



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

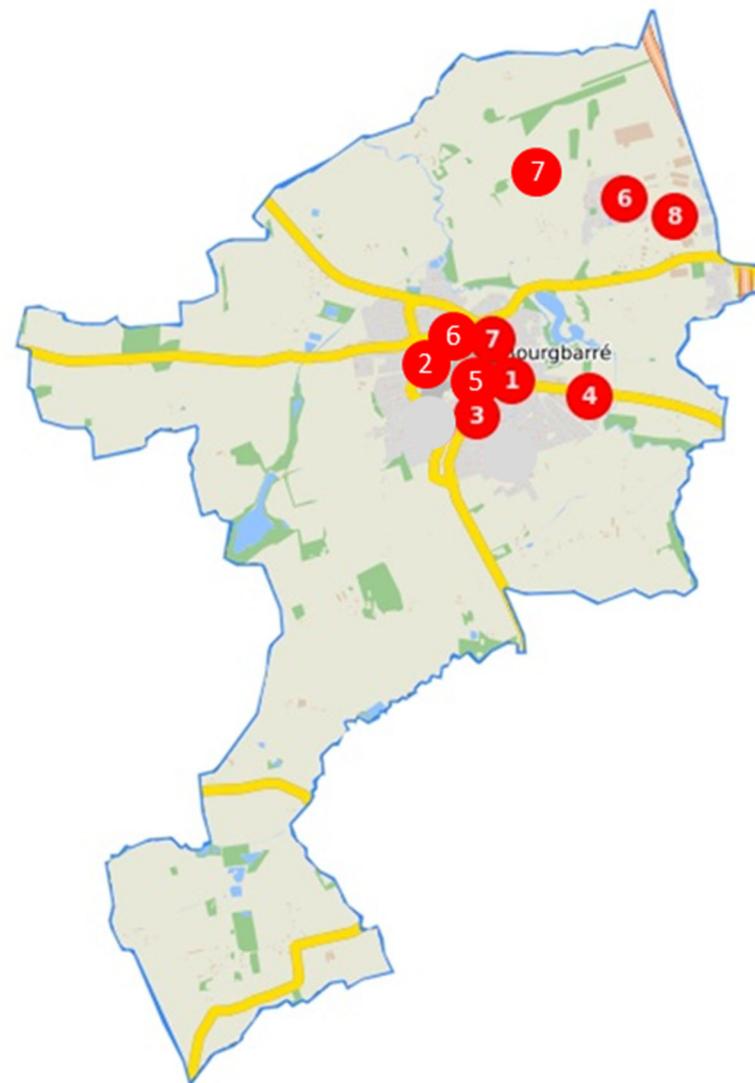
A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

1. Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg	5
2. Mettre en œuvre le projet urbain du quartier de la Grée	22
3. Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du site de l'ancienne graineterie	31
4. Mettre en œuvre un projet d'habitat route de Bel Air	36
5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune	41
6. Protéger le patrimoine végétal	54
7. Protéger le patrimoine bâti	62
8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités du Placis et de Bourgarré Nord	68



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 :

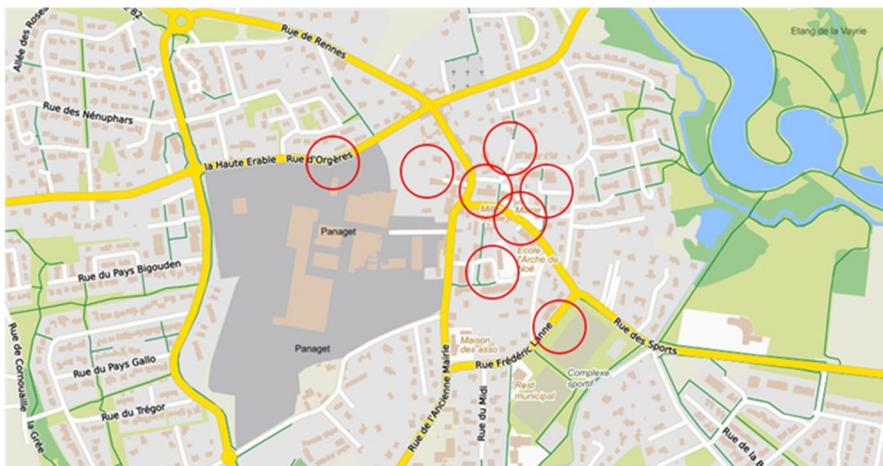
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant 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 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. Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg

Localisation

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



Présentation de la modification

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

- Ilot de la Motte :
 - o Sous-secteur au croisement de la rue d'Orgères et de la rue de l'ancienne mairie : passage d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C$ à $H=R+1+A/C/P$, et inscription d'une marge de recul applicable le long de certaines autres voies sur l'angle nord-est de l'îlot ;
 - o Sous-secteur le long de la rue de l'ancienne mairie : passage d'une zone UD2b à une zone UD2h et d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C$ à $H=R+1+C$;

- o Sous-secteur à l'ouest de l'église : passage d'une norme de hauteurs de $H=RL$ (non réglementé) à $H=R+1+C$, et sur une partie à l'arrière passage d'une zone UD2b à une zone UA1h, d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C$ à $H=R+1+C$, et d'un coefficient de végétalisation de $V=30\%(B)$ à $V=10\%(B)$;
- o Sous-secteur en cœur d'îlot : passage d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C$ à $H=R+2+A/C/P$;
- o Sous-secteur autour de la motte féodale : passage d'une zone UD2b à une zone Ne, d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C$ à $H=RL$ (non réglementé), et d'un coefficient de végétalisation de $V=30\%(B)$ à $V=RL$ (non réglementé), inscription d'une protection paysagère de type Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) sur l'ancienne motte féodale ;
- Ilot de la Forge :
 - o Sous-secteur le long de la rue de l'ancienne mairie : sur la partie nord, passage d'une zone UD2b à une zone UA1h, d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C$ à $H=R+1+C$, d'un coefficient de végétalisation de $V=30\%(B)$ à $V=10\%(B)$, et sur la partie sud, passage d'une norme de hauteurs de $H=RL$ (non réglementé) à $H=R+1+C$;
 - o Sous-secteur en cœur d'îlot : passage d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C$ à $H=R+2+A/C/P$;
 - o Sous-secteur de part et d'autre de l'impasse de la Forge : passage d'une zone UE2a à une zone UD2b, d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C$ à $H=R+2+A/C/P$, et d'un coefficient de végétalisation de $V=T1(B)$ à $V=30\%(B)$;
- Ilot Beausoleil :
 - o Sous-secteur à l'arrière de la mairie : passage d'une zone UG2b à une zone UD2b, d'une norme de hauteurs de $H=RL$ (non réglementé) à $H=R+3$, et d'un coefficient de végétalisation de $V=RL$ (non réglementé) à $V=30\%(B)$;
 - o Sous-secteur du pôle commercial Beausoleil : passage d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C$ à $H=R+3$;
 - o Sous-secteur à l'est de la mairie : passage de zones UG2b et UE2a en zone UD2b, de normes de hauteurs de $H=RL$ (non réglementé) et de

H=R+1+A/C à H=R+2+A/C/P, et de coefficients de végétalisation de V=RL (non réglementé) et V=T1(B) à V=30%(B) ;

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

La modification consiste également à :

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

Justification

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

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

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

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

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

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

- Sur les franges des ilots, le long de la rue de l'ancienne mairie et au pourtour de la place de l'église, il s'agit de préserver l'ambiance historique caractérisée par des maisons de bourg et de faubourg mitoyennes implantées en front de rue. Le zonage UA1h en cœur de bourg et UD2h le long des axes de faubourg, ainsi qu'une norme de hauteurs de $H=R+1+C$ permet de préserver les implantations et les gabarits traditionnels, et ainsi de maintenir les caractéristiques de ce tissu bâti ancien protégé par ailleurs au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL). Le coefficient de végétalisation de $V=10\%(B)$ est par ailleurs adapté à ces tissus urbains très denses, avec peu de surface de pleine terre.
- Sur les ilots au potentiel de renouvellement urbain, il s'agit de permettre une recomposition d'ensemble à l'échelle de chacun d'entre eux, avec une constructibilité en 1er et 2nd rangs permise par le zonage UD2b, et un coefficient de végétalisation de $V=30\%(B)$. La gradation des hauteurs en fonction des ilots permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ces secteurs de renouvellement urbain tout en proposant des formes urbaines diversifiées dont les gabarits s'intégreront en cohérence avec leur contexte urbain : les hauteurs les plus élevées ($H=R+3$) sont attendues sur l'îlot Beausoleil et sur la frange du pôle sportif en appui sur la topographie de ces sites, des hauteurs moins élevées ($H=R+2+A/C/P$) sont définies sur les autres ilots en transition avec le tissu hétérogène de leurs franges composé de formes collectives et pavillonnaires, et les hauteurs sont plus limitées sur le sous-secteur à l'angle de rue d'Orgères et de l'ancienne mairie ($H=R+1+A/C/P$) en cohérence avec le tissu historique de ses abords.

