain dans la zone d'activités du Pontay

### Localisation

Le site en est localisé au sud de la zones d'activités du Pontay, en proximité du rond-point.



### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique.

## 8. Protéger et mettre en valeur les abords de la croix du XV<sup>e</sup>

### Localisation

La croix du XV<sup>e</sup> siècle se situe aux abords de l'église de Saint-Grégoire.



### Objectif de la modification

La croix du XV<sup>e</sup> 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 à la modification de ce périmètre pourront être proposées pour traduire les objectifs et principes de préservation et de valorisation de ce secteur patrimonial, identifiés au sein de l'étude.

## 9. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- Lieu-dit la Saudrais,
- Lieu-dit Les Fosses.

Faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- Lieu-dit de la Péchardrie.

## 10. 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.



### Objectif de la modification

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".

## 11. Anticiper les projets de mutations au sein de la zone d'activités de la Brosse

### Localisation

La zone d'activité est située tout au nord-ouest de la commune, entre la Route du Meuble et la voie express Rennes Saint-Malo.



### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique.



# Saint-Jacques de la Lande

## 1. Optimiser le foncier : secteur Gautrais / Vallès

### Localisation

Le secteur Gautrais / Vallès se trouve à Saint-Jacques aéroport, en face de l'aéroport.



### Objectif de la modification

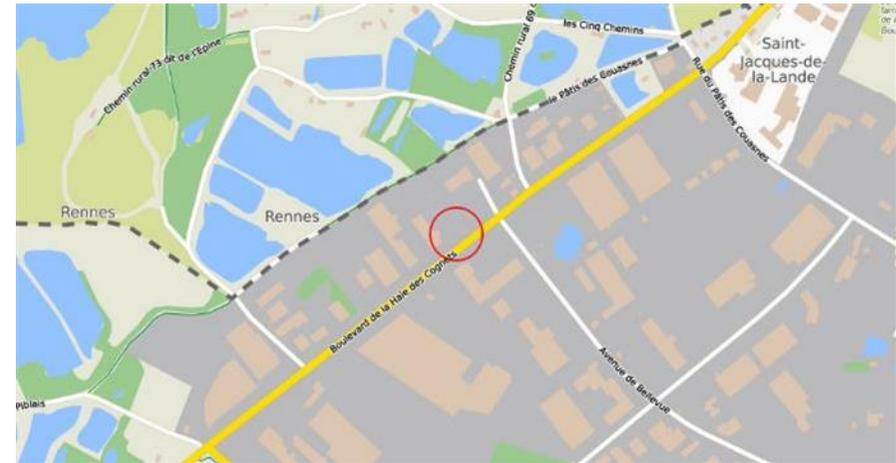
L'axe Jules Vallès dessert le quartier aéroport du nord au sud et constitue la colonne vertébrale de ce quartier, laquelle accueillera, à termes, le futur trambus. Situé à proximité des services urbains disponibles dans ce quartier, le secteur Allée de la Gautrais / Vallès dispose d'aménités urbaines en faisant un lieu propice à l'accueil de logements.

C'est pourquoi, il est proposé d'adapter les dispositions réglementaires afin de faciliter l'optimisation du foncier.

## 2. Cadrer les implantations grâce à une marge de recul : ZI des Cognets / Avenue de la Gautrais

### 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.



### Objectif de la modification

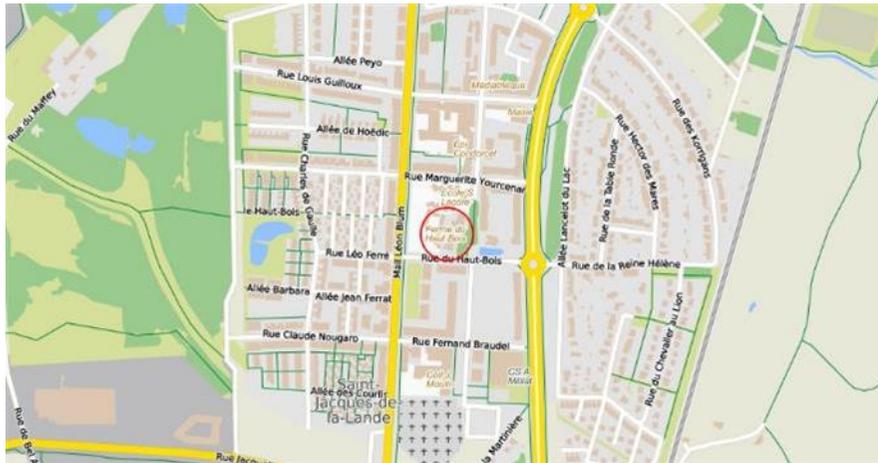
La ZI des Cognets est une zone d'activités relativement ancienne à dominante industrielle et logistique. Les entreprises accueillies sont en majorité locataires et il est constaté un renouvellement régulier de l'occupation des parcelles.

Afin d'accompagner les mutations foncières et de maintenir une lisibilité du site, il est proposé d'adapter les dispositions réglementaires pour mieux encadrer les implantations du bâti.

### 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.



#### Objectif de la modification

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 est donc proposé de faire évoluer le zonage afin de faciliter la mise en œuvre du projet.

### 4. Mettre en œuvre le renouvellement urbain : secteur des Hauts de Maltière

#### Localisation

Le site des Hauts de Maltière est situé au nord-ouest du rond-point de la Gaité.



#### Objectif de la modification

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, le zonage appliqué suite à la Modification n°1 ne remplit pas l'ensemble des objectifs attendus (notamment implantations du bâti souples mais réalisation des projets dans le cadre d'un projet d'ensemble).

