



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

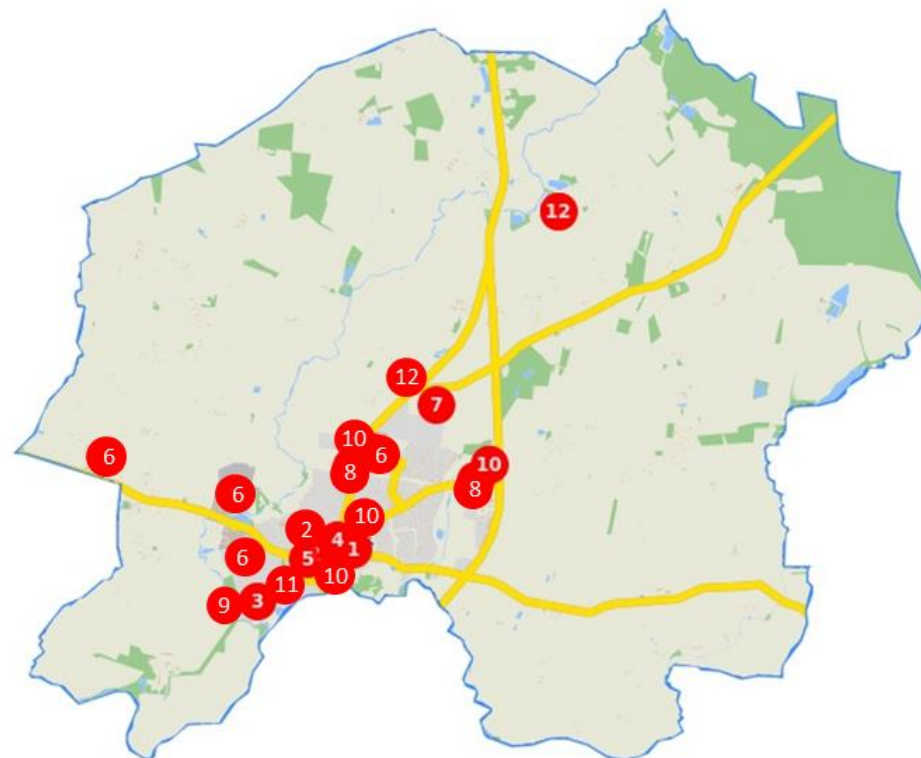
**Modifications envisagées sur le territoire des communes
Acigné**

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

1. Prendre en compte le projet de ZAC Judith d'Acigné	5
2. Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot des Genêts	9
3. Adapter le projet de renouvellement urbain sur l'îlot des Onglées	15
4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain au nord du centre-ville	20
5. Préserver l'ambiance urbaine de certaines rues aux abords du centre-ville	23
6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune	26
7. Permettre davantage de densité sur le secteur du Botrel 2	32
8. Encadrer l'évolution de certaines entrées de ville	33
9. Conforter la morphologie urbaine d'une partie de l'avenue des Onglées	36
10. Renforcer les protections paysagères en milieu urbain	38
11. Protéger les abords de l'ancienne ferme de la rue Saint-Georges	43
12. Protéger le patrimoine bâti	45



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

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

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

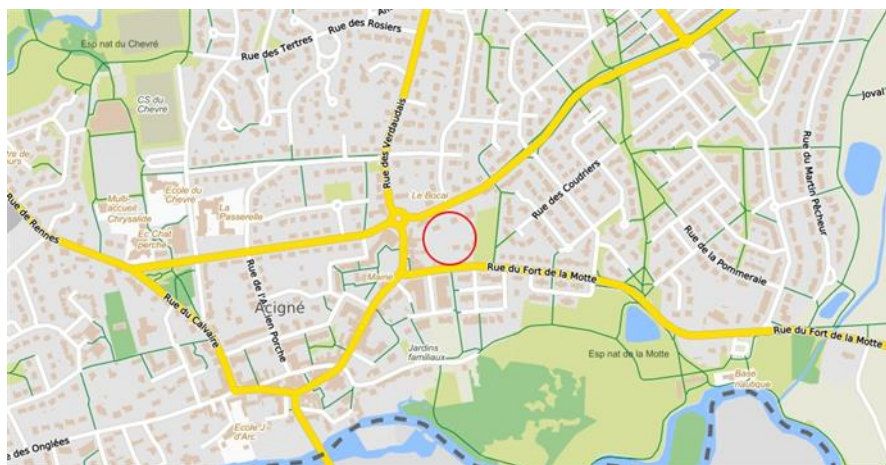
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant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

De plus, la commune et les personnes publiques associées peuvent avoir fait des observations sur les modifications concernant la commune. Ces avis sont consultables dans le dossier administratif du présent dossier d'enquête publique.

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

Localisation

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



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Le Centre-ville et ses abords", secteur Judith d'Acigné/ rive nord de la rue du Fort de la Motte ;

- Suppression du linéaire commercial simple sur le rue Judith d'Acigné et ajustement du périmètre de la centralité commerciale ;
- Création d'un emplacement réservé n°733 au 1 rue des Coudriers (parcelle AH 4) pour élargir l'emprise des deux chemins piétons/cycles et ainsi améliorer les déplacements actifs entre le centre-ville et le quartier de la Timonière ;
- Pour les hauteurs, classement en RL (non réglementé) de l'ensemble de la ZAC Judith d'Acigné au lieu de H = R+3 ;
- Pour le stationnement, passage d'un secteur de règle particulière n°1 à un secteur de règle particulière n°2 sur l'ensemble de la ZAC Judith d'Acigné (pour plus de détails, voir la fiche métropolitaine "Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture").

Justification

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

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

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

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

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

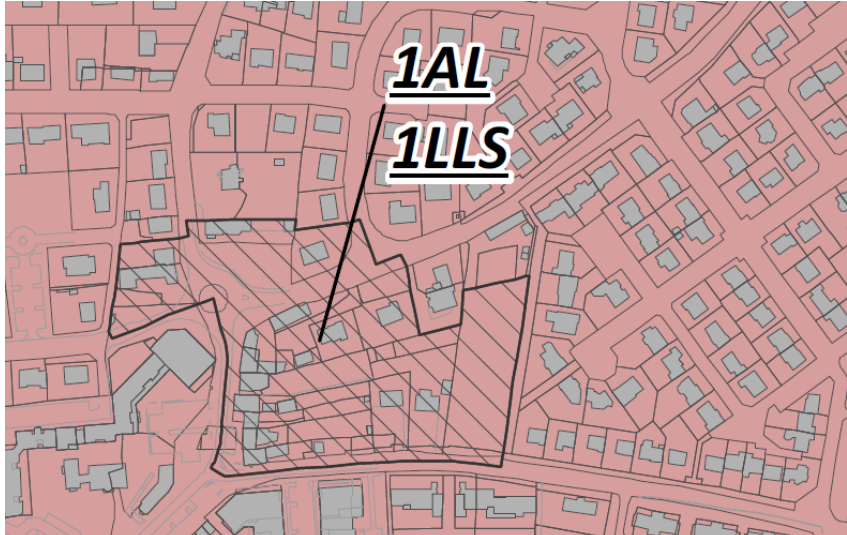

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

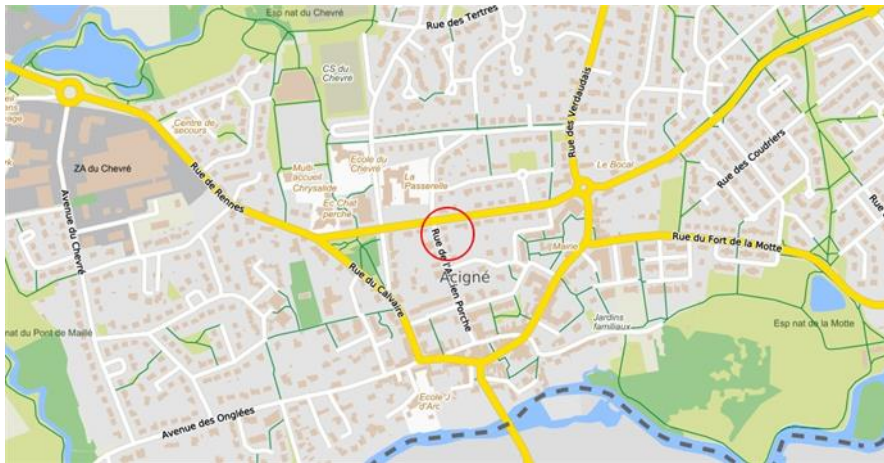
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092, 093		
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°15		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°15	 Extrait du PLUi en vigueur montrant un plan de stationnement n°15. Le plan est délimité par une ligne noire et est hachuré en diagonale. Les zones adjacentes sont colorées en rose et étiquetées '1AL' et '1LLS'.	 Extrait de la modification proposée montrant le même plan de stationnement n°15. Le plan est maintenant hachuré en diagonale verte et est entouré d'une zone hachurée en diagonale bleue. Les zones adjacentes sont colorées en violet et étiquetées '1AL'.

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

Localisation

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



Présentation de la modification

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

- Agrandissement du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Le Centre-ville et ses abords", secteur allée des Genêts afin de couvrir les 2 terrains ;
- Pour le zonage, classement en zone UO1 au lieu de UE2b(d) et retrait du périmètre du plan de détail "les secteurs pavillonnaires" ;

- Pour le stationnement, classement en périmètre de règle particulière n°1 avec une place de stationnement automobile minimum par logement "AL" ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en périmètre "RL" au lieu de V = T1 (B).

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

Justification

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

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

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

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

Conséquence sur le PLUi

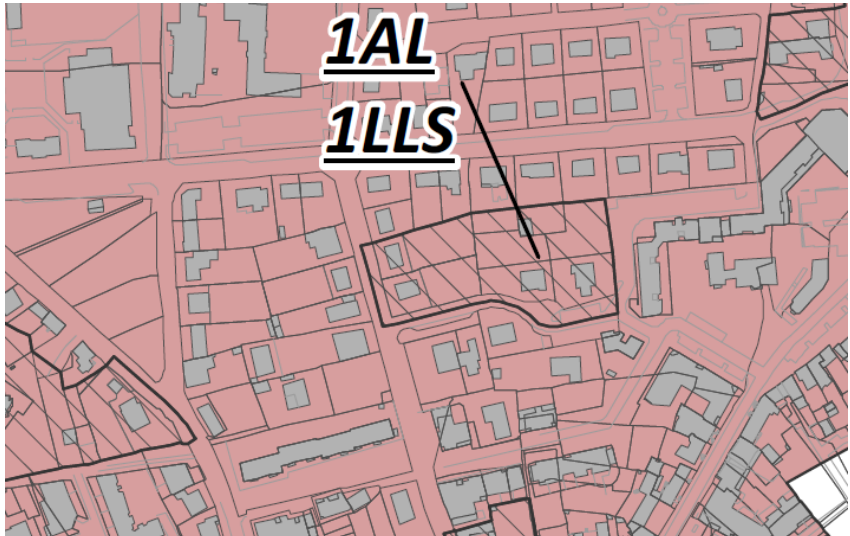
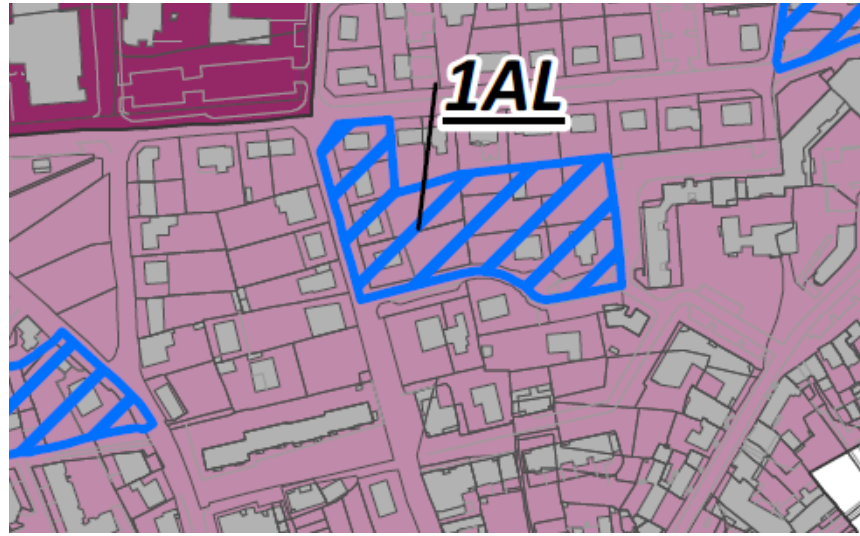
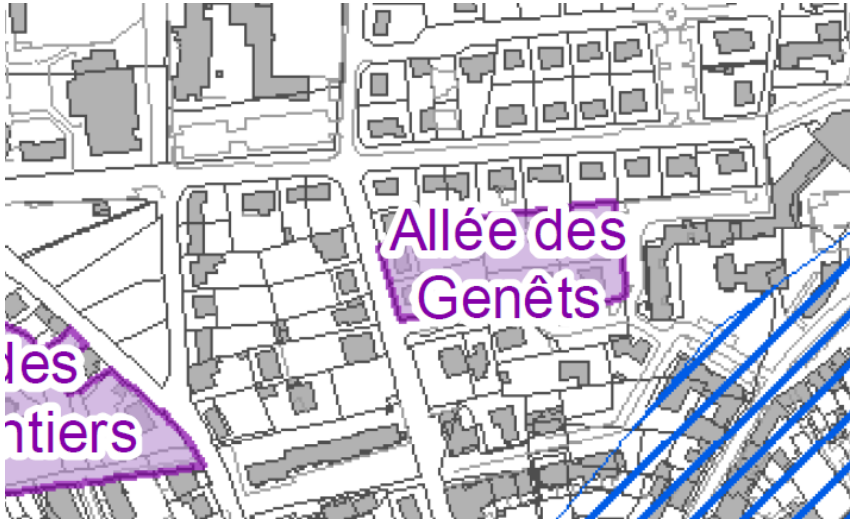