- Au sein des ilots, il s'agit également de préserver et de mettre en valeur les sites paysagers participant de la trame verte du centre-bourg : et notamment la motte féodale avec un zonage Ne (faible constructibilité à destination d'équipements de plein air) et l'inscription d'un EIPE sur l'emprise de son monticule boisé (suppression partielle limitée à 30%, à compenser), ainsi que l'emplacement réservé n°754 destiné à l'aménagement d'un espace public communal dans la continuité de celui situé à l'arrière de la médiathèque. Cette disposition permet d'indiquer l'intention de la commune en rendant inconstructible l'emprise réservée au projet, et en donnant un droit de délaissement au propriétaire.

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

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



Conséquence sur le PLUi

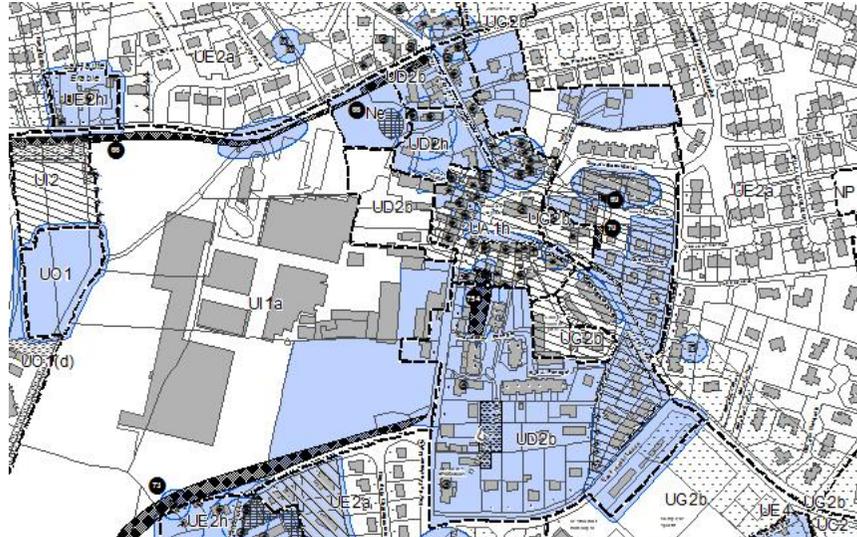
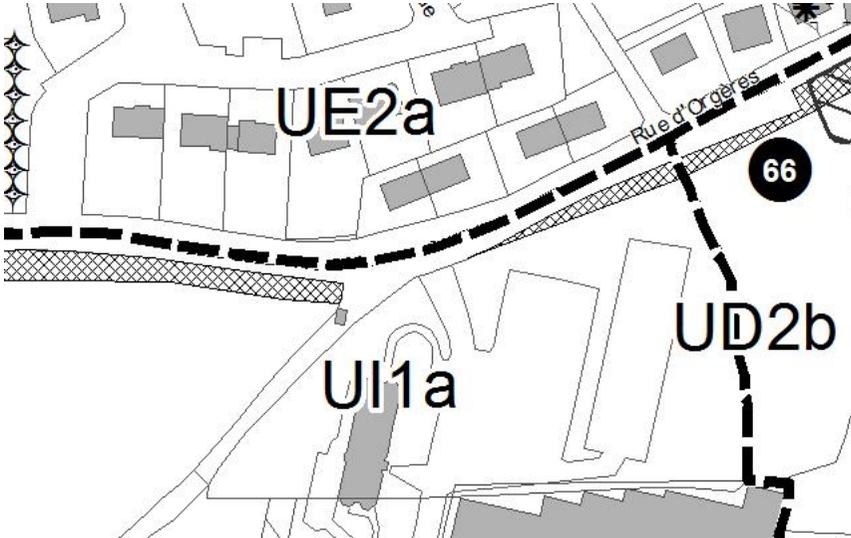
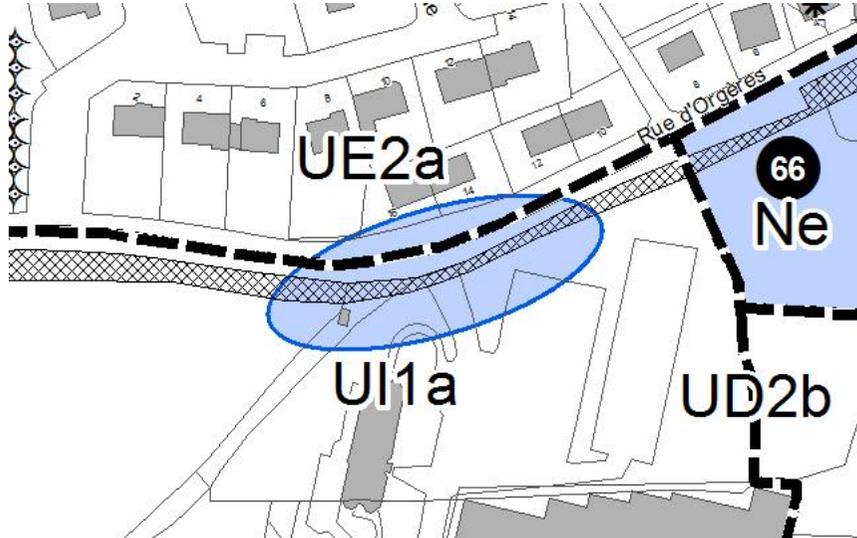
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

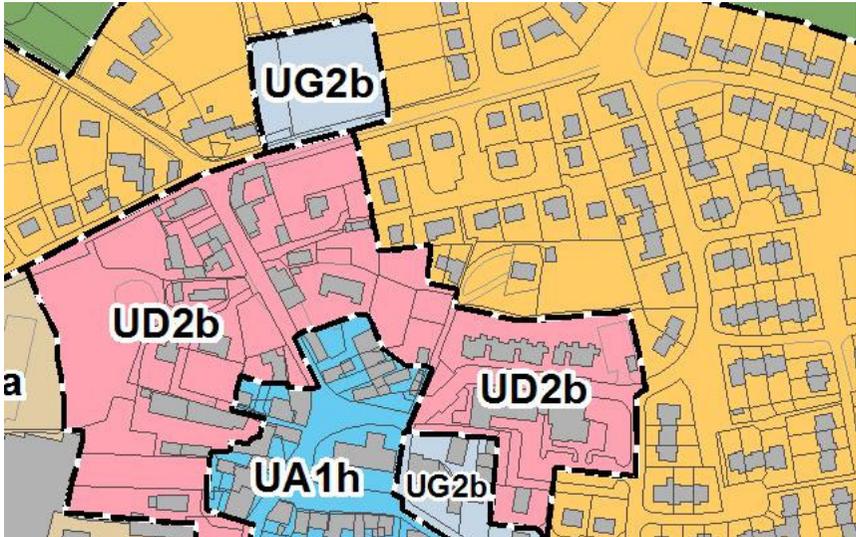
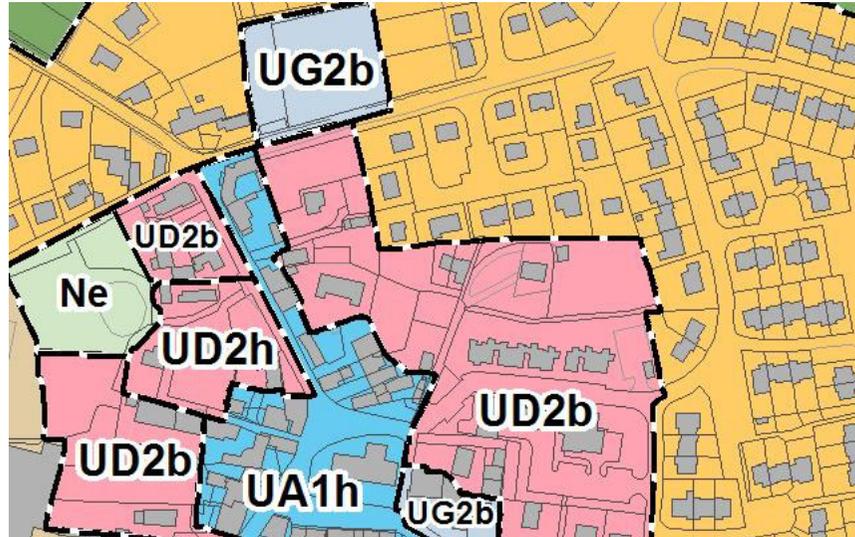
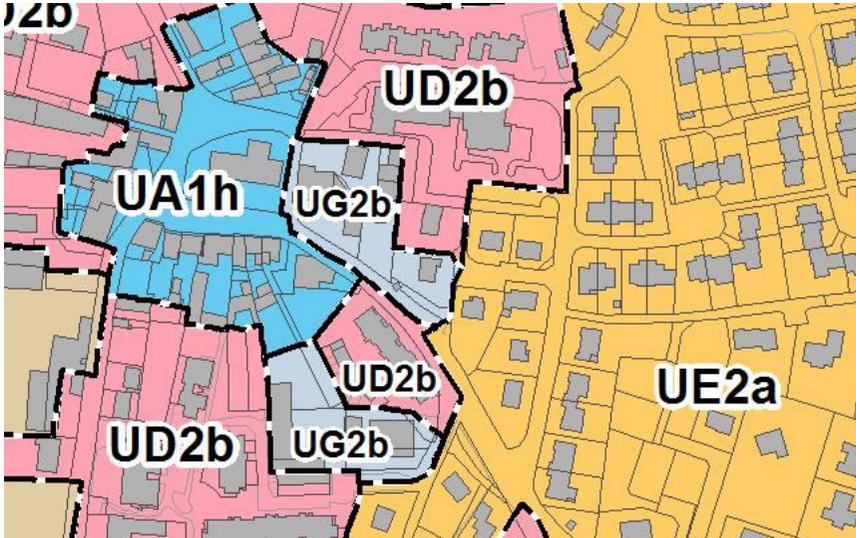
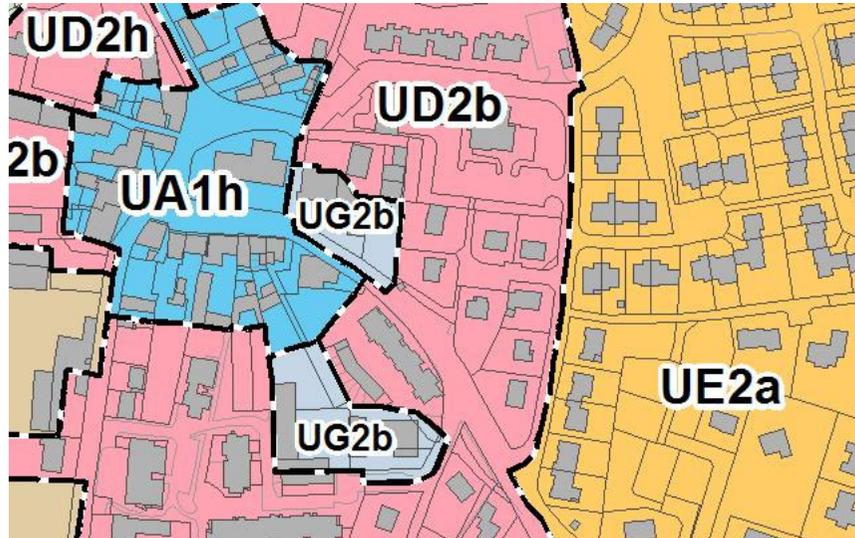
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