C'est pourquoi, il est proposé de revoir les dispositions réglementaires applicables sur ce site afin de pouvoir mettre en œuvre le projet tel que souhaité par la collectivité.

## 5. Adapter / créer / corriger les plans de détail : Morinais, Lilas, Mermoz et centre-ville

### 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.

### Objectif de la modification

Les secteurs Mermoz, Pigeon Blanc, Lilas ainsi que le secteur centre-ville de la ZAC Morinais font l'objet de plans de détails venant compléter ou remplacer les dispositions du PLUi sur certains aspects portant sur la composition ou la qualité architecturale de ces quartiers.

Afin de prendre en compte l'évolution de ces quartiers (renouvellement des habitants, transformation des usages, etc.), il convient d'actualiser l'écriture des plans de détails encadrant la composition urbaine et architecturale de ces quartiers.

Il est donc proposé d'adapter l'écriture de ces plans de détail.

## 6. Favoriser le renouvellement urbain des rues de faubourgs : rue de Nantes

### 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.



### Objectif de la modification

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 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, 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.

Il est envisagé de traduire ces études urbaines dans le PLUi sous forme d'une OAP dédiée aux faubourgs afin de décliner réglementairement les orientations urbaines, architecturales et paysagères définies.

Des dispositions spécifiques sont envisagées en matière d'orientation du bâti, de recul à préserver mais également de continuité piétonne ou végétale ainsi que de perméabilité visuelle répondant aux différents enjeux des faubourgs.

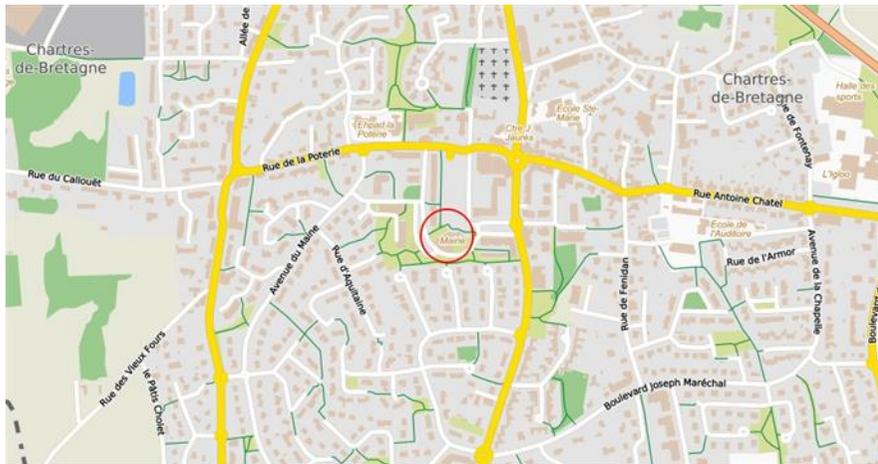
Par ailleurs, la commune de Saint-Jacques de la Lande a inscrit au PLUi des plans de détails afin de préserver les caractéristiques architecturales des différents quartiers.

Parmi les plans de détails, 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 le plan de détail concernant les attiques s'appliquant sur le secteur Pigeon Blanc pour reprendre les définitions des attiques et des étages partiels.

## 7. 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.



### Objectif de la modification

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".

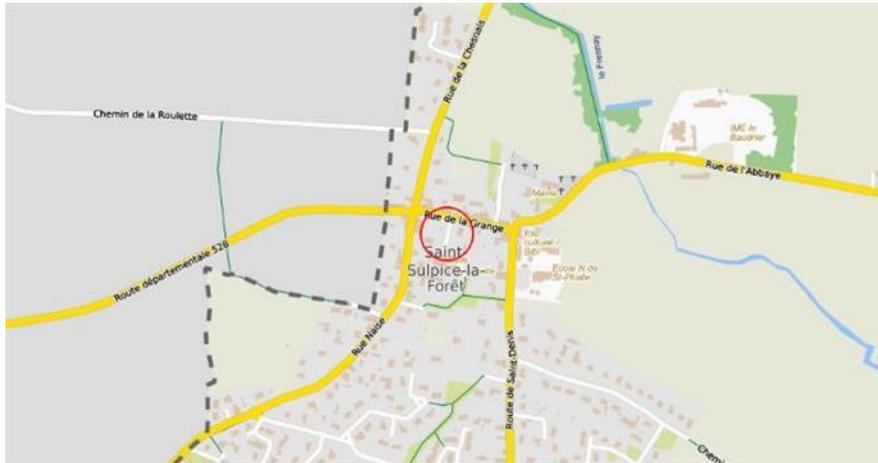


# Saint-Sulpice-la-Forêt

# 1. Adapter les règles de stationnement pour permettre la réalisation des opérations de la ZAC Multisites

## Localisation

Le secteur concerné se situe dans l'enveloppe urbaine de la commune et les secteurs de la ZAC en cours.