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :


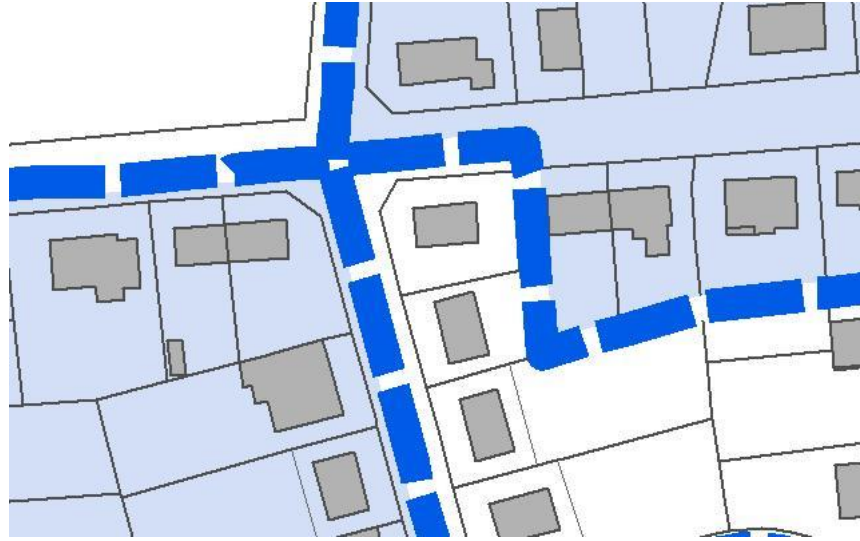
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°15
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°15
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement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

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°15</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°15</p>		

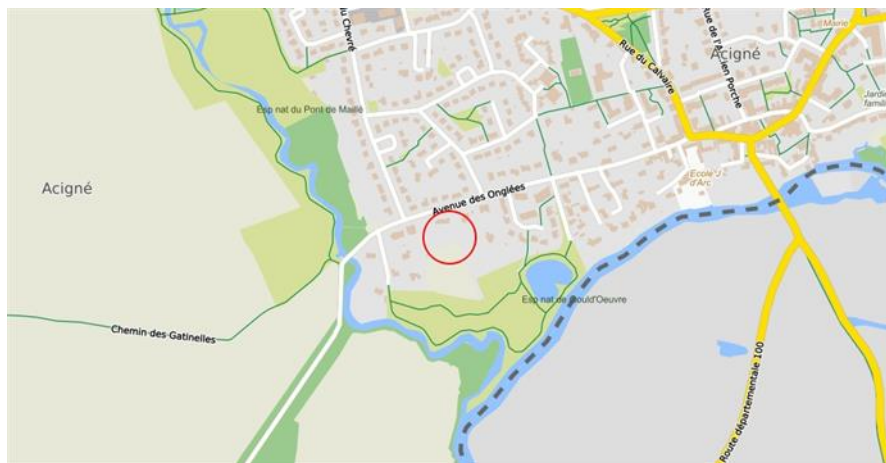
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°15		
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°13		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-3-1 Plan(s) de détail n°001-01 (périmètre)		

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

Localisation

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



Présentation de la modification

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

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

- Pour le coefficient de végétalisation, classement en périmètre "RL" au lieu de V=T1 (B).

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

Justification

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

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

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

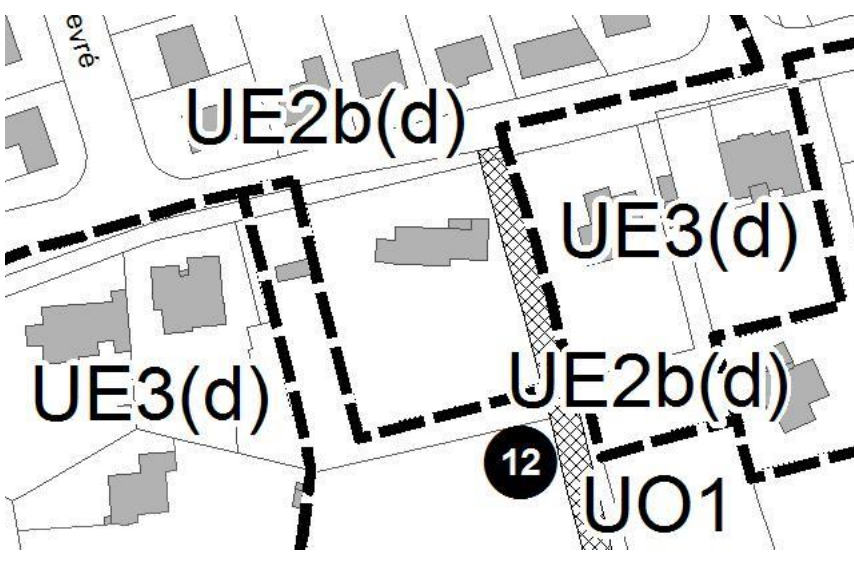
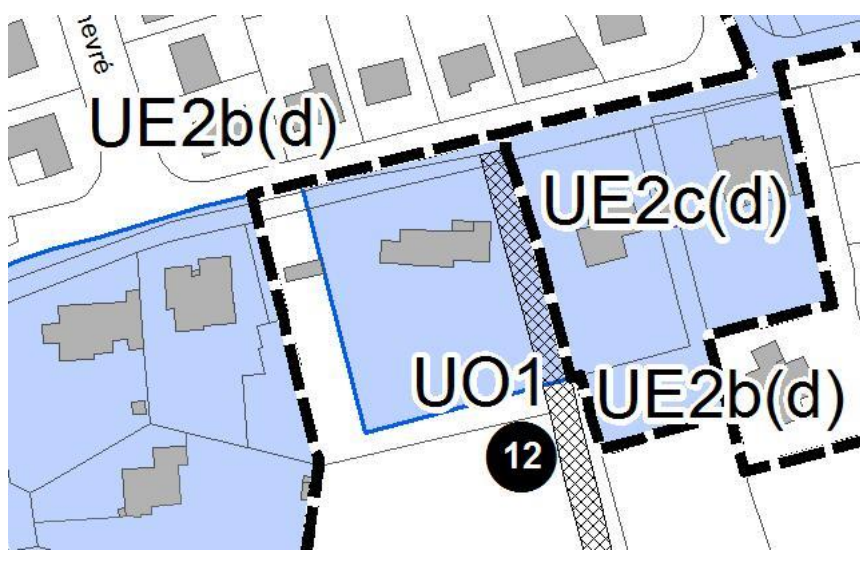
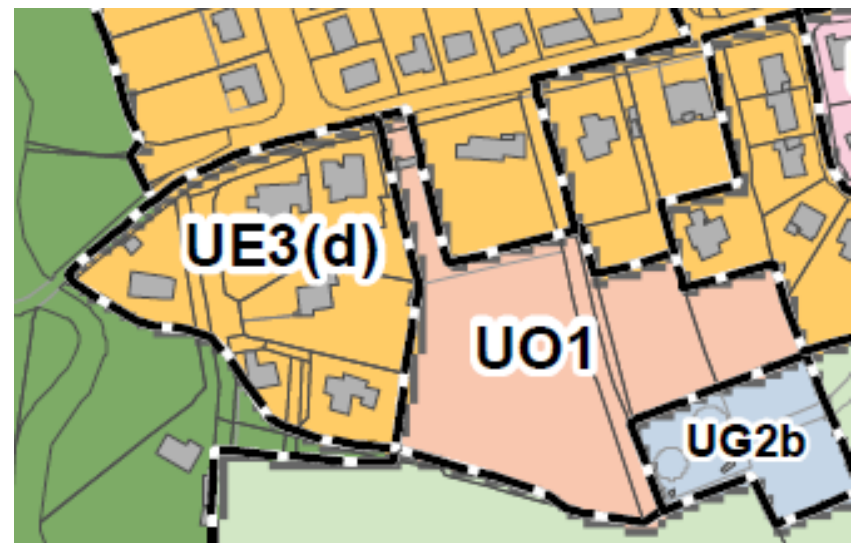
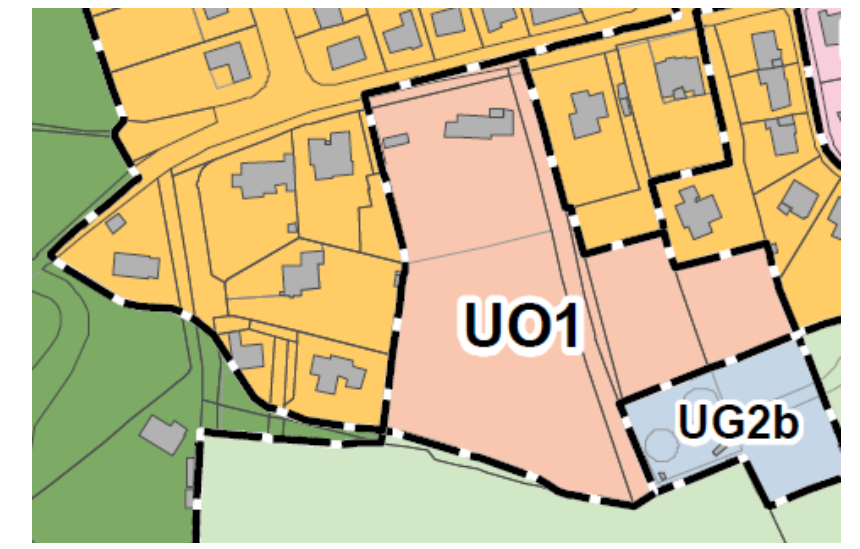
Par ailleurs, l'augmentation de la hauteur maximale autorisée par l'ajout d'un sommet (en attique ou en comble) permettra de mieux répondre aux enjeux d'optimisation foncière et de renouvellement urbain. Et cela sans que cela soit en décalage avec les morphologies bâties environnantes.