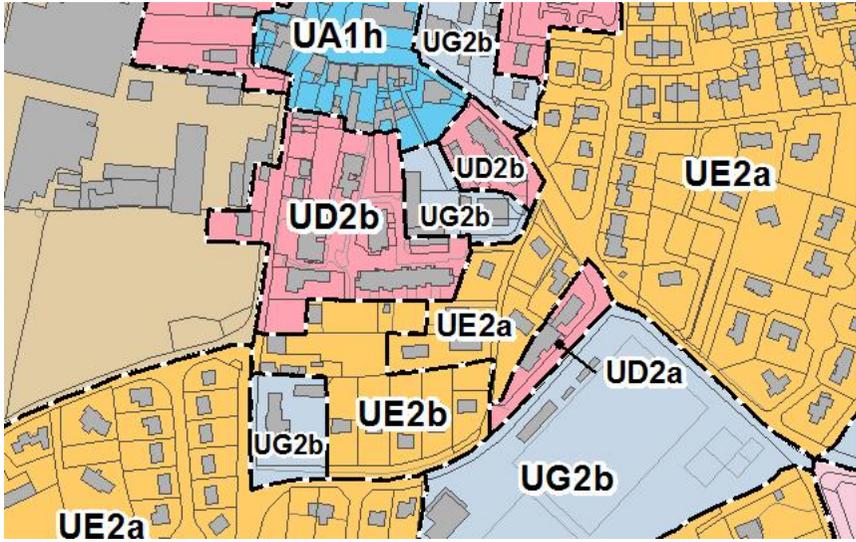
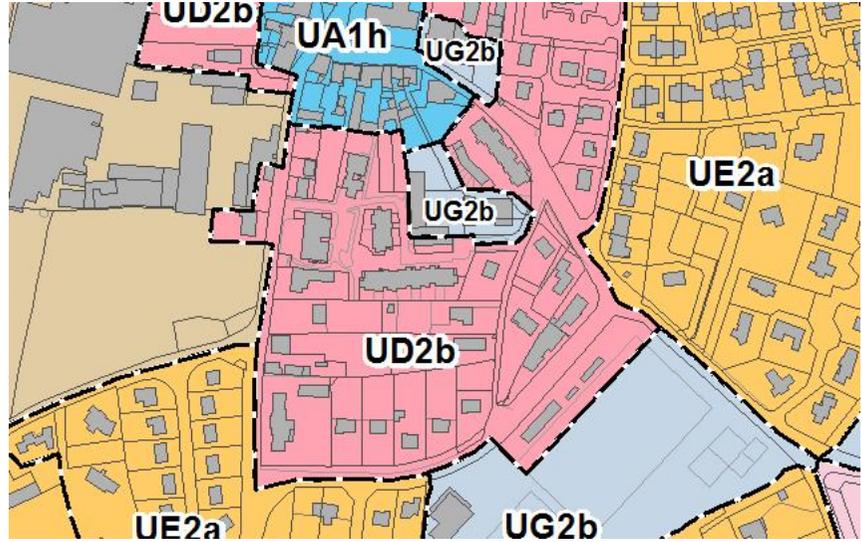
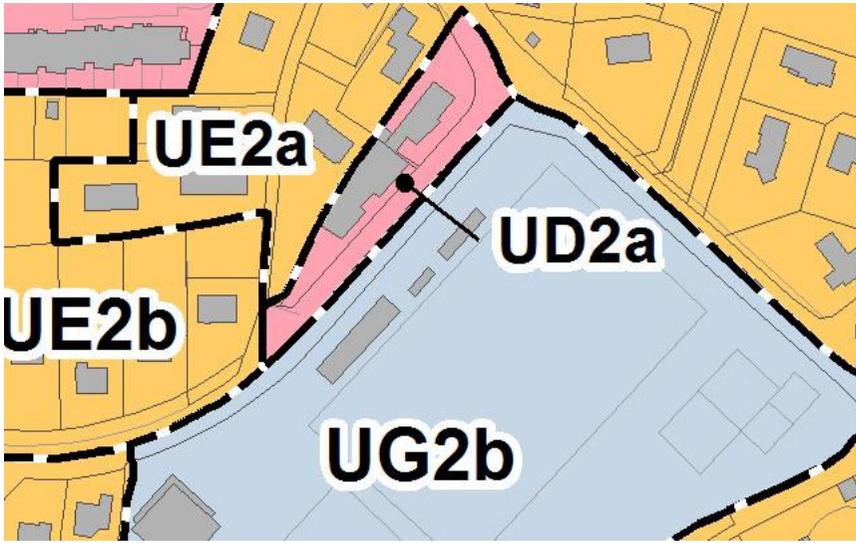
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		