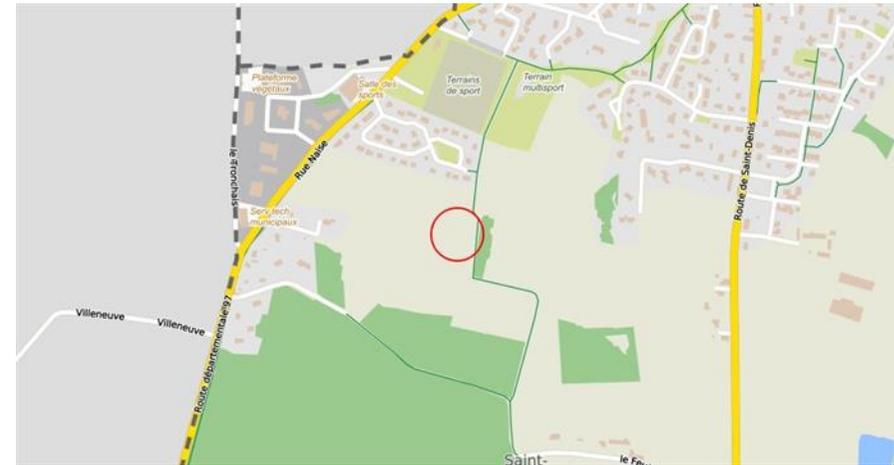
## Objectif de la modification

Le dossier de réalisation de la ZAC L'Orée-de-la-Forêt est en cours de développement, il convient d'adapter certaines dispositions réglementaires dans le PLUi, concernant les normes de stationnement qui évolueront dans le cadre de la modification n°2 PLUi.

# 2. Ouvrir à l'urbanisation le secteur sud de la ZAC Orée de la Forêt

## Localisation

Le secteur se situe au sud-ouest de la commune, en bordure de la RD 97.



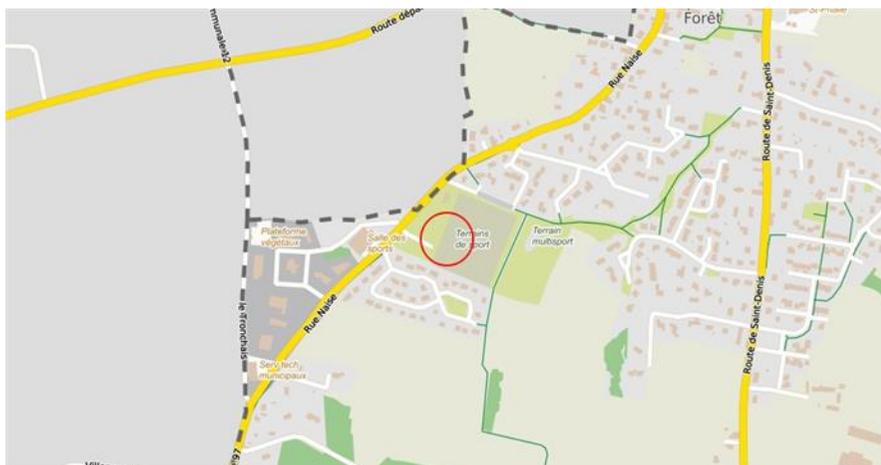
## Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU.

### 3. Cadrer l'urbanisation du secteur sud-ouest de la ZAC Orée de la Forêt

#### Localisation

Le secteur se situe au sud de la commune en continuité de la tâche urbaine en bordure de la RD 97.



#### Objectif de la modification

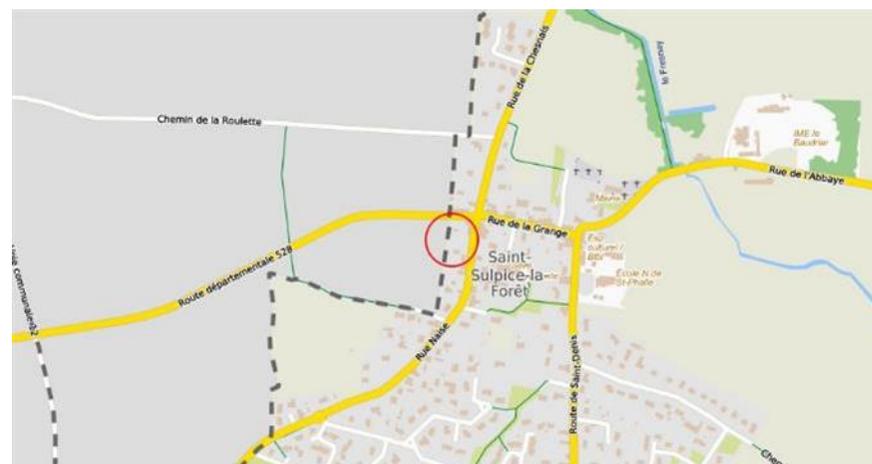
Dans le cadre du projet de ZAC Multisites l'Orée-de-la-Forêt sur le secteur sud en extension urbaine, le projet avance puisqu'il sera ouvert à une urbanisation future, il convient de cadrer une future opération, inscrire des principes d'aménagement et des prescriptions graphiques au regard du projet.

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

#### Localisation

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

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



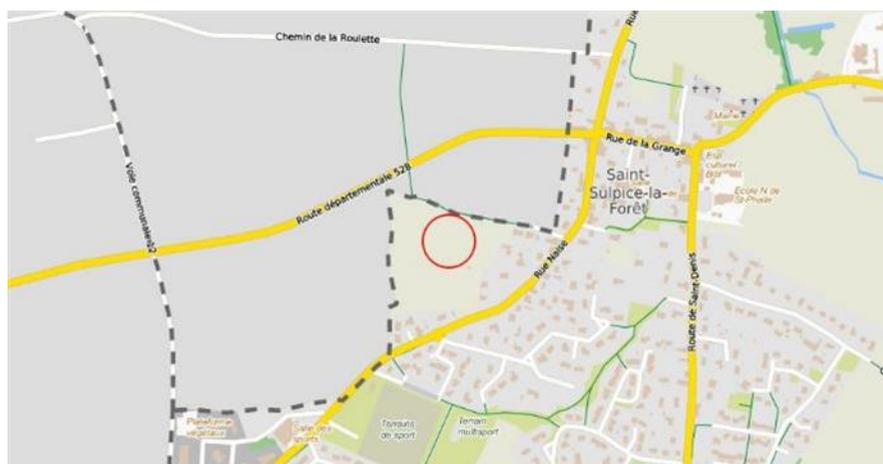
#### Objectif de la modification

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 un des secteurs est sorti du périmètre de 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.