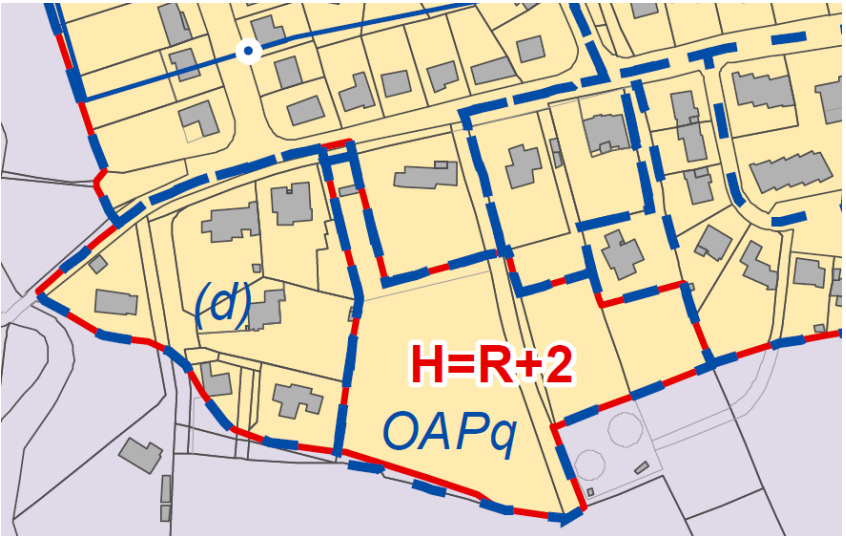
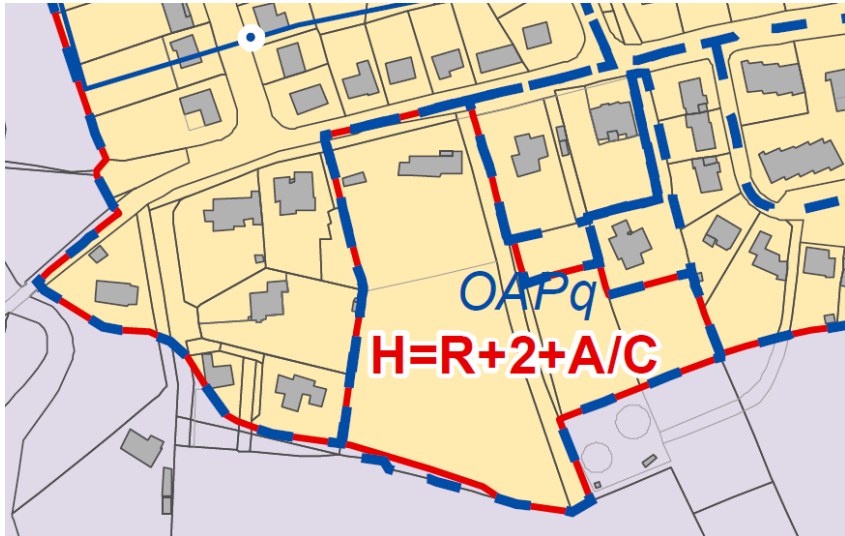
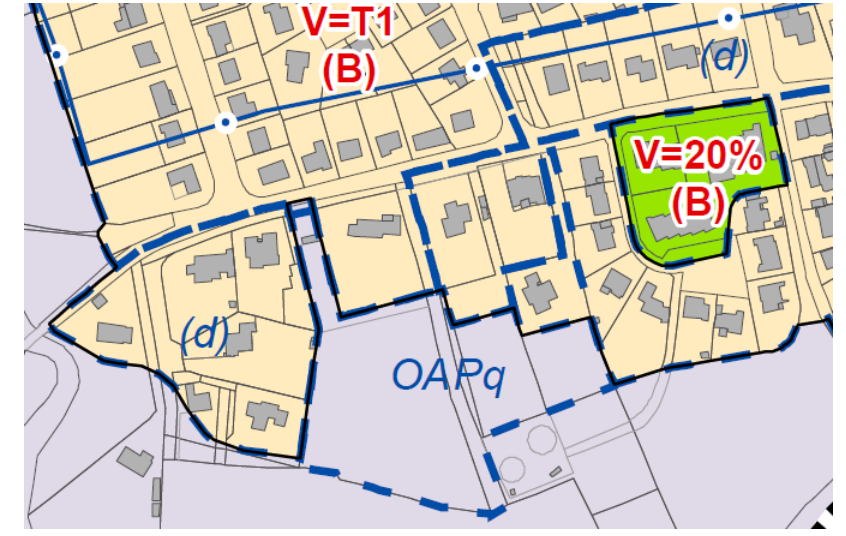
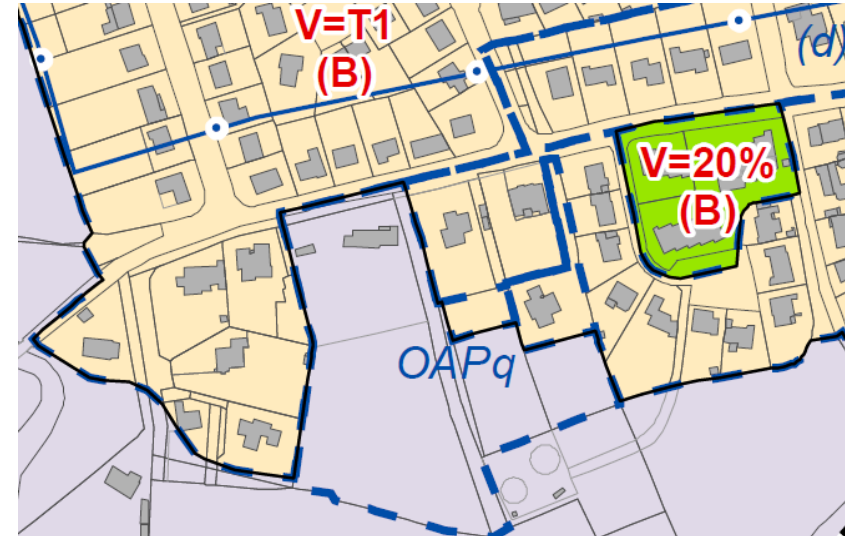
Conséquence sur le PLUi

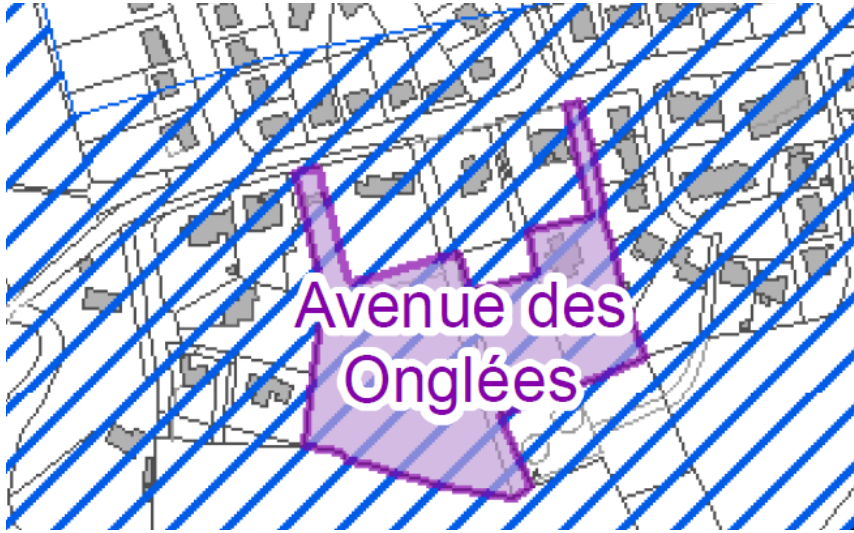

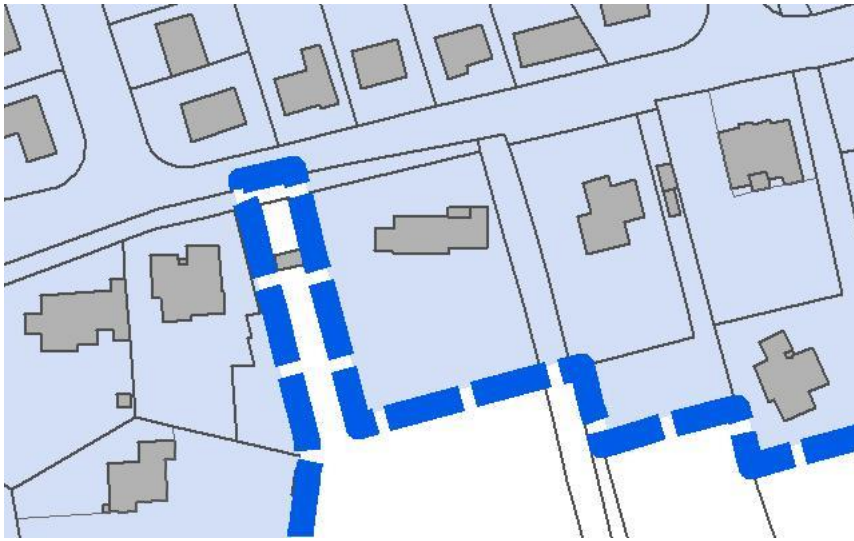
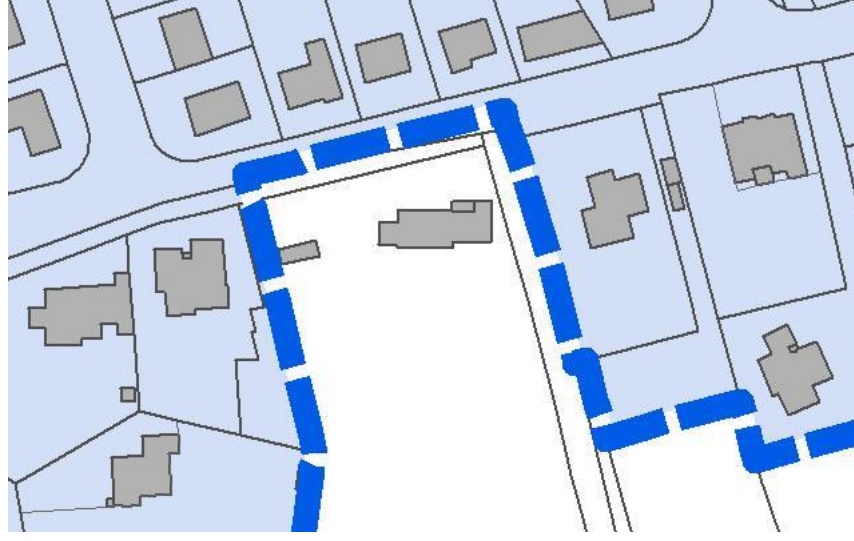
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°15	 <p>$H=R+2$ OAPq (d)</p>	 <p>$H=R+2+A/C$ OAPq (d)</p>
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°15	 <p>$V=T1$ (B) $V=20\%$ (B) (d) OAPq</p>	 <p>$V=T1$ (B) $V=20\%$ (B) (d) OAPq</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°12, 13	 <p>Avenue des Onglées</p>	 <p>Avenue des Onglées</p>
D-2-3-1 Plan(s) de détail n°001-01 (périmètre)		

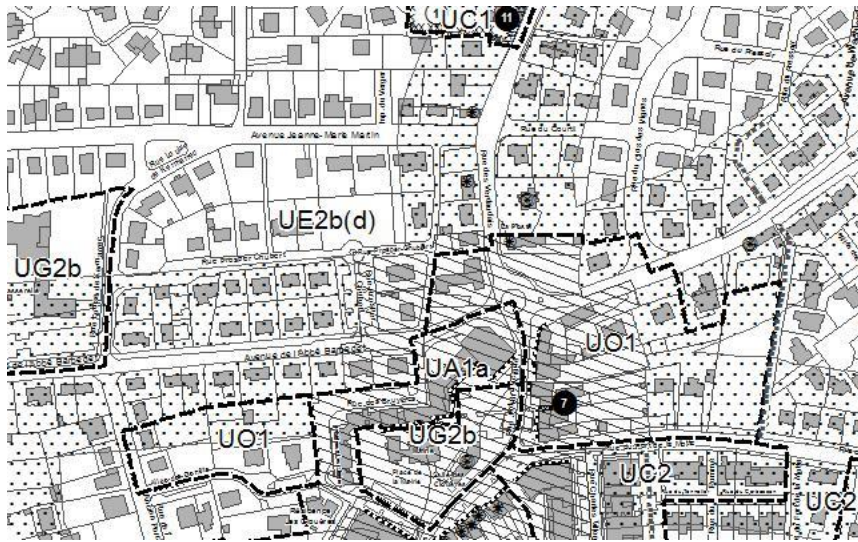
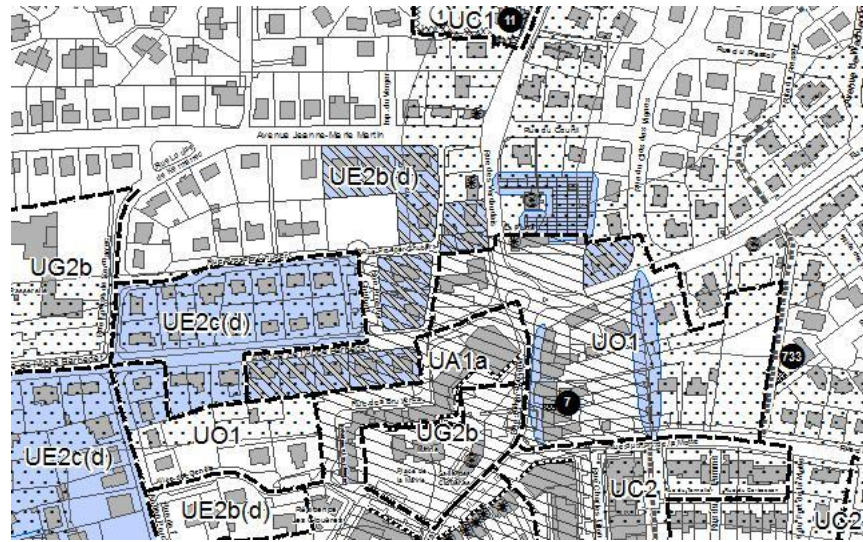


Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092, 093		

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

Localisation

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



Présentation de la modification

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

- Les n° 10 à 28 de la rue Saint Georges (rive paire), les n°2 à 10 de l'avenue des Ongléés (rive paire), les n° 11 à 13 de l'avenue des Ongléés (rive impaire), le n° 11 de la rue Gouldœuvre, le n° 9 de la rue du Clos Richard et les n° 10 et 10 bis de la rue des Charpentiers,

- Les n° 1 à 11 de la rue du Stade, les n° 2 à 8 de la rue de l'Ancien Porche, les n°12 à 12 ter de la rue du Calvaire et les n°19 à 23 de l'avenue de l'Abbé Barbedet,
- Le n°11 de la rue Louise de Kermarrec, les n° 2 à 10 de la rue Prosper Chubert et les n° 8 à 22 et 11 à 15 de l'avenue de l'Abbé Barbedet.

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

Justification

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

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

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

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

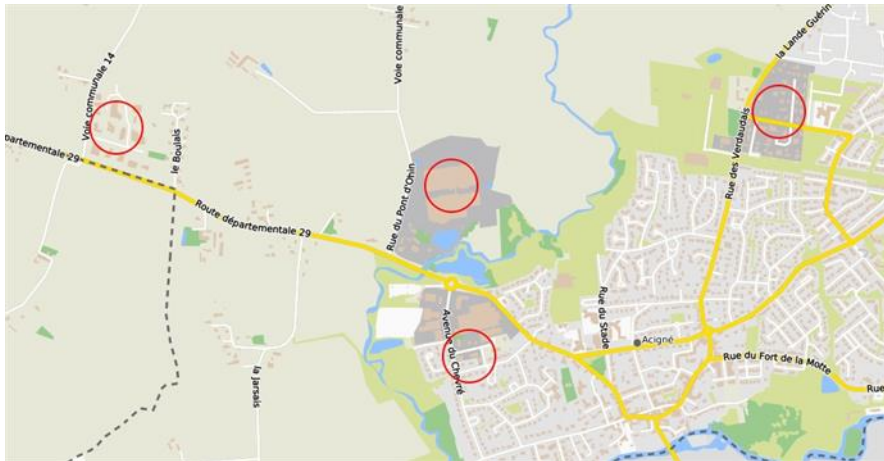
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45		

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

Localisation

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



Présentation de la modification

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

- Le Boulais = classement en zone UI1a au lieu de UI1g ;
- Le Pont d'Ohin Nord = classement en zone UI1a au lieu de UI1b et 1AU1a au lieu de 1AU1b ;
- Le Chevré / Pont d'Ohin Sud = classement en UI1a au lieu de UI1b et UI5 ;
- La Sicotière = classement en UI1b(d) au lieu de UI1g(d).

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

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, sont classées entièrement en UI1a/1AU1a les ZAE où il est souhaité préserver la vocation productive (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »).

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

Après analyse, il apparaît qu'y autoriser de nouveaux logements n'est finalement pas pertinent pour deux raisons :

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

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



Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

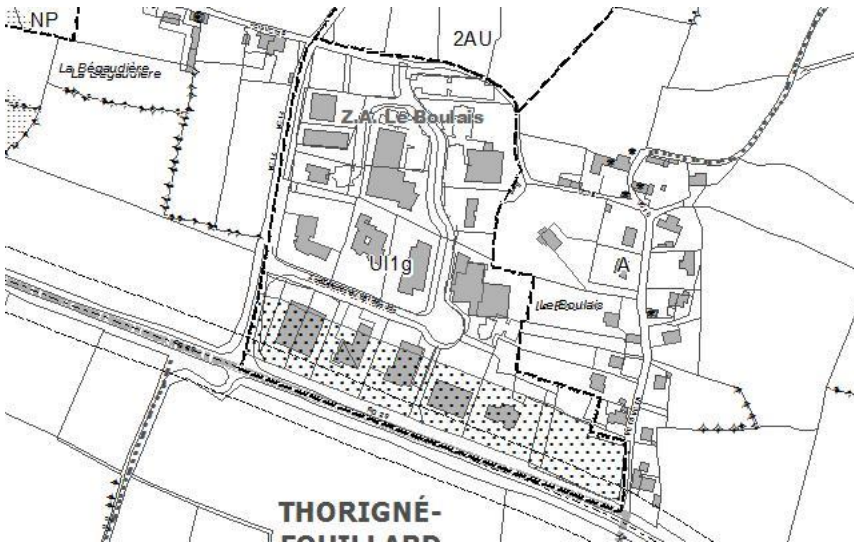
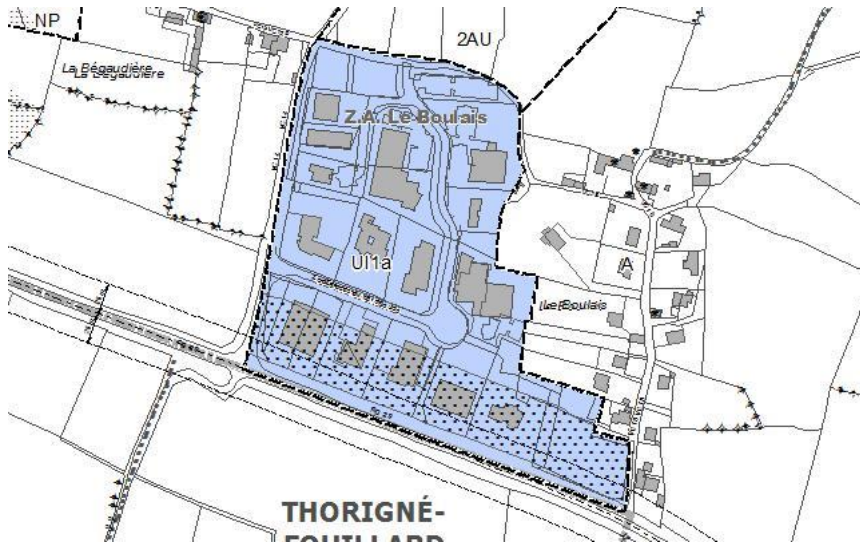
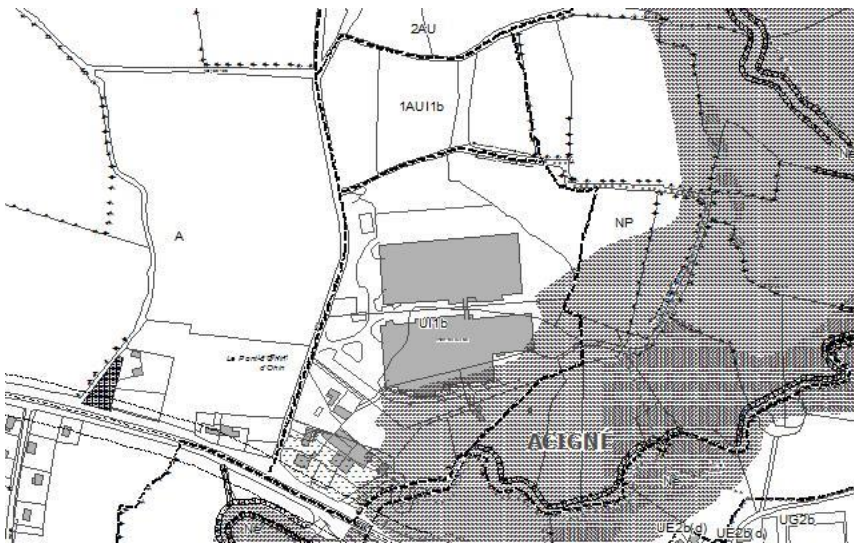
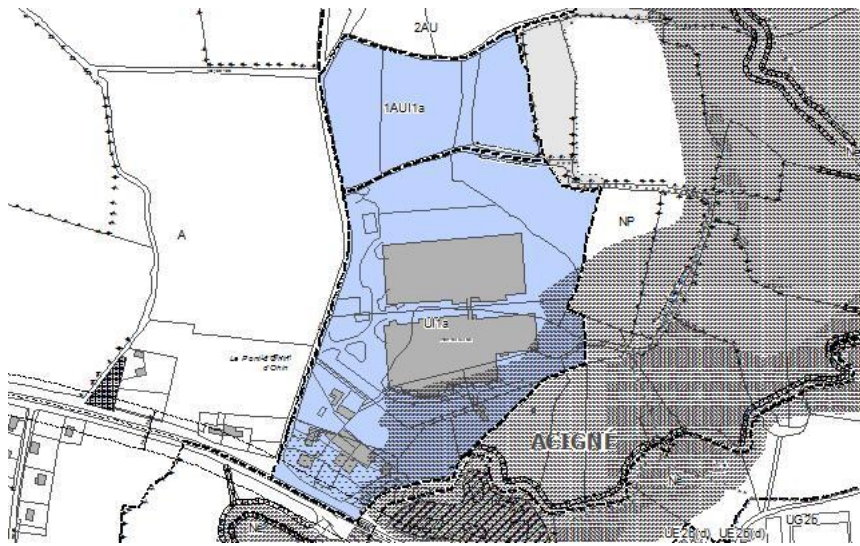
A Rapport de présentation Tome 5

D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°076, 091, 092, 093

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

D-2-3-1 Plan(s) de détail n°001-01 (règle littérale)

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°076, 091		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°076, 092		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°076, 092, 093		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092		

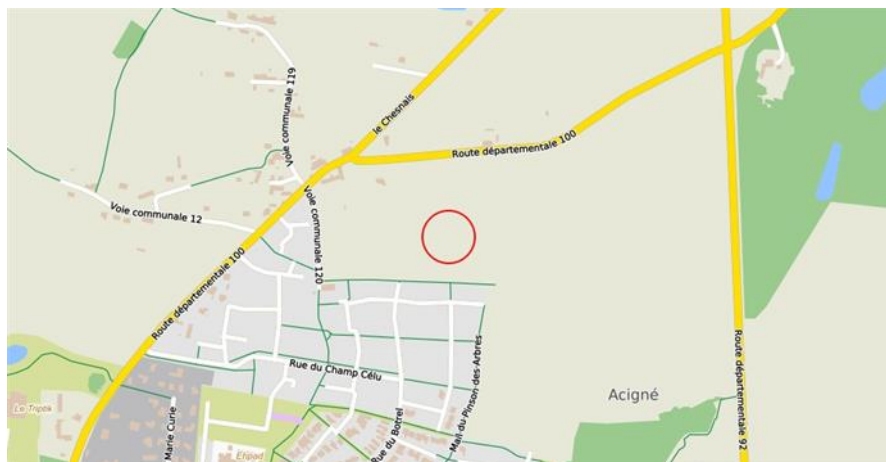
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45</p>	<p>This map shows a zoning area with a hatched green zone at the top labeled '1AU1b'. Below it is a larger orange-brown area labeled 'UIb'. Surrounding areas are labeled 'A', 'NP', and 'Ne'.</p>	<p>This map shows a similar zoning area but with the hatched green zone at the top labeled '1AU1a' and the orange-brown area below it labeled 'UIa'. Surrounding areas are labeled 'A', 'NP', and 'Ne'.</p>
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45</p>	<p>This detailed map shows a complex zoning layout. Key zones include 'UE2h' (yellow), 'UO1' (orange), 'UI1g(d)' (light blue), 'UG2b' (blue), 'UC1' (pink), and 'Ne' (green). A hatched green area is visible at the top.</p>	<p>This detailed map shows a similar complex zoning layout. Key zones include 'UE2h' (yellow), 'UO1' (orange), 'UI1b(d)' (light blue), 'UG2b' (blue), 'UC1' (pink), 'U15(d)' (light blue), and 'Ne' (green). A hatched green area is visible at the top.</p>