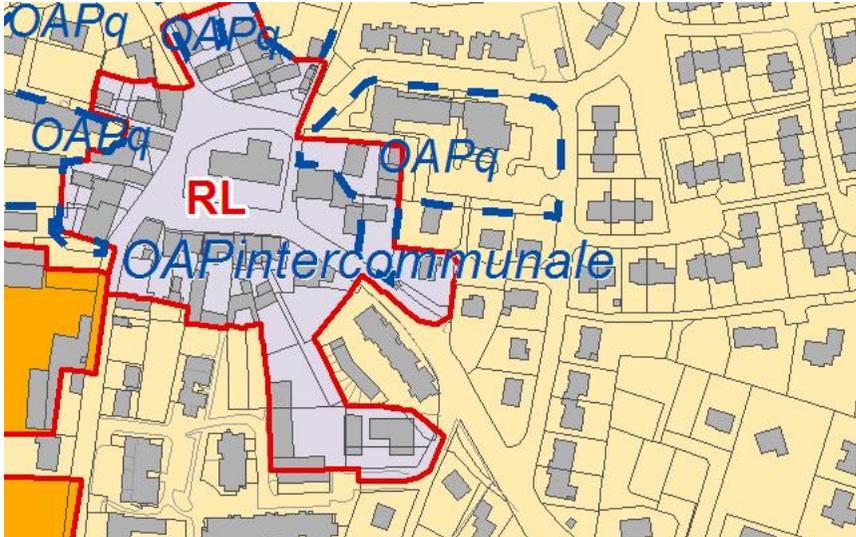
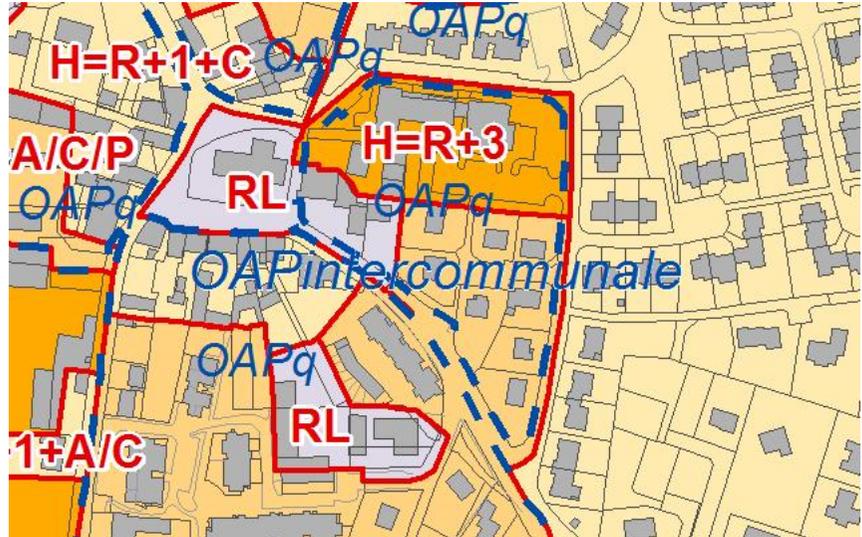
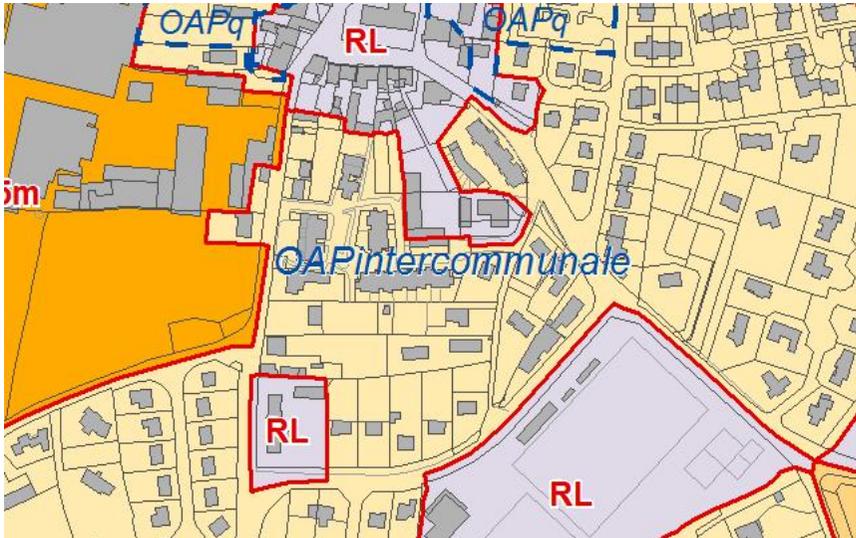
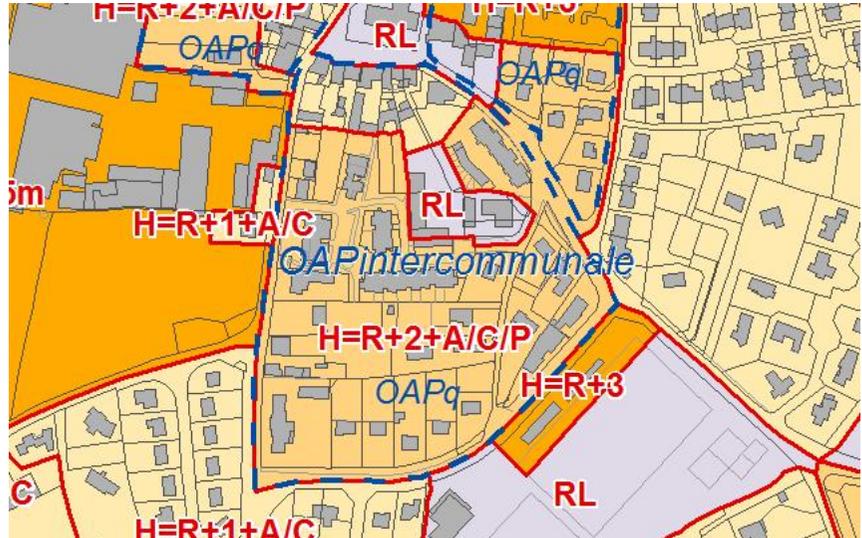
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		

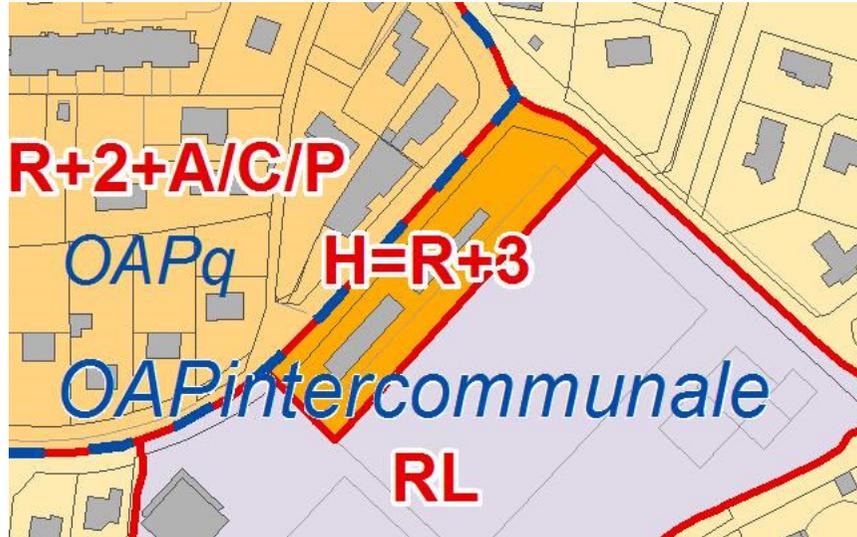
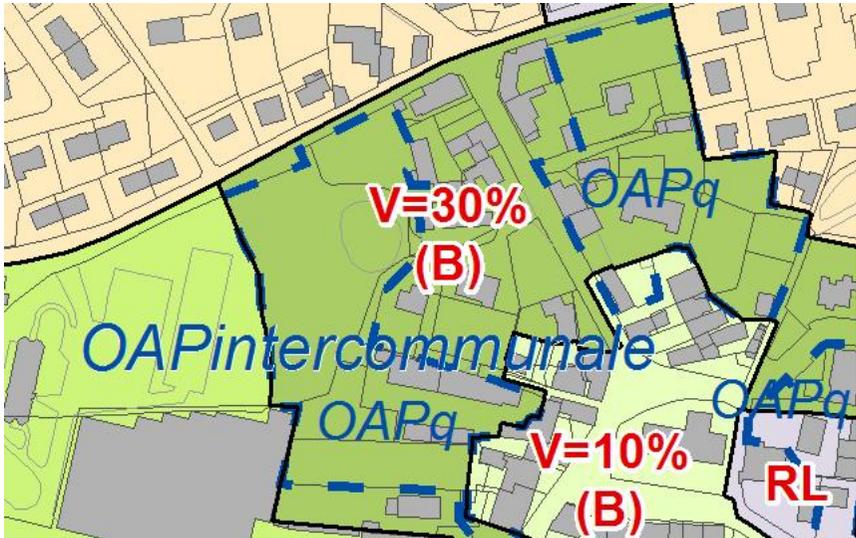
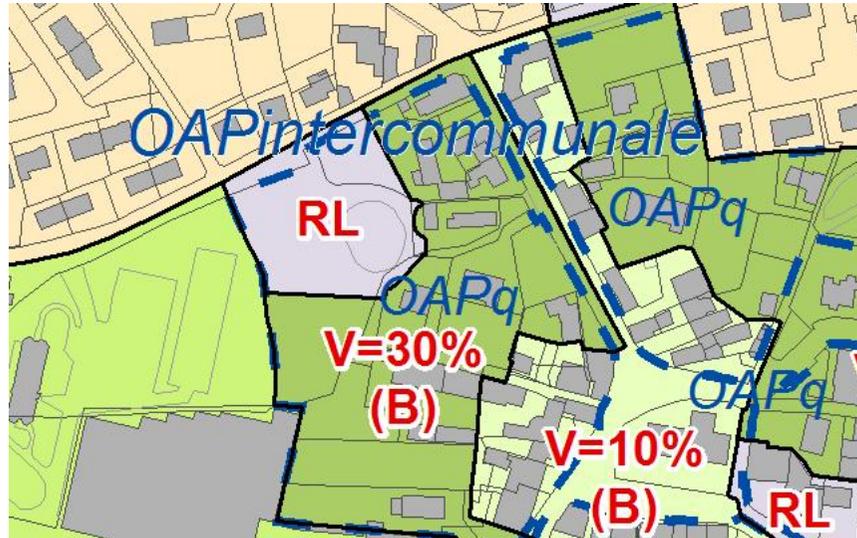
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37		
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37		
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37	 <p>OAPintercommunale</p> <p>RL</p>	 <p>R+2+A/C/P</p> <p>OAPq</p> <p>H=R+3</p> <p>OAPintercommunale</p> <p>RL</p>
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37	 <p>V=30% (B)</p> <p>OAPq</p> <p>OAPintercommunale</p> <p>OAPq</p> <p>V=10% (B)</p> <p>OAPq</p> <p>RL</p>	 <p>OAPintercommunale</p> <p>RL</p> <p>OAPq</p> <p>V=30% (B)</p> <p>OAPq</p> <p>V=10% (B)</p> <p>OAPq</p> <p>RL</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37</p>		
<p>D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°18, 24</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°18, 24		
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°18, 24		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres d'Aménagement et de Programmation n°18, 24		