## 5. Permettre l'accès au secteur en extension urbaine de la ZAC Multisites dans le secteur du Champ Thébault

### Localisation

Le secteur est localisé à l'ouest du bourg de la commune.



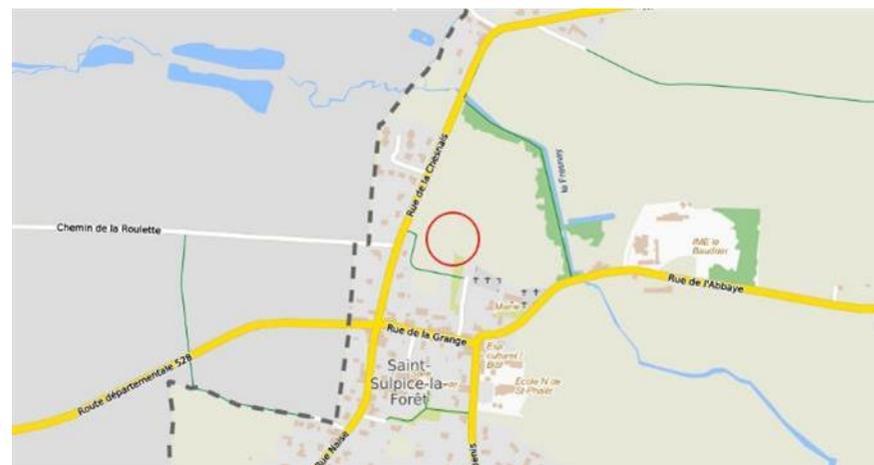
### Objectif de la modification

L'objectif est d'optimiser l'accès par la Route de Chasné-sur-Illet à ce futur quartier d'habitation en revoyant les prescriptions graphiques du document d'urbanisme.

## 6. 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 Chesnaie et la Rue de l'Abbaye.



### Objectif de la modification

L'objectif est de permettre la réalisation d'une voie de contournement au nord du bourg de la commune.

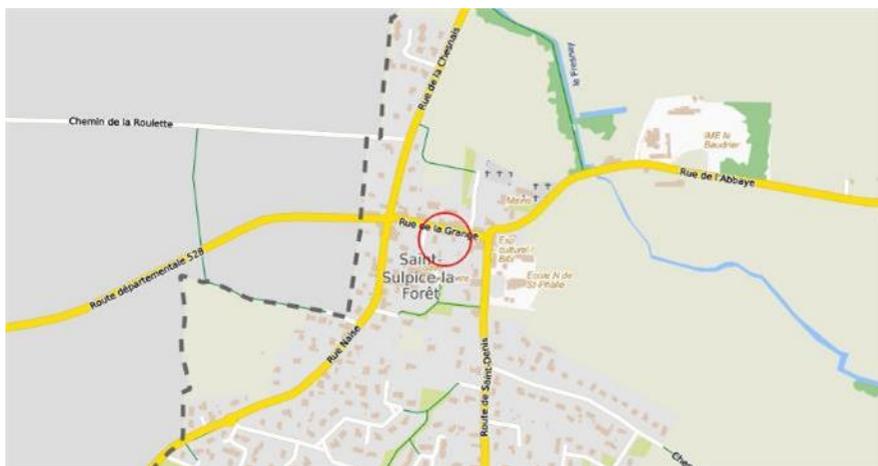
Pour rappel, le projet urbain participatif de la commune, concrétisé par le dossier en cours de la ZAC L'Orée-de-la-Forêt, a permis de mettre en avant des enjeux suivants spécifiques.

Un préalable à la réalisation de la ZAC est la structuration de la commune par les mobilités en repensant la circulation par le projet de voie de contournement Nord permettant l'apaisement du cœur de bourg et de la Rue de la Grange.

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

### Localisation

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



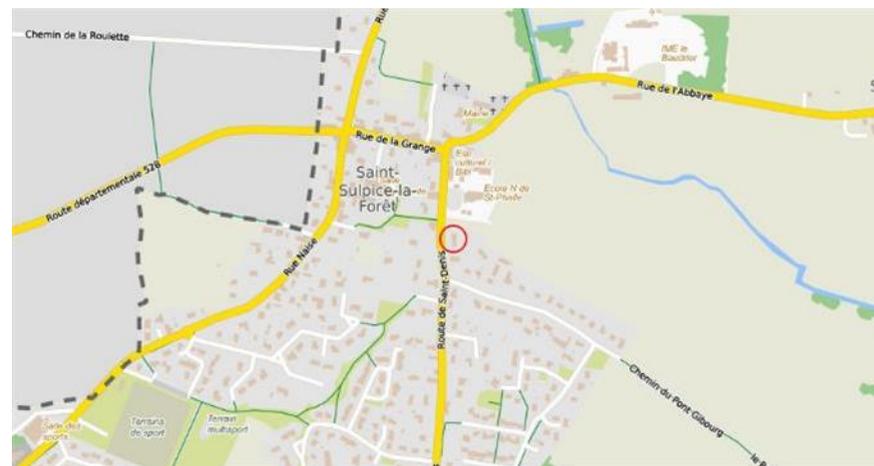
### Objectif de la modification

Le dossier de réalisation de la ZAC L'Orée-de-la-Forêt est en cours de développement, il convient d'adapter certaines dispositions règlementaires dans le PLUi, concernant le secteur en renouvellement urbain du cœur de bourg et organiser les formes urbaines, notamment sur les volets de hauteurs et gabarits.