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

Localisation

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



Présentation de la modification

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

Justification

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

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

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

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

8. Encadrer l'évolution de certaines entrées de ville

Localisation

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



Présentation de la modification

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

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

Justification

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

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

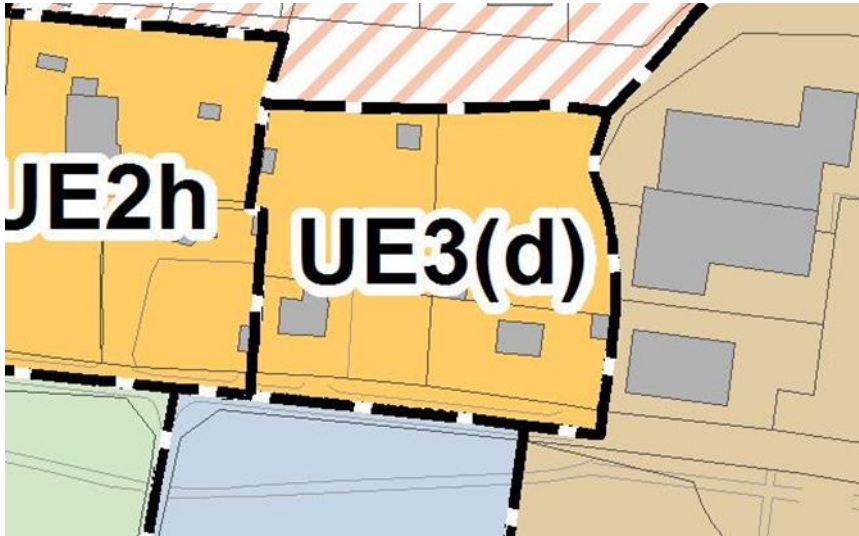
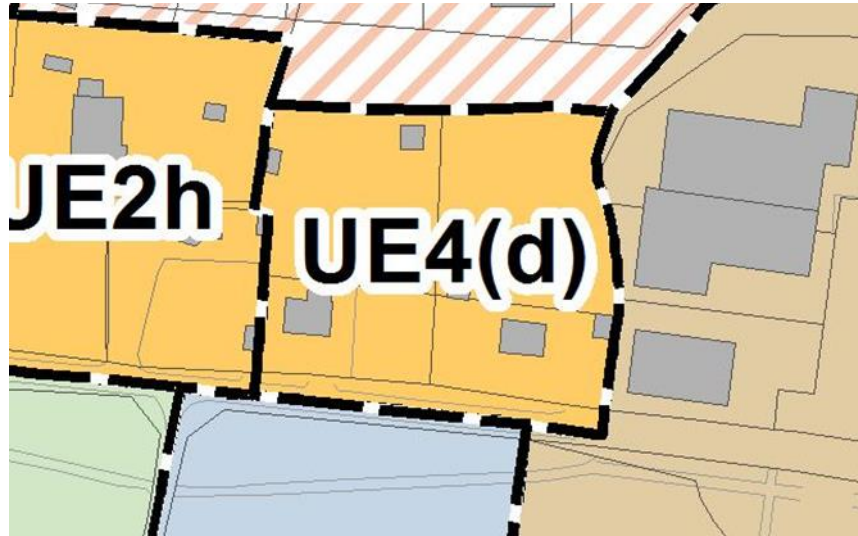

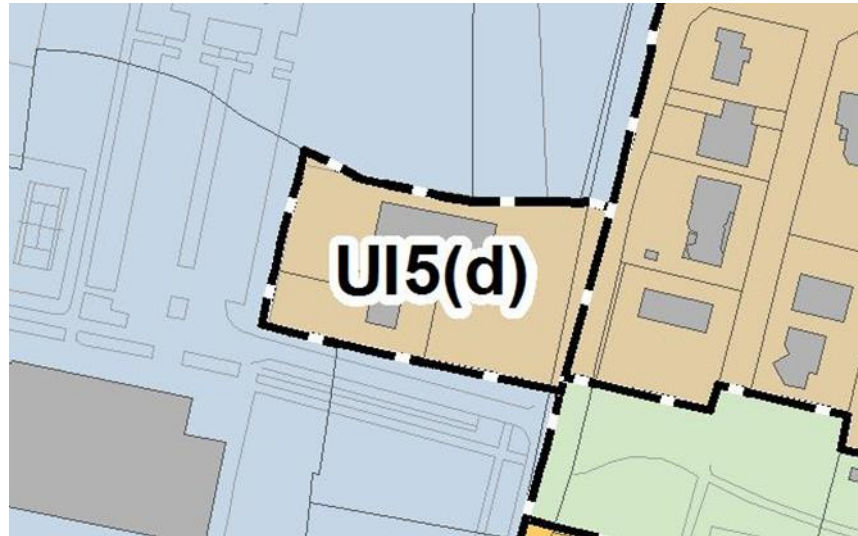
Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°076, 092, 093</p>		
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°093</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45	 <p>Map extract showing current zoning. The area is divided into two orange-colored zones: JE2h on the left and UE3(d) on the right. A hatched area is visible at the top, and a blue area is at the bottom.</p>	 <p>Map extract showing proposed modification. The area is divided into two orange-colored zones: JE2h on the left and UE4(d) on the right. The hatched area at the top and the blue area at the bottom are identical to the current map.</p>
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45	 <p>Map extract showing current zoning. A single orange-colored zone labeled UI5(d) is highlighted. The surrounding area is mostly light blue.</p>	 <p>Map extract showing proposed modification. The orange-colored zone labeled UI5(d) remains in the same location, but the surrounding light blue area is slightly more defined.</p>

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

Localisation

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



Présentation de la modification

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

Justification

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

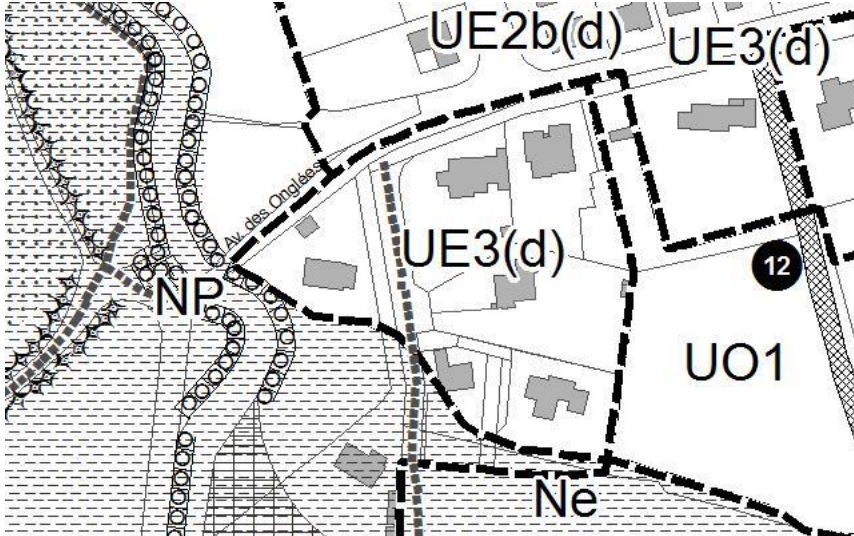
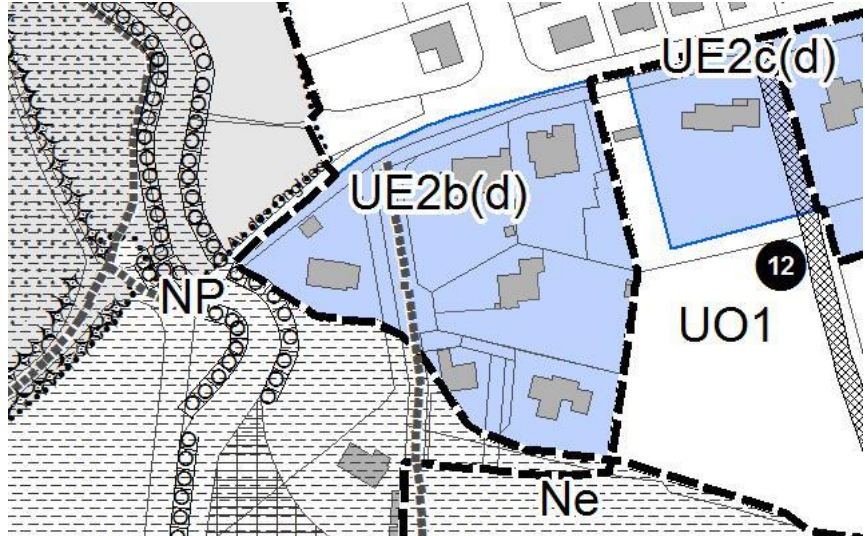
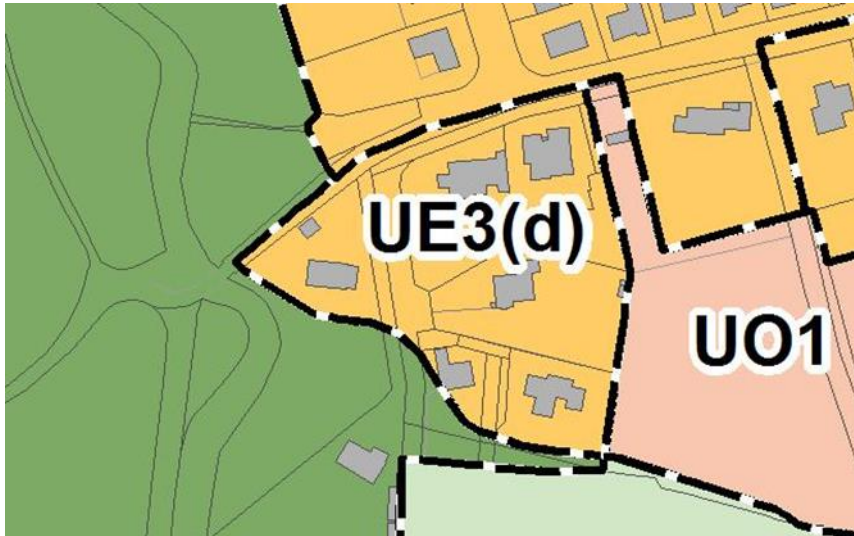

Les règles actuellement en vigueur (zone UE3), notamment l'obligation d'un recul de 5 m par rapport aux voies ou emprises publiques et d'un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives ne sont donc pas adaptées. Un classement en zone UE2b (implantation entre 0 et 10 m par rapport aux voies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

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

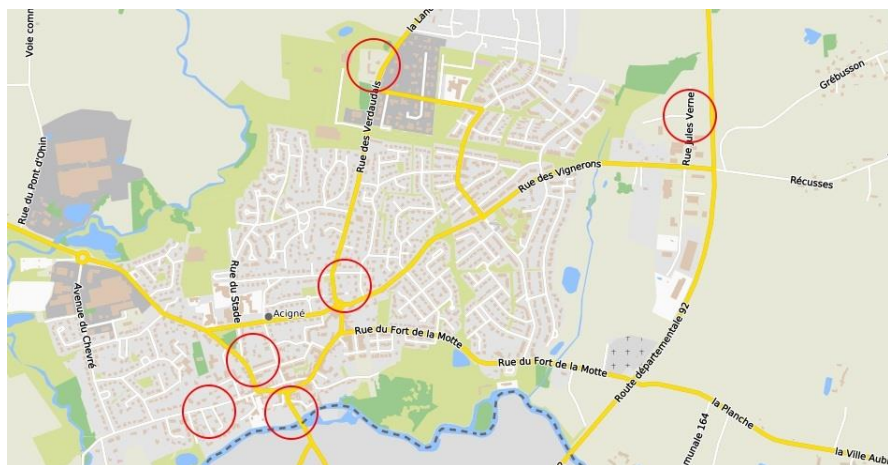
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45		