la trame des plantations ou espaces libres paysagers à réaliser délimitée sur sa frange ouest est également retirée.

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

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

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

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

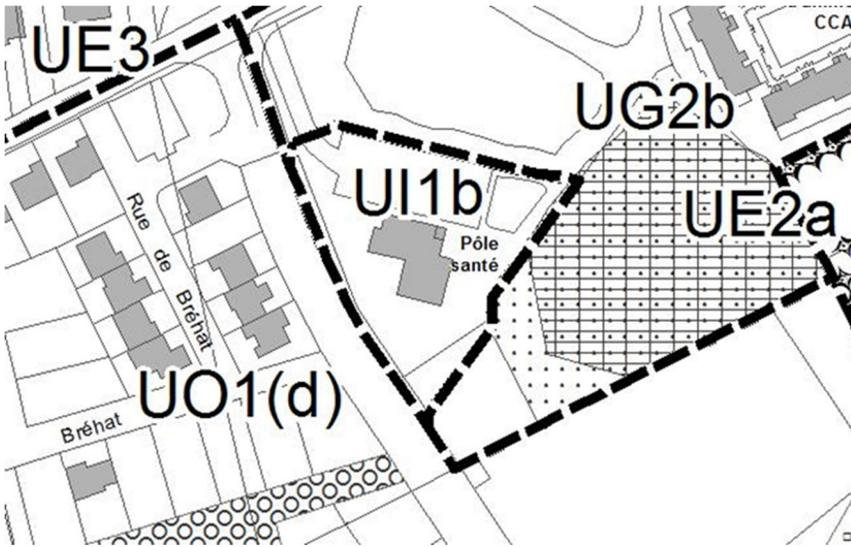
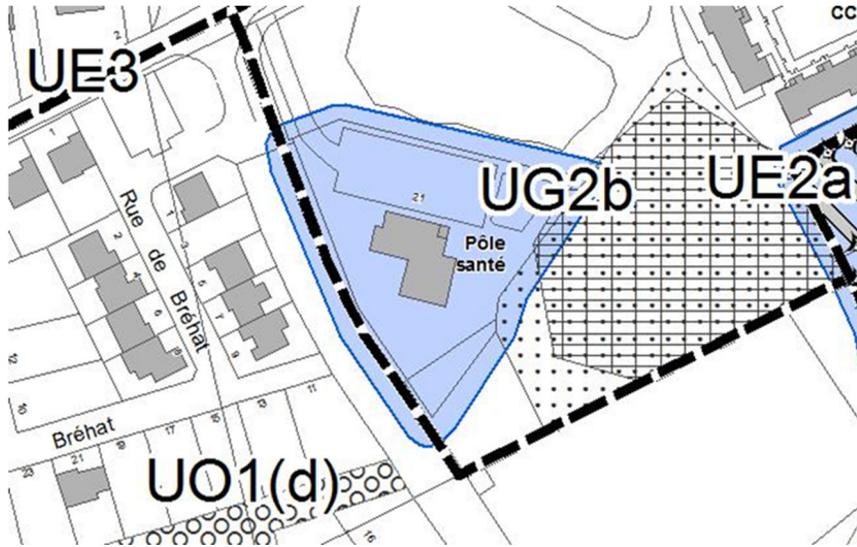
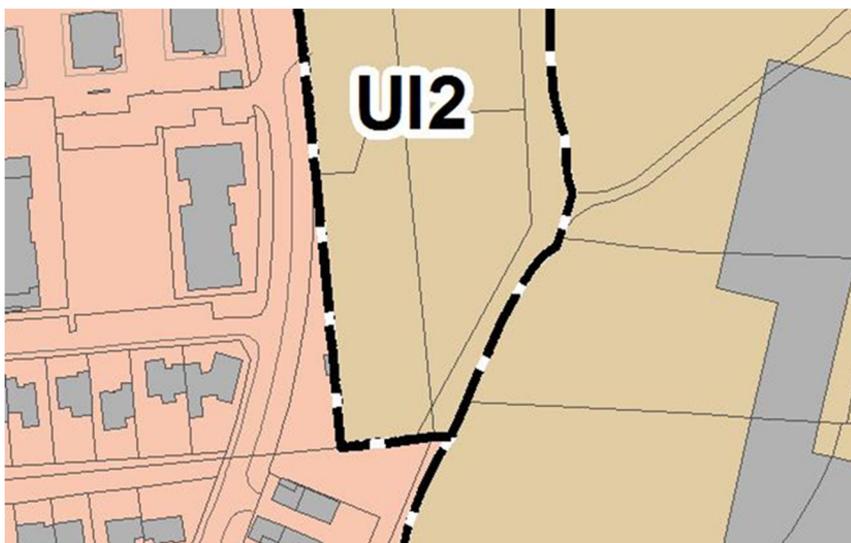
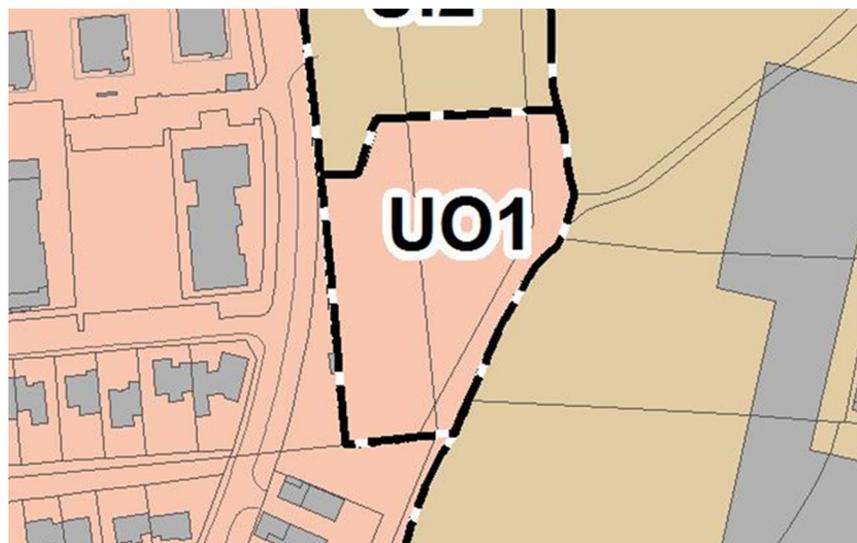
Conséquence sur le PLUi