## 8. 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.



### Objectif de la modification

La commune de Saint-Sulpice-la-Forêt mène depuis plusieurs années une réflexion sur le renouvellement urbain du centre-bourg. Dans le même temps, au regard de l'évolution du contexte communal, il convient d'anticiper le besoin concernant l'offre d'équipement d'intérêt général, plus particulièrement, la mise en place d'une nouvelle cantine scolaire et d'une Maison d'Assistants Maternelles.

Un secteur a été identifié pour la réalisation de cet équipement et il convient d'adapter les dispositions du PLUi pour permettre sa réalisation future.





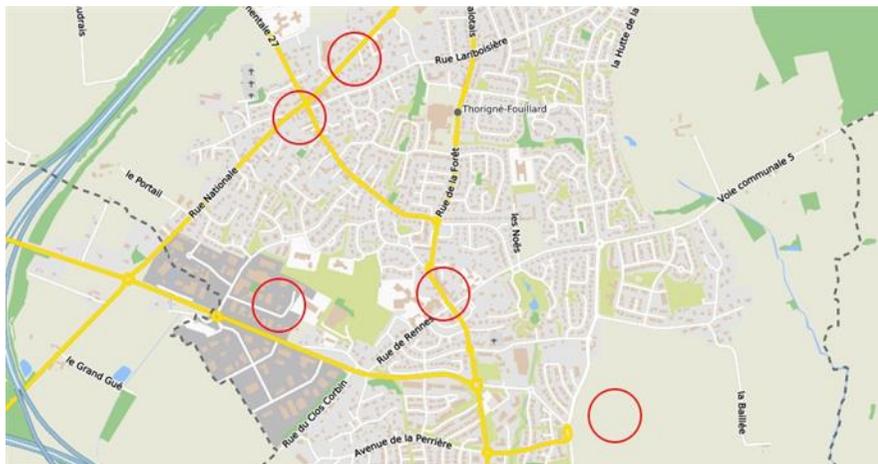
# Thorigné-Fouillard

# 1. Mettre en œuvre le projet urbain de la ZAC Multisites

## Localisation

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Multisites de la commune de Thorigné-Fouillard concerne les quatre secteurs suivants :

- Centre-ville/Beumanoir avec notamment les îlots situés autour des rues Beumanoir, des Vignes, de la Mare Pavée ou encore de l'allée Beauséjour ;
- Omelais/Nationale avec notamment les îlots situés autour du carrefour de l'Omelais et dans la zone d'activités de Bellevue (rue Louis Blériot, avenue de Bellevue, rue Nationale) ;
- Nationale/Duguesclion avec notamment les îlots situés de part et d'autre de la rue Nationale (du passage Claude Bernard à la rue de la Forêt) et l'îlot compris entre la rive sud de la rue Nationale et la rive ouest de la rue Duguesclin ;
- La Réauté, à l'est de l'avenue Pierre Galery.



## Objectif de la modification

Par délibération du 28 juin 2021, la commune de Thorigné-Fouillard a relancé les études d'aménagement de la ZAC Multisites dont le dossier de création avait été approuvé le 2 mars 2020.

Les objectifs généraux recherchés sont multiples :

- Répondre aux besoins (logements, activités, équipements) du territoire. Le projet prévoit ainsi environ 1 750 logements et 7 500 m<sup>2</sup> 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 maîtrise publique de l'aménagement.

Sur le centre-ville/Beumanoir, il s'agit de poursuivre le renouvellement initié à travers la ZAC centre-bourg depuis le début des années 2000. Le projet prévoit la construction de nouveaux logements et de rez-de-chaussée actifs qui participeront au renforcement de la polarité principale de la commune.

Sur le secteur Omelais/Nationale, il s'agit de restructurer un carrefour très routier et de renouveler et densifier les arrières de la zone d'activités de Bellevue en continuité des tissus résidentiels existants. La programmation envisagée est mixte (logement, bureau, activités...).

Sur le secteur Nationale/Duguesclin, il s'agit de renforcer la polarité historique du hameau de Fouillard avec la réalisation de nouveaux logements et de rez-de-chaussée dédiés aux

activités. La requalification de la rue Nationale pour en faire un axe apaisé et plus urbain est également un enjeu fort sur ce secteur.

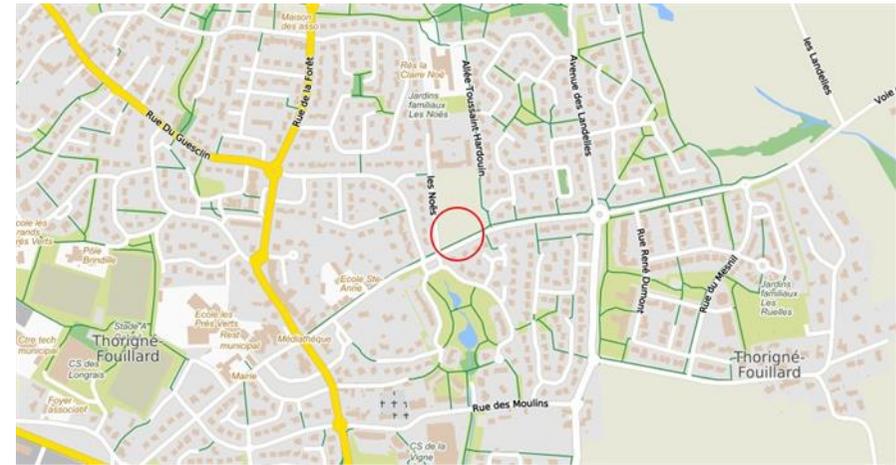
Sur le secteur de la Réauté, il s'agit d'aménager un nouveau quartier en extension urbaine, dans la poursuite de ce qui a été réalisé sur la ZAC de la Vigne. Des équipements (services techniques, cimetière) sont également envisagés. *(Voir la fiche métropolitaine relative aux ouvertures à l'urbanisation).*

Afin de prendre en compte ces orientations, des adaptations règlementaires seront proposées.