10. Renforcer les protections paysagères en milieu urbain

Localisation

Plusieurs secteurs de la commune d'Acigné sont concernés :

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



Présentation de la modification

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

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

Justification

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

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

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

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

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

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




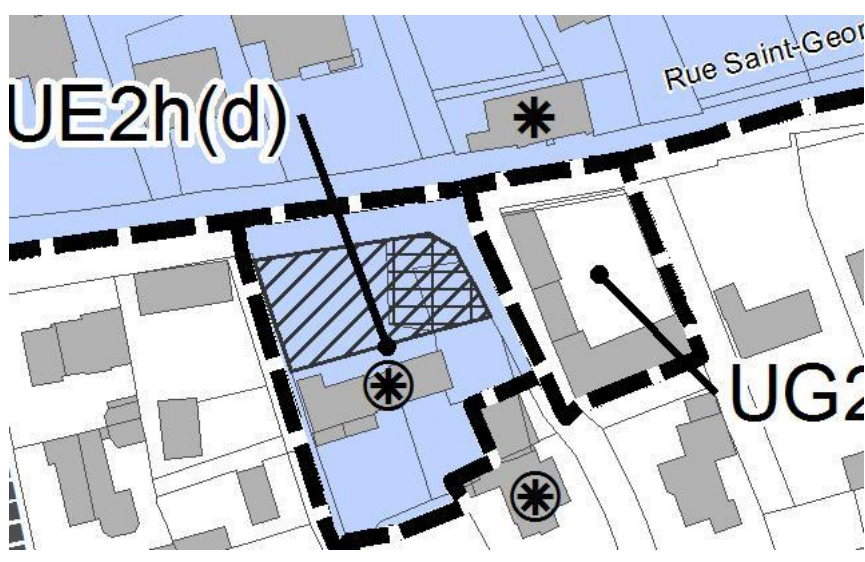
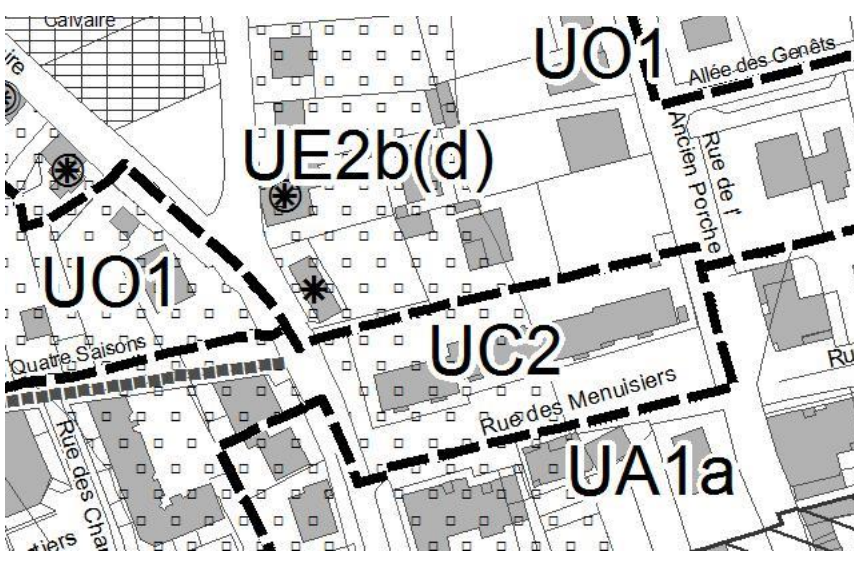
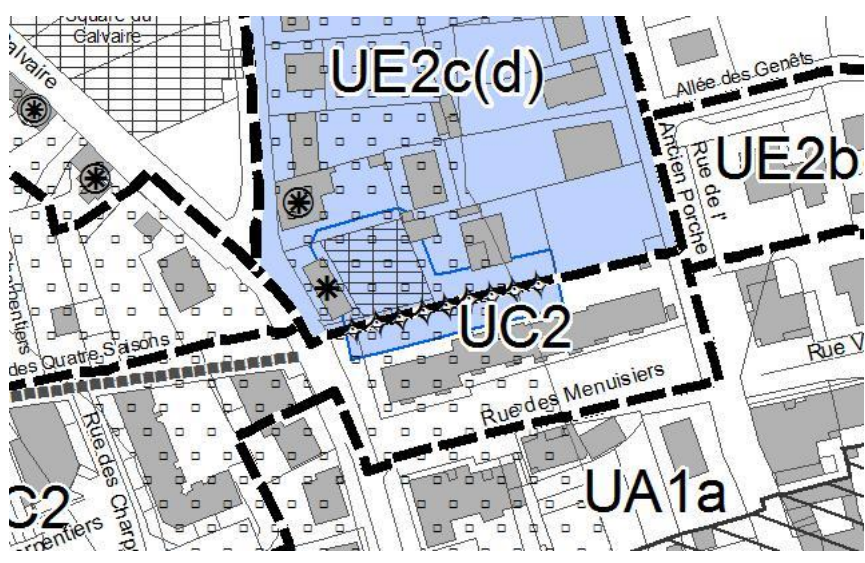
Conséquence sur le PLUi

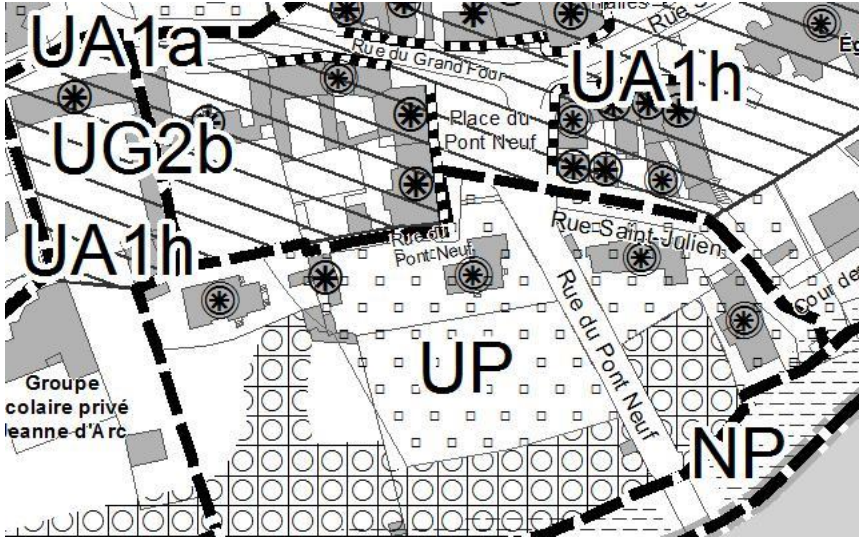
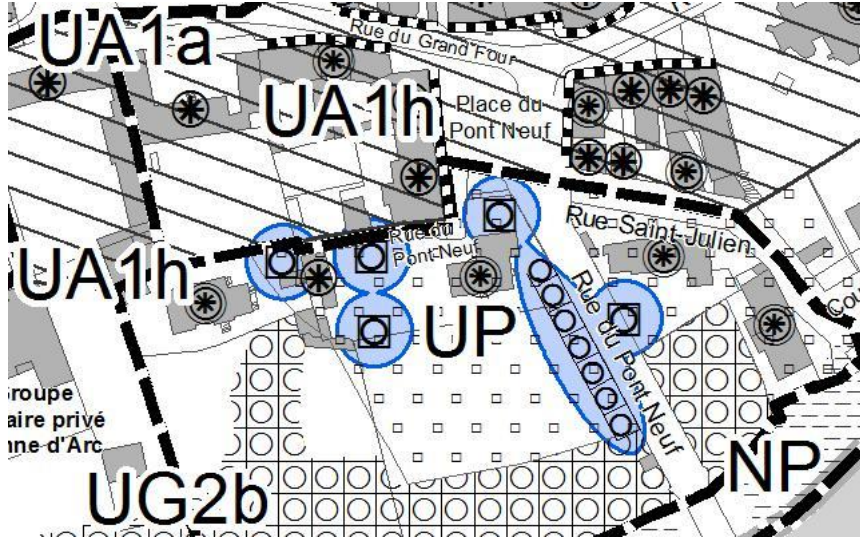
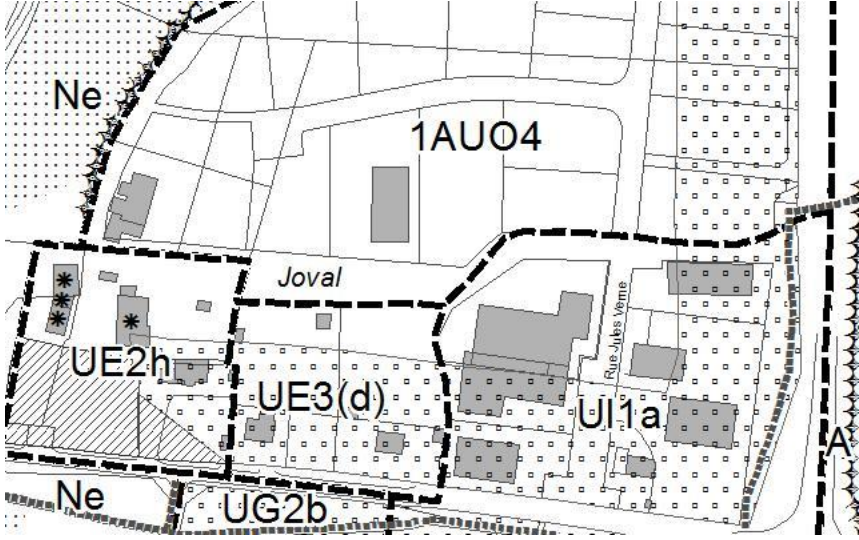
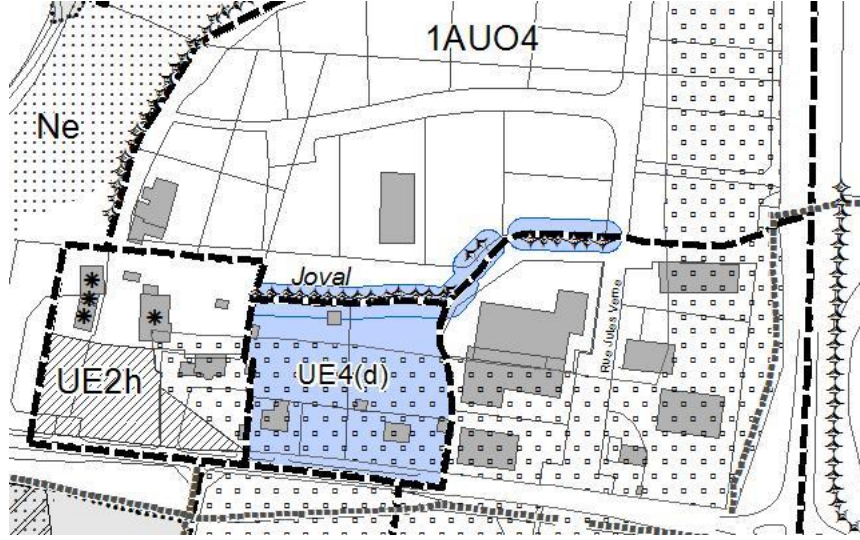
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°076, 092, 093</p>	<p>La Lande Guérin</p> <p>UG2b</p> <p>UE2h</p> <p>UI1g(d)</p> <p>Rue des Verdaudais</p> <p>Rue de la Sibotière</p>	<p>La Lande Guérin</p> <p>2AU</p> <p>UG2b</p> <p>UE2h</p> <p>UI1b(d)</p> <p>Rue des Verdaudais</p> <p>Rue de la Sibotière</p>
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092</p>	<p>Martin</p> <p>Rue du Courtil</p> <p>UE2b(d)</p> <p>Rue des Verdaudais</p> <p>Rue du Clos des Vignes</p> <p>La Poste</p> <p>UO1</p> <p>UA1a</p> <p>Rue Prosper Chubert</p> <p>Rue Prosper Chubert</p>	<p>Rue du Courtil</p> <p>UE2b(d)</p> <p>Rue des Verdaudais</p> <p>Rue du Clos des Vignes</p> <p>La Poste</p> <p>UO1</p> <p>Rue Prosper Chubert</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°093		