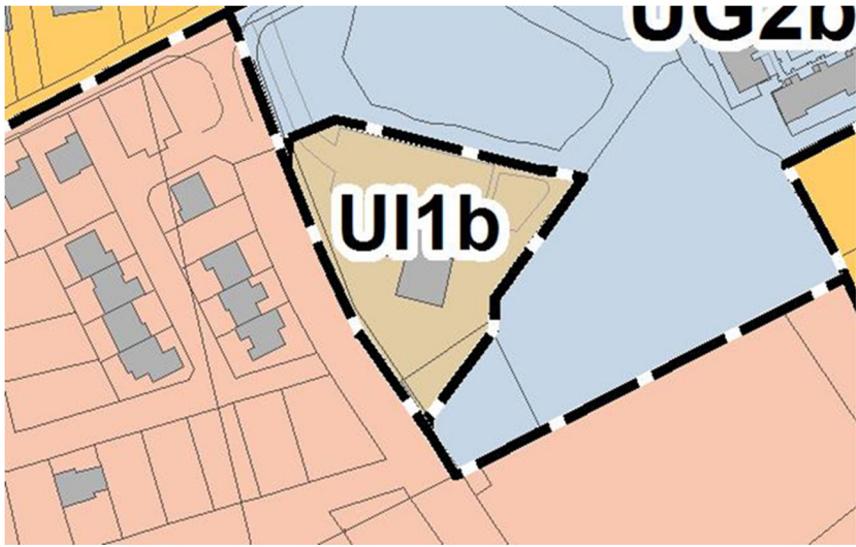
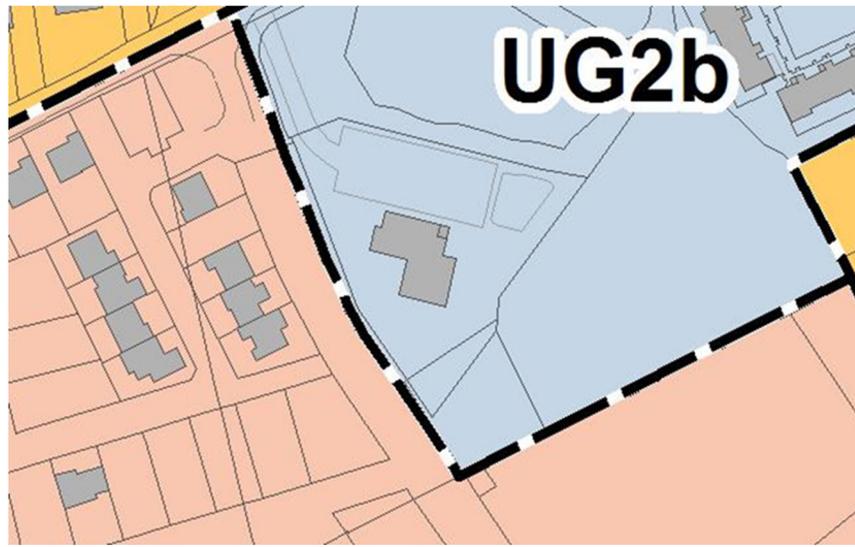
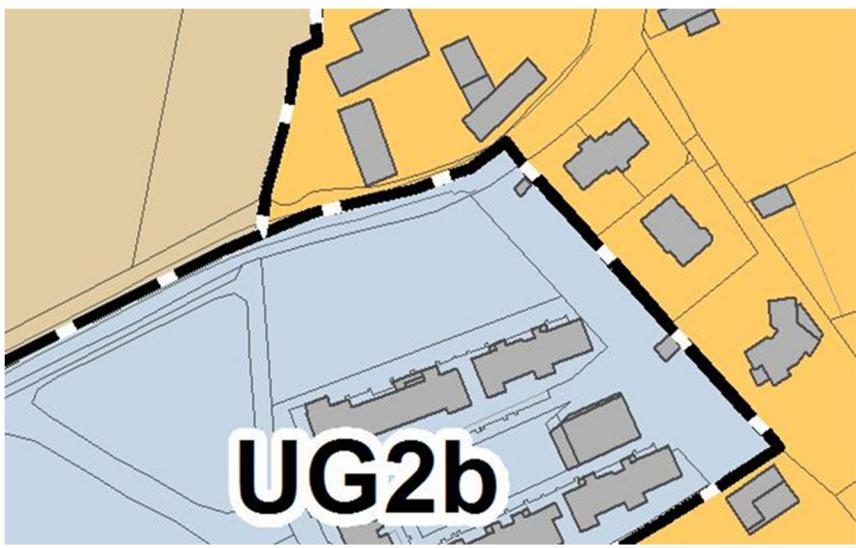
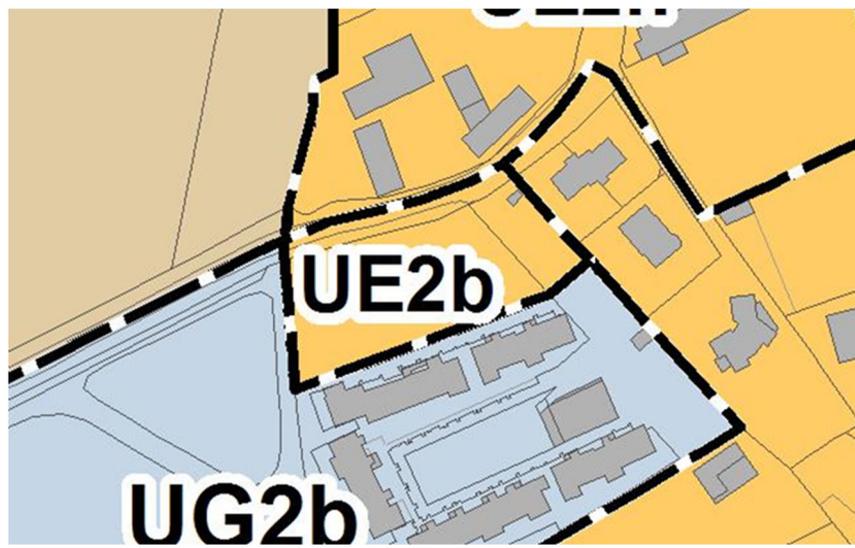
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

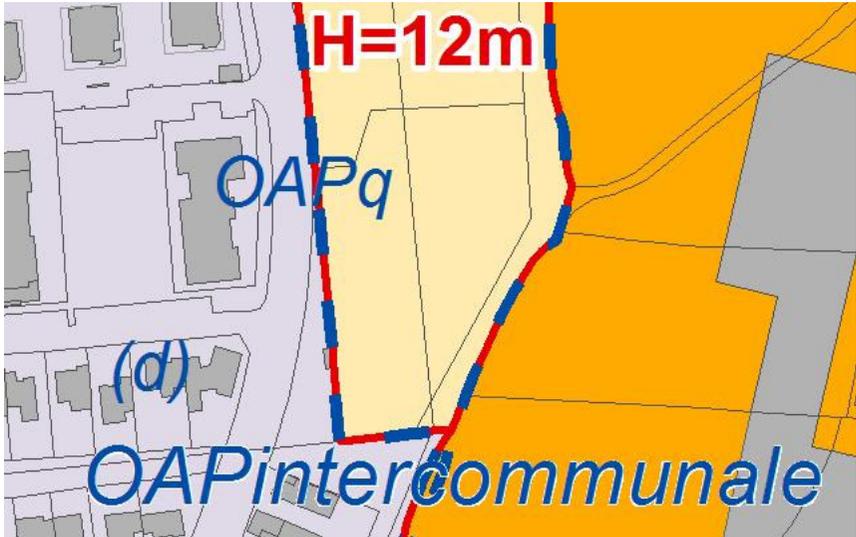
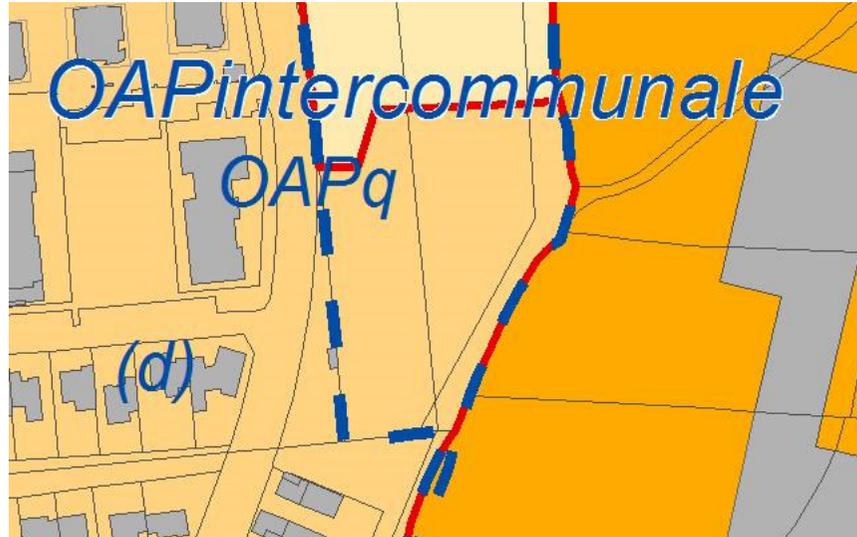
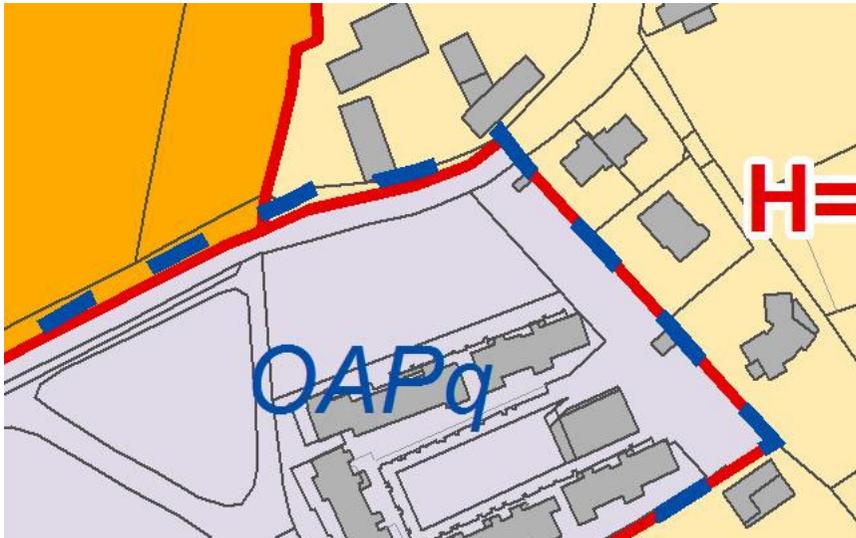
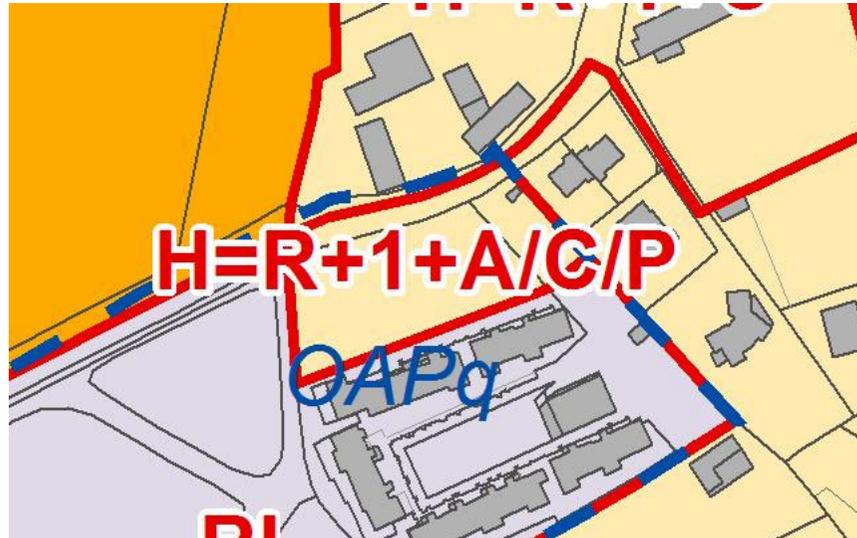
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°42, 43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37