## 2. Permettre l'aménagement d'un parc public au Manoir des Noës

### Localisation

Le Manoir des Noës est situé à proximité du centre de Thorigné-Fouillard, au nord de la rue de la Mare Pavée et au sud de la résidence la Claire Noë.



### Objectif de la modification

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.

Afin de l'ouvrir au public et de conforter l'axe paysager reliant le sud de la commune à la Forêt de Rennes (via la coulée verte de la ZAC de la Vigne, l'allée Toussaint-Hardouin et l'allée cavalière de Poprune) des évolutions règlementaires pourront être proposées.

### 3. Protéger le patrimoine bâti

#### Localisation



#### Objectif de la modification

Faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 18 rue des Longrais
- 1 et 1 bis rue des Vignes

### 4. 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.



#### Objectif de la modification

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.

Après vérification par les instances compétentes, l'inventaire zone humide pourra être complété.



# Vern-sur-Seiche

# 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.



## Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU.

# 2. Accompagner le renouvellement économique de la ZAE de la Motte

## Localisation

La zone d'activités économique de la Motte se situe au nord de l'agglomération de Vern-sur-Seiche, et au sud du Bois de Soevres.



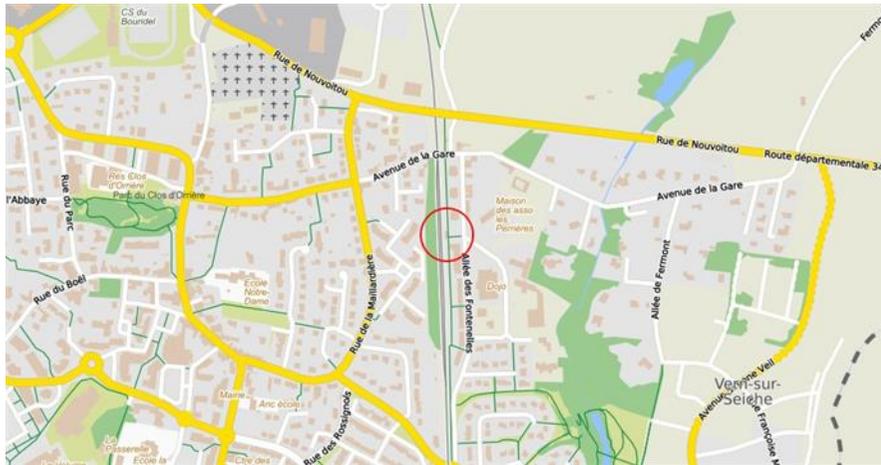
## Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique.

### 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.



#### Objectif de la modification

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 îlots peu denses constituent des sites au potentiel de renouvellement urbain dont certains sont sous maîtrise foncière publique.

Le secteur de la gare étant un site stratégique, une restructuration d'ensemble pourrait être 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.

La mutation de ce quartier sera à prévoir sur les prochaines années, et une réflexion sera menée sur les principes d'aménagement et de programmation ainsi que sur les dispositions réglementaires à inscrire pour permettre et encadrer son évolution. L'ouverture à l'urbanisation des parcelles au nord du secteur sera également envisagée pour la cohérence d'ensemble du projet.

Ce dernier sujet est identifié dans la "Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU".

## 4. Mettre en œuvre le projet urbain du centre-ville

### Localisation

La demande concerne 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.



### Objectif de la modification

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. Le projet urbain communal pourra ainsi être adapté et plusieurs secteurs pourront être étudiés pour faire l'objet d'éventuelles adaptations réglementaires, tels que l'ilot des Marais, l'ilot du chemin Roblot, et le secteur gare.

En parallèle de cette étude, un plan communal de déplacement est en cours de réalisation à l'échelle de la commune de Vern-sur-Seiche, dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains (PDU), qui fixe l'organisation des mobilités et actions en matière de transports et déplacements sur le territoire métropolitain à horizon 2030. Ce document identifie les enjeux de mobilité propres à la commune, et définit des orientations sur l'ensemble des modes de déplacements : voiture, vélo, piéton, transports en commun et stationnement. Des adaptations réglementaires pourront être proposées pour intégrer ces objectifs au sein du projet urbain communal, en particulier sur le centre-ville, et permettre les aménagements nécessaires en matière de mobilités.

## 5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain du centre-ville et ses abords

### Localisation

Plusieurs secteurs peuvent être concernés. C'est le cas par exemple d'ilots en centre-ville et ses abords, le long des voies structurantes de la zone agglomérée : autour des rues du Boël, de la Libération, et de l'avenue de la Gare...

### Objectif de la modification

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 apparaît nécessaire d'anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein des tissus existants, dans un objectif d'accueil d'une nouvelle offre de logements.

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.