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

Localisation

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



Présentation de la modification

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

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

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

Justification

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

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

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

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

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

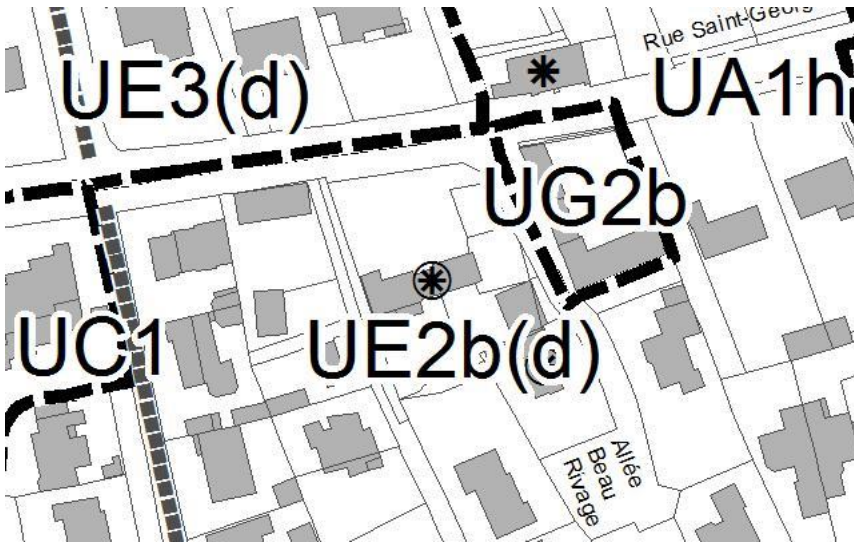
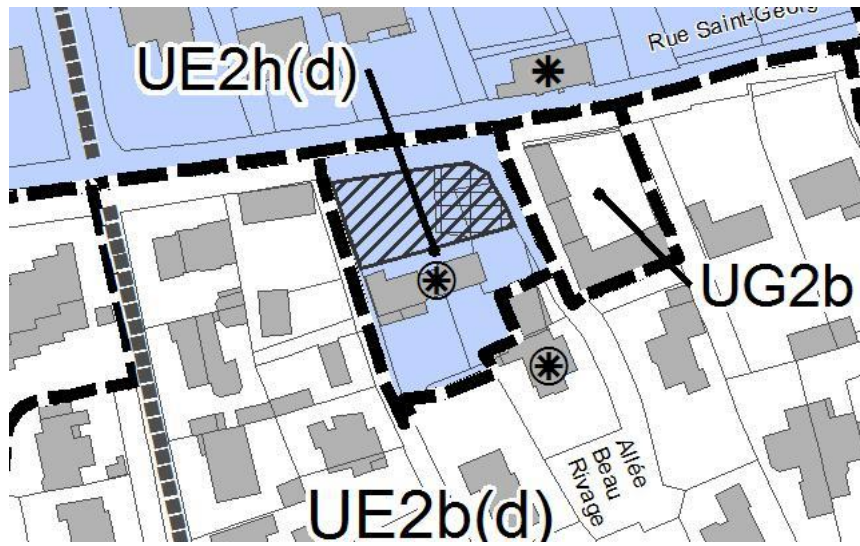
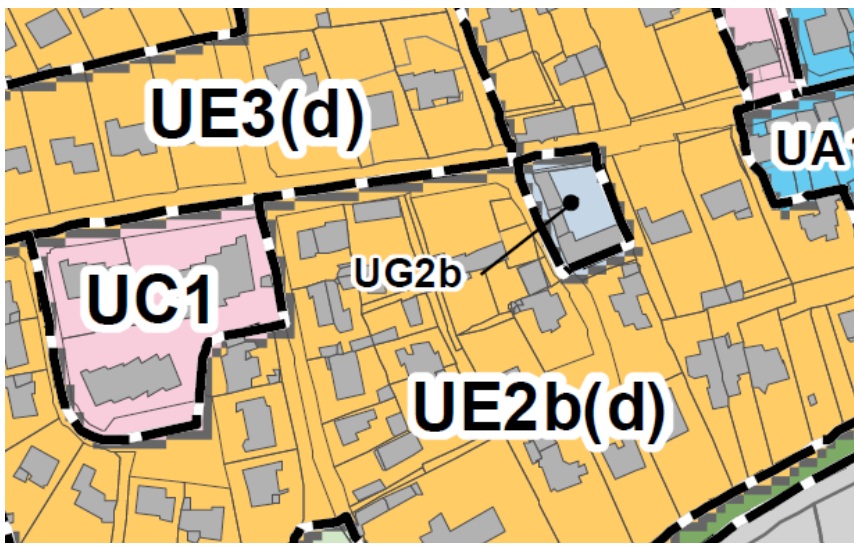
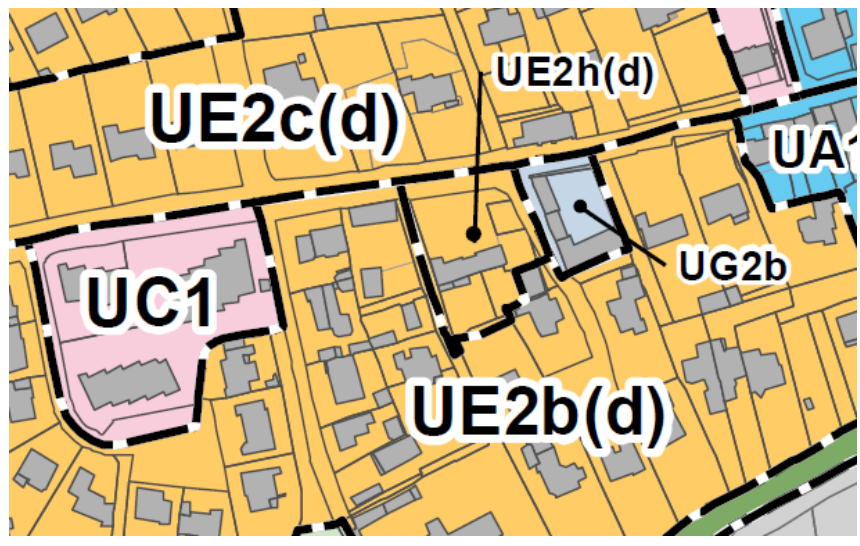
Ce dispositif – zonage UE2h/espace inconstructible – est déjà en vigueur sur plusieurs autres anciens corps de ferme de la commune : rue des Vignerons, rue des Verdaudais, rue du fort de la Motte.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

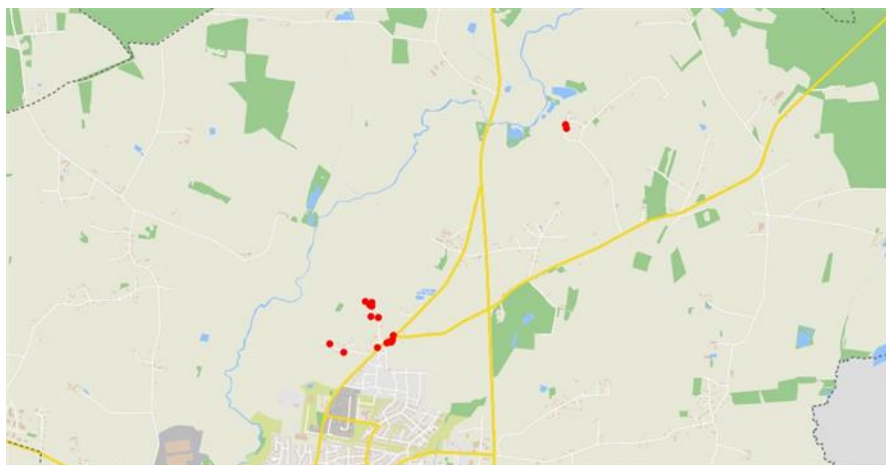
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°092		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°19, 45		

12. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

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



Présentation de la modification

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

- 1 Lieu-dit le Chesnais : logis évalué en 1 étoile - n°63258
- 11 Lieu-dit le Chesnais : logis mixte évalué en 1 étoile - n°63259
- 57 Lieu-dit le Chesnais : logis évalué en 2 étoiles - n°63260
- 2 Lieu-dit le Chesnais :
 - o dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63262,
 - o logis évalué en 1 étoile - n°63264,
 - o dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63265,

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

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

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

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

- 3 Louvigné : ferme n°27310

Justification

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

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.



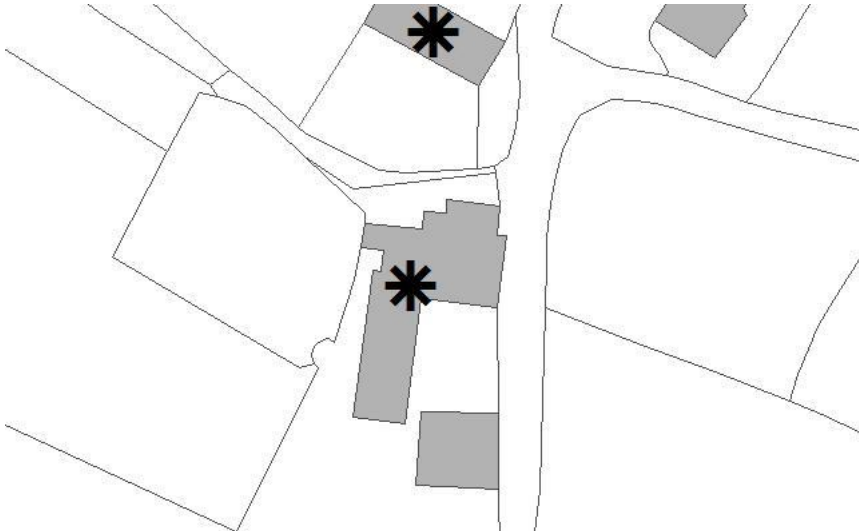
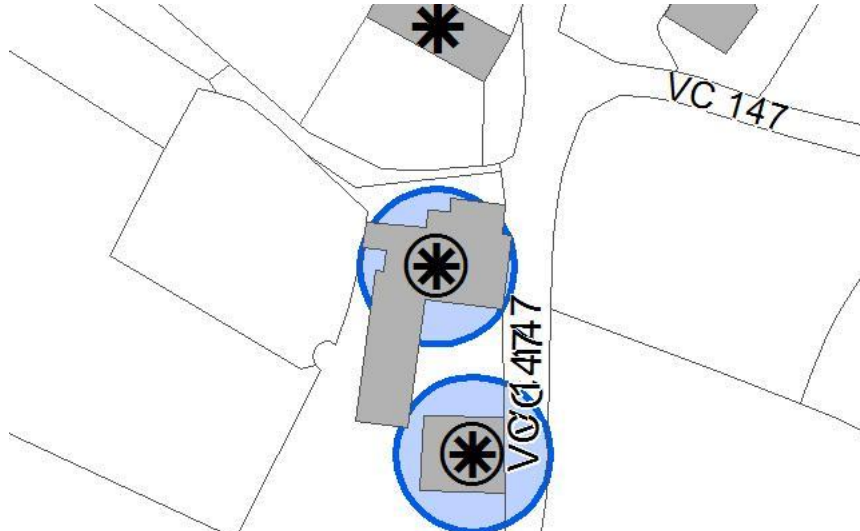
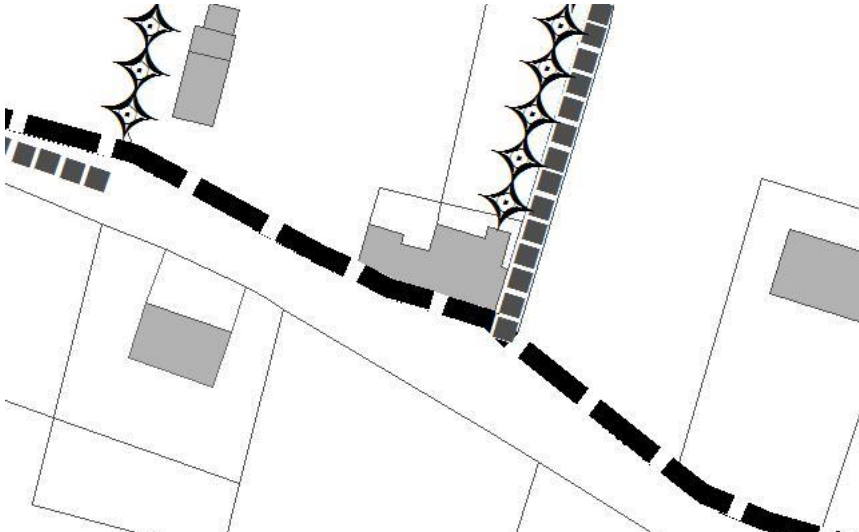
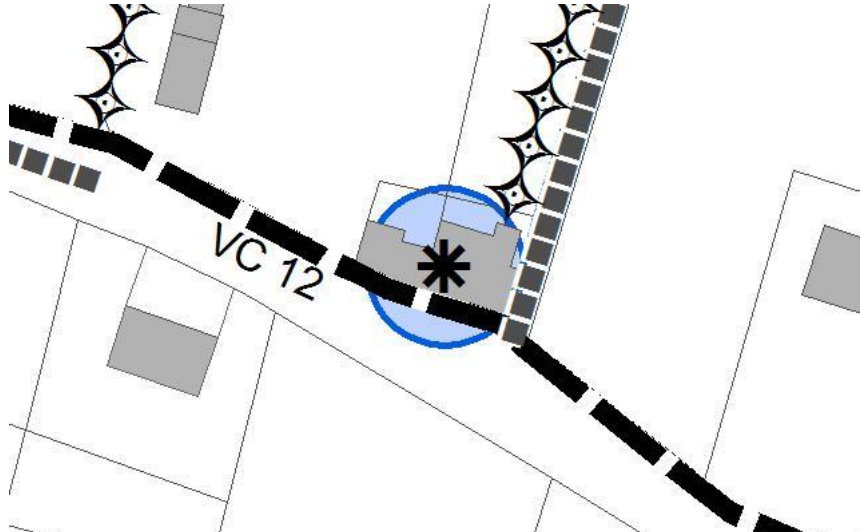
Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiment identifié au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