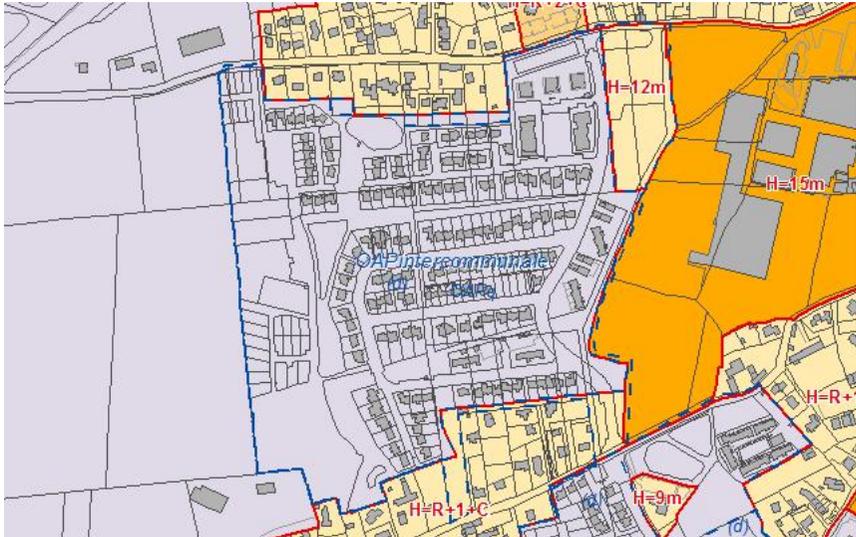
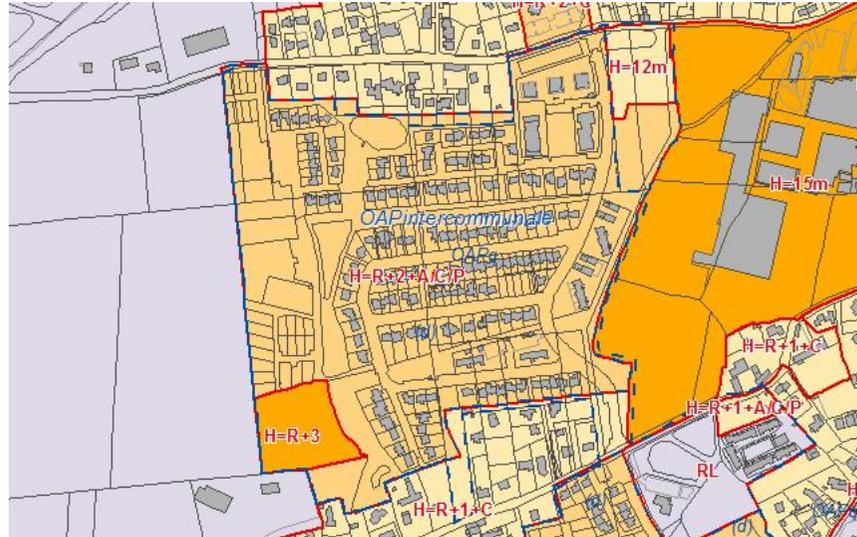
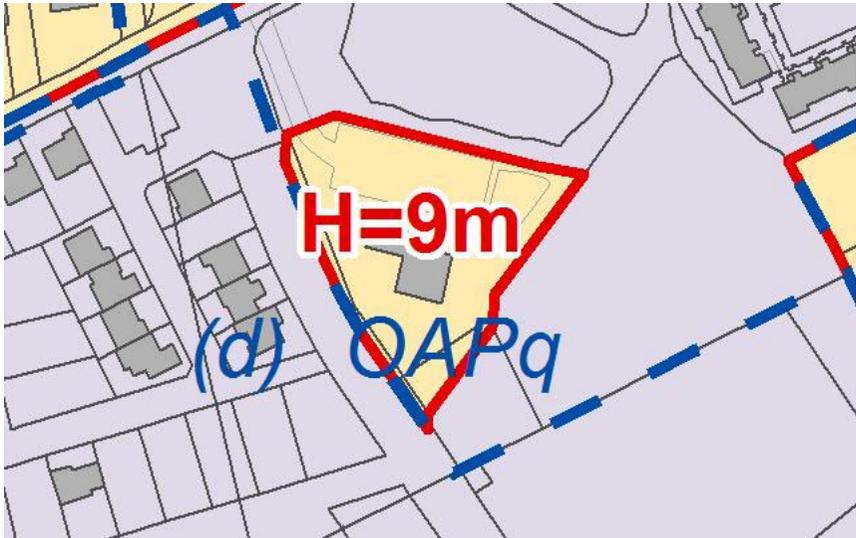
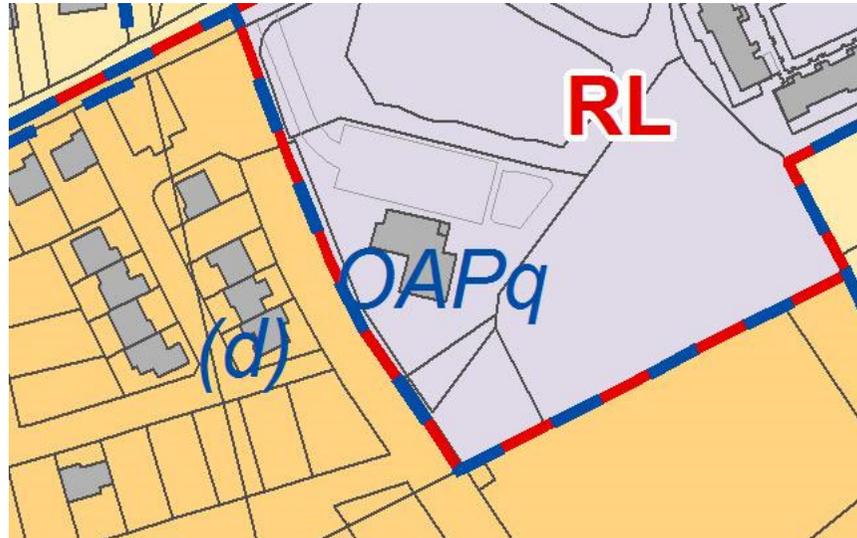
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