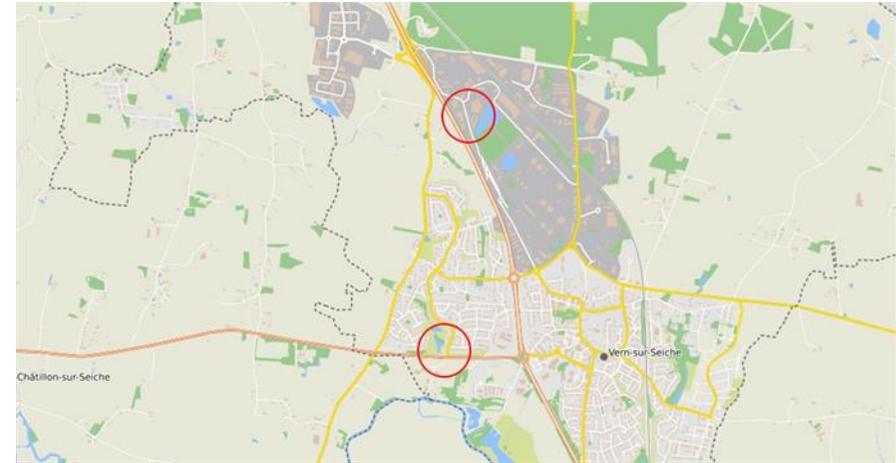
Cette démarche s'accompagne de l'identification de nouveaux gisements fonciers, permettant de repérer plusieurs ilots et grandes parcelles au potentiel de densification, qu'il s'agit de préserver afin d'éviter une densification au fil de l'eau qui compromettrait un aménagement d'ensemble de ces sites.

Afin d'encadrer les évolutions de ces secteurs dans l'attente que des projets soient définis, des adaptations réglementaires seront proposées.

## 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 Soevres, et aux abords du parc de Solidor.



### Objectif de la modification

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 ont été identifiés au sein de parcelles privées rue du Champ Martin, ainsi que plusieurs parcelles aux abords du parc de Solidor qu'il s'agirait de préserver pour mettre en valeur l'entrée de cet espace public.

Des dispositions réglementaires seront proposées pour protéger les arbres repérés ainsi que pour préserver les abords du parc.

## 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.



### Objectif de la modification

La vallée de la Seiche est l'un des pôles de loisirs de la commune, animée par la plage, la base de 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.

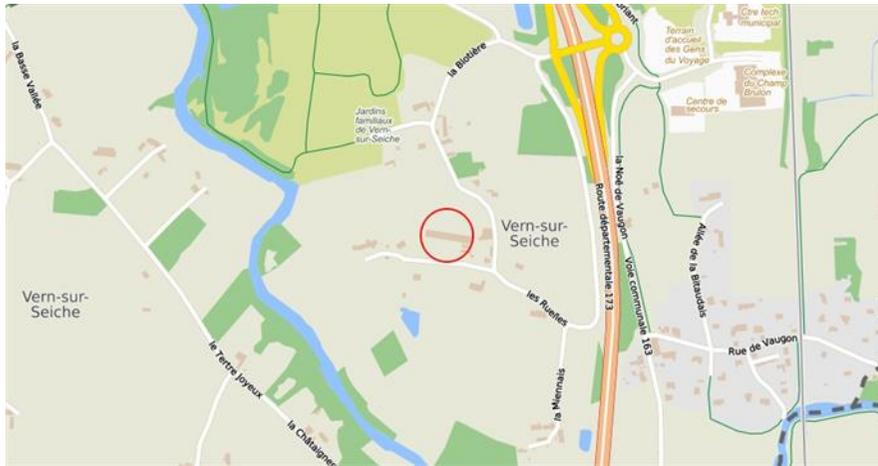
La commune projette également d'assurer une continuité piétonne sur les bords de la Seiche, par l'aménagement de cheminements doux nécessitant une maîtrise foncière des abords du cours d'eau.

Des dispositions réglementaires et des principes d'aménagement seront proposés afin de permettre ces projets, tout en préservant 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...).

## 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.



### Objectif de la modification

Le site de la Tournée est composé 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 à destination agricole et forestière nécessitent plusieurs aménagements, dont de nouvelles constructions et des démolitions, ainsi que la réhabilitation de bâtiments existants.

Afin de permettre la pérennisation de ce site, avec l'accueil d'éventuelles activités complémentaires qui relèveraient du service public du Département autre qu'agricole ou forestière, de nouvelles dispositions réglementaires pourront être proposées.

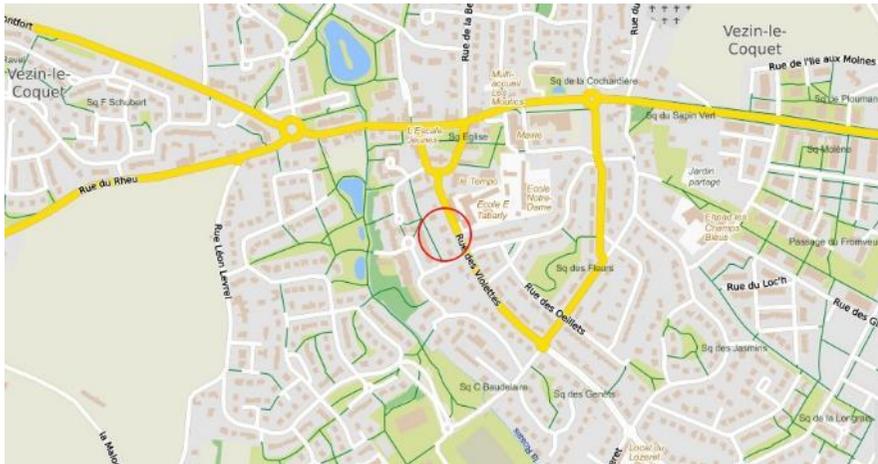


# Vezin-Le-Coquet

# 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.



## Objectif de la modification

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 Veizin-le-Coquet a pour objectif de se saisir d'une opportunité de densification urbaine sur ce secteur pavillonnaire à proximité immédiate de son centre bourg, afin d'y conduire une opération de création de logements. Pour permettre un projet urbain de qualité, 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.

Il sera proposé de travailler sur des dispositions réglementaires et des principes d'aménagement et de programmation pour encadrer l'évolution et la mise en œuvre opérationnelle ce secteur.