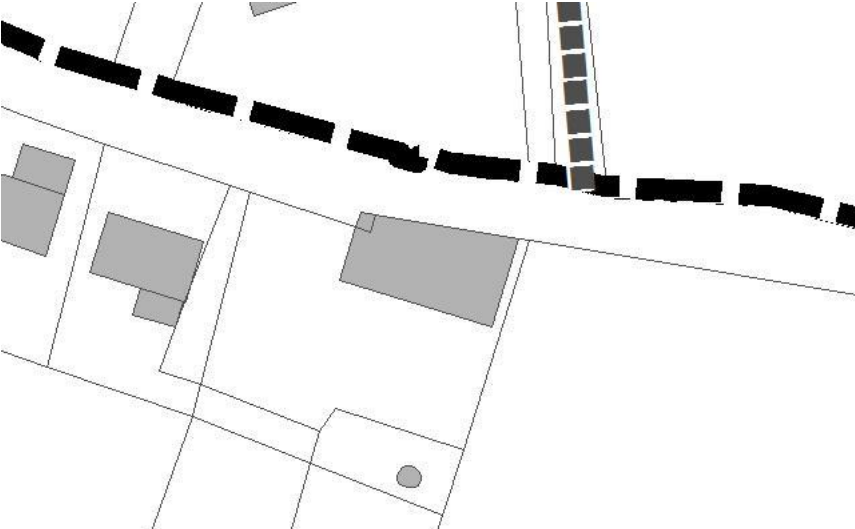
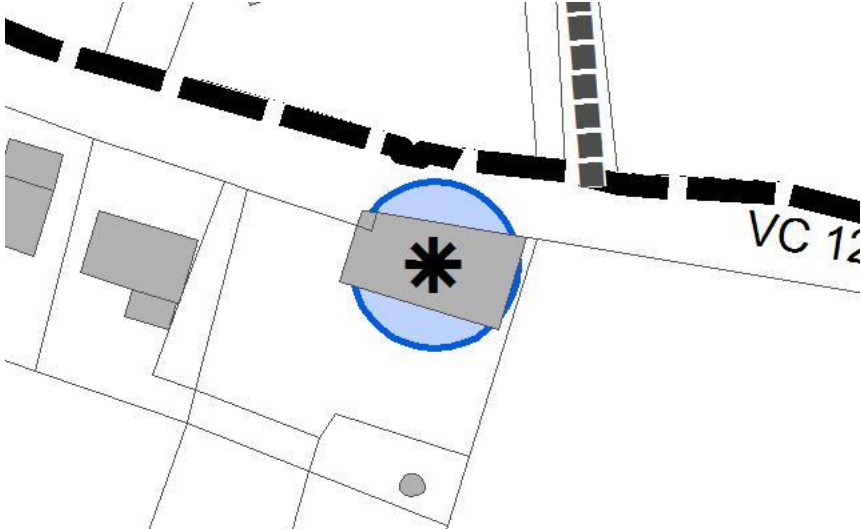
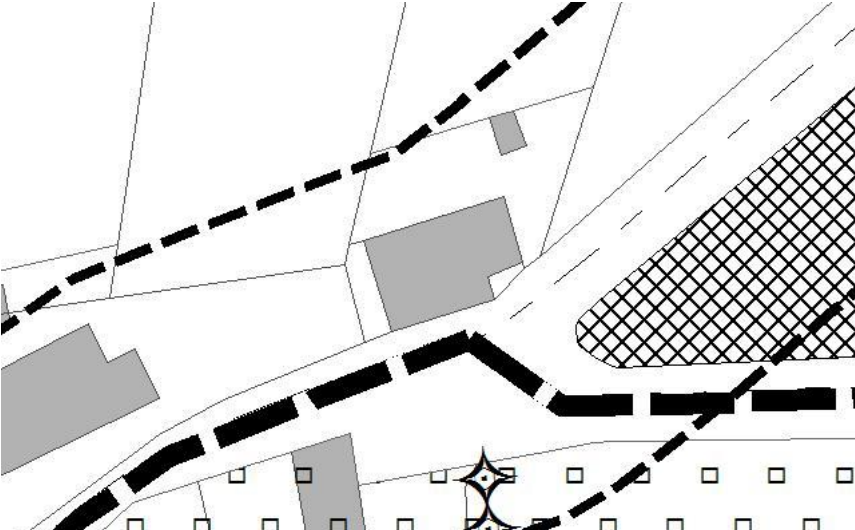
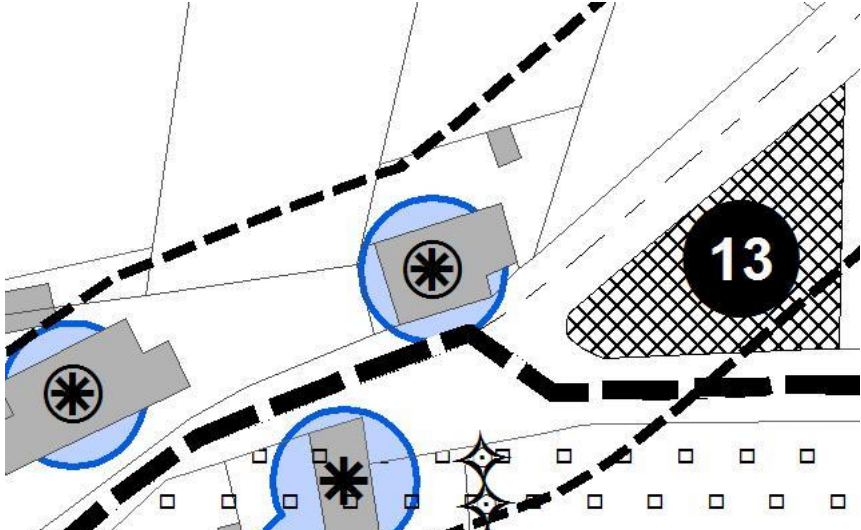
Conséquence sur le PLUi

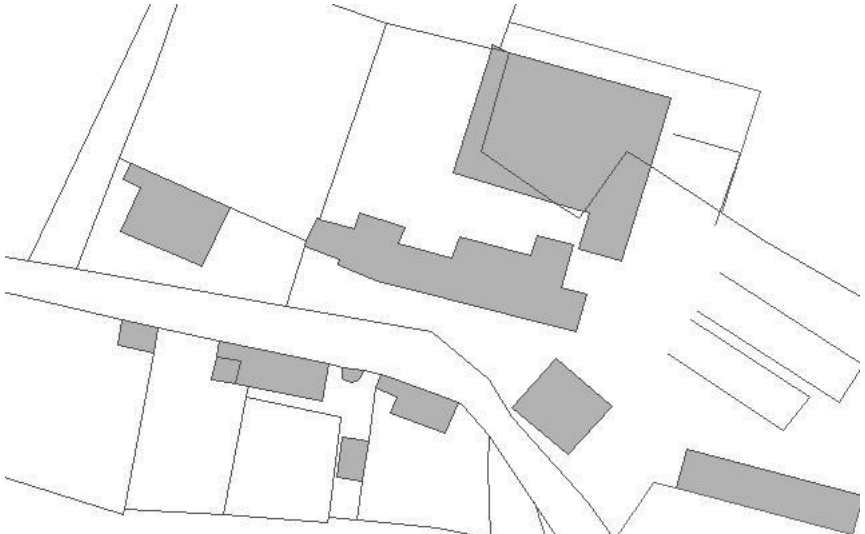
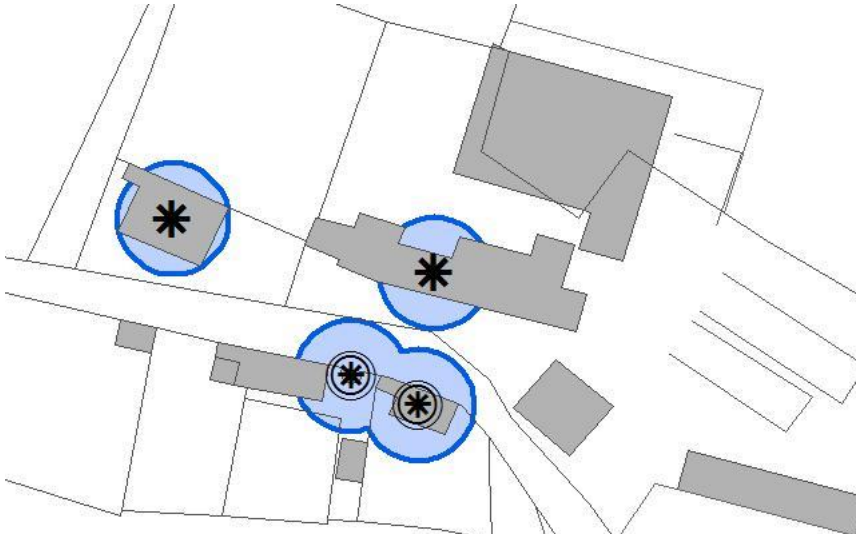
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°063, 064	<p data-bbox="349 229 517 256"><i>Lieu-dit Louvigné</i></p> 	<p data-bbox="1223 229 1391 256"><i>Lieu-dit Louvigné</i></p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°076, 093	<p data-bbox="349 841 636 868"><i>1 et 11 Hameau Le Chesnais</i></p> 	<p data-bbox="1223 841 1509 868"><i>1 et 11 Hameau Le Chesnais</i></p> 

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°093	<p data-bbox="353 231 638 263"><i>1 et 11 Hameau Le Chesnais</i></p> 	<p data-bbox="1227 231 1512 263"><i>1 et 11 Hameau Le Chesnais</i></p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°093	<p data-bbox="353 842 622 874"><i>Hameau du Chesnais, Nord</i></p> 	<p data-bbox="1227 842 1496 874"><i>Hameau du Chesnais, Nord</i></p> 

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°093	<p data-bbox="349 229 613 256"><i>Hameau du Chesnais, Sud</i></p>  Aerial map of the Hameau du Chesnais, Sud area showing building footprints and street layouts. The map is in grayscale.	<p data-bbox="1227 229 1491 256"><i>Hameau du Chesnais, Sud</i></p>  Aerial map of the Hameau du Chesnais, Sud area, identical to the previous one but with four buildings highlighted in blue circles, each containing a black asterisk. These buildings are located in the upper-left, upper-middle, and lower-middle sections of the map.