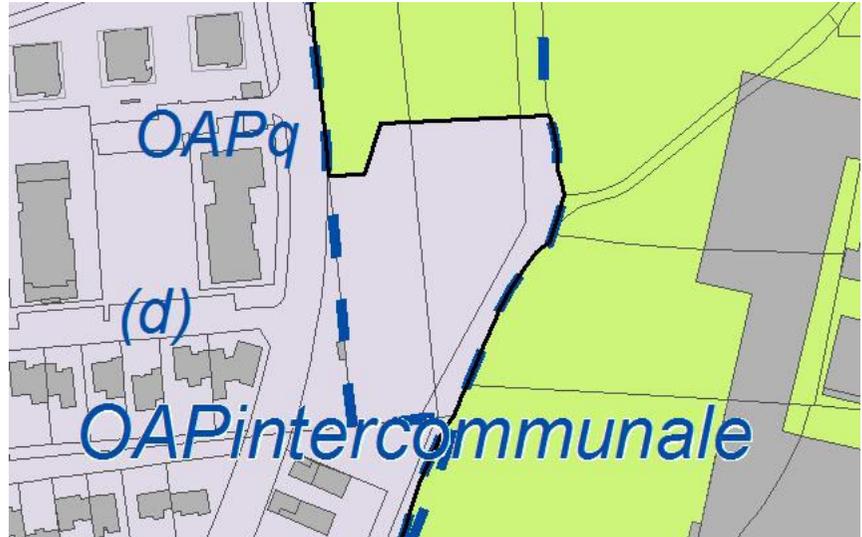
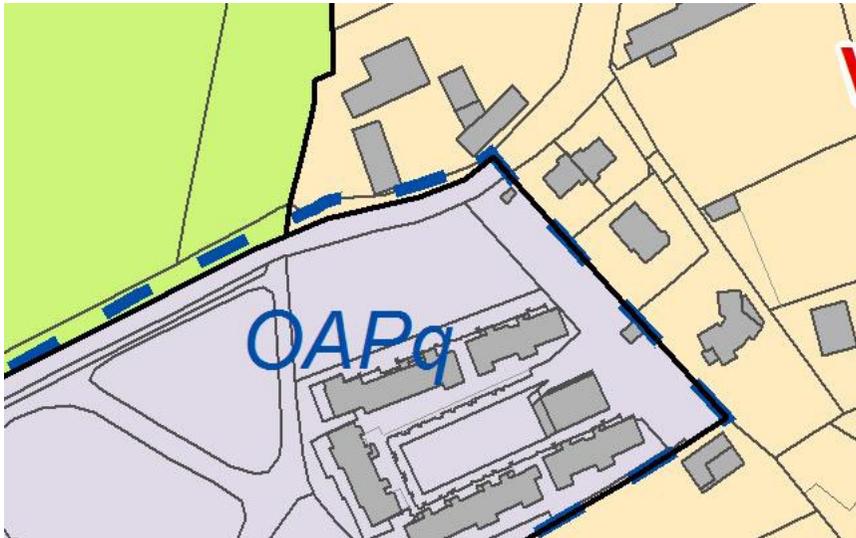
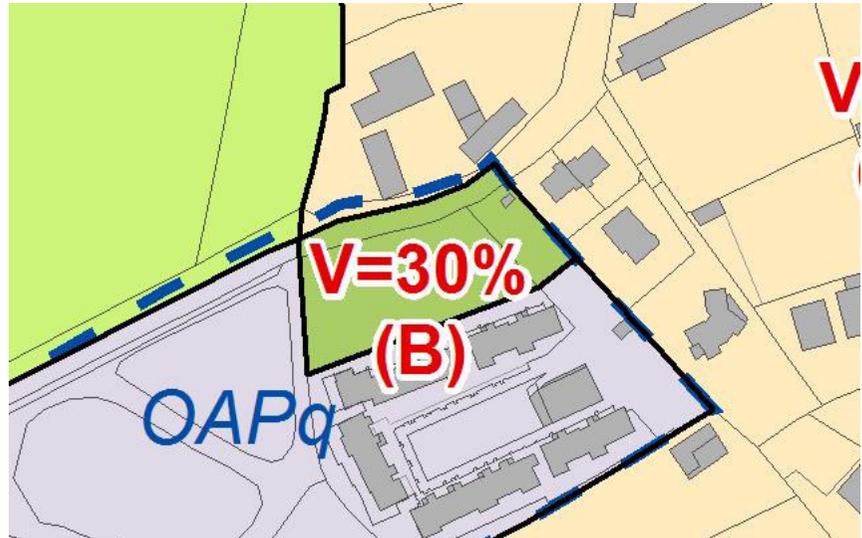
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		

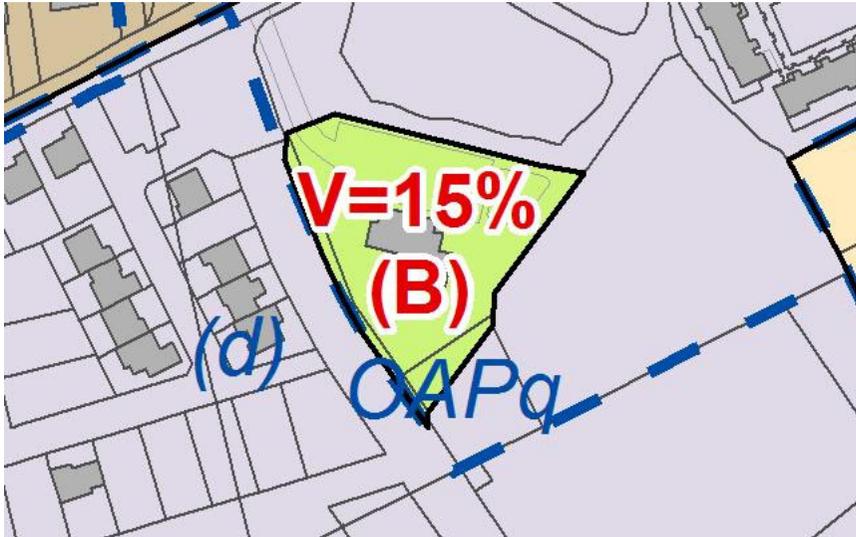
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°42, 43, 44, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°42, 43, 44, 45	 <p>The map shows a residential area with a central plot outlined in a thick black dashed line. This plot is currently zoned UI1b (yellowish-brown). To its right and above are plots zoned UG2b (light blue). The surrounding area is zoned UG2a (orange).</p>	 <p>The map shows the same residential area. The central plot outlined in a thick black dashed line is now zoned UG2b (light blue), matching the surrounding UG2b plots. The UG2a (orange) zoning remains in the surrounding areas.</p>
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45	 <p>The map shows a residential area with a central plot outlined in a thick black dashed line. This plot is currently zoned UG2b (light blue). The surrounding area is zoned UG2a (orange).</p>	 <p>The map shows the same residential area. The central plot outlined in a thick black dashed line is now zoned UE2b (light blue), while the surrounding area remains zoned UG2a (orange). The UG2b (light blue) zoning is also visible in the bottom left corner of the map.</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37	 <p>$H=12m$</p> <p>OAPq</p> <p>(d)</p> <p>OAP Intercommunale</p>	 <p>OAP Intercommunale</p> <p>OAPq</p> <p>(d)</p>
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37	 <p>H=</p> <p>OAPq</p>	 <p>H=R+1+A/C/P</p> <p>OAPq</p> <p>(d)</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37		
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37		

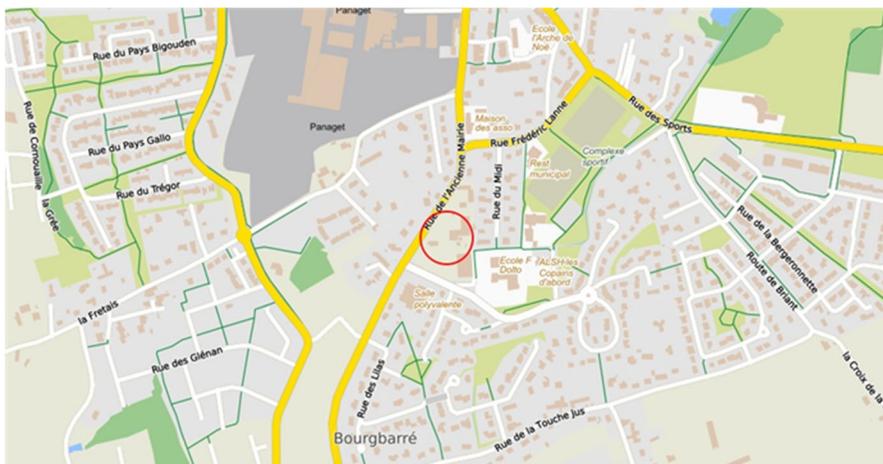
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37	 <p>OAPintercommunale (d) OAPq</p>	 <p>OAPq (d) OAPintercommunale</p>
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37	 <p>OAPq</p>	 <p>V=30% (B) OAPq</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37	 <p>The map shows a green shaded area with the text V=15% and (B) in red. Below this area, the text OAPq and (d) are written in blue. The map also shows a dashed blue line and various building footprints.</p>	 <p>The map shows the same area as the current PLUi, but with the text OAP Intercommunale