## 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.



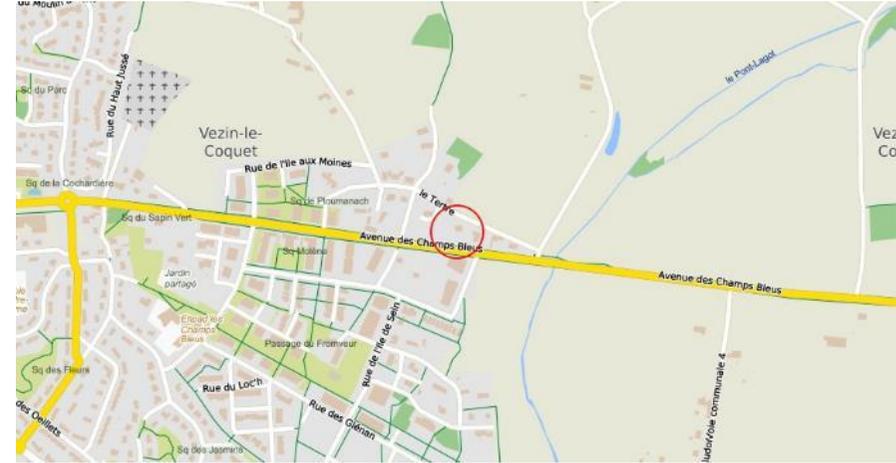
### Objectif de la modification

L'objectif est de préserver et de renforcer la centralité commerciale sur l'axe de la rue de Rennes en instaurant des dispositions particulières liées au commerce.

## 3. Assurer une cohérence urbaine Avenue des Champs Bleus

### Localisation

Le secteur se situe en entrée de ville sur l'avenue des Champs Bleus.



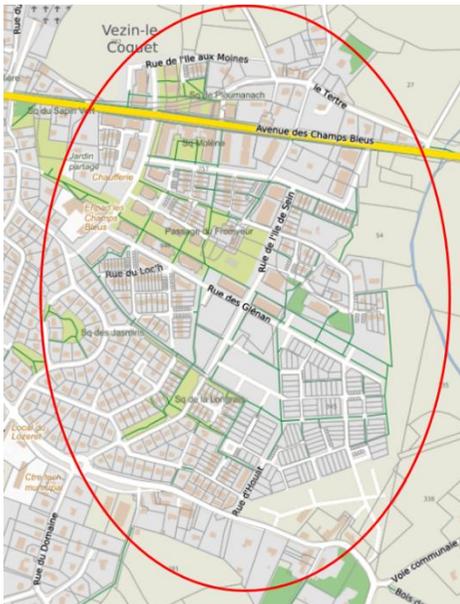
### Objectif de la modification

Dans une démarche de recherche de qualité et de diversité des formes urbaines, il sera proposé de réfléchir à de nouvelles dispositions réglementaires concernant le gabarit, l'implantation et la hauteur des bâtiments sur la frange bâtie de l'avenue des Champs Bleus.

## 4. Assurer une meilleure compréhension du plan de détail des clôtures sur la ZAC des Champs Bleus

### Localisation

Le secteur de projet se situe au sein de la ZAC des Champs Bleus.



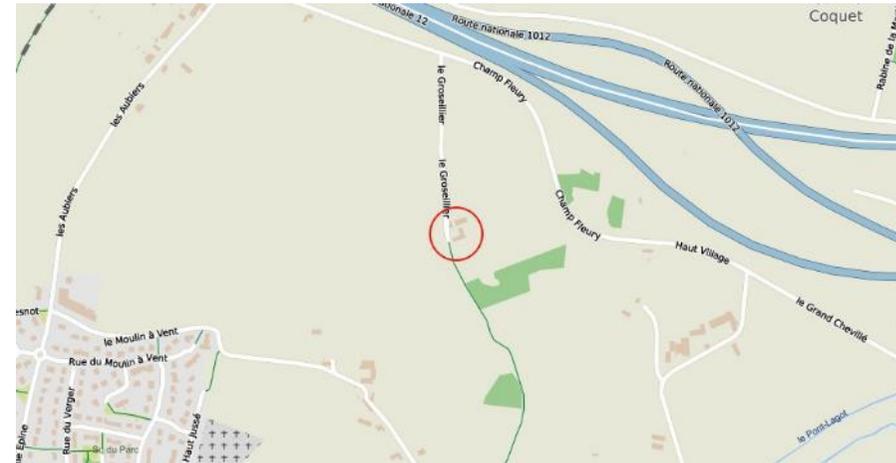
### Objectif de la modification

Afin d'assurer une meilleure compréhension des règles sur les clôtures et de faciliter l'instruction des demandes d'autorisations, des dispositions réglementaires seront intégrées au plan de détail de la ZAC des Champs-Bleus.

## 5. 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.



### Objectif de la modification

Une activité de loisirs/tourisme existante (activité de mariage/réception) en campagne nécessite une adaptation réglementaire pour assurer son confortement sur le site du Groseillier.

Pour répondre à cet objectif, des dispositions réglementaires seront proposées pour permettent des possibilités d'évolutions pour cette activité.

## 6. 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.



### Objectif de la modification

La commune de Vezein-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. Des dispositions réglementaires seront proposées pour identifier ce projet.

## 7. 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.



### Objectif de la modification

Le développement communal de Vezein-le-Coquet a entraîné 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. Des dispositions réglementaires seront proposées afin de répondre à ce besoin.

## 8. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation



### Objectif de la modification

Intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et/ou des ensembles urbains :

- La Motte Beaucé
- Lieu-dit la Drouetière

## 9. 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.



### Objectif de la modification

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes / Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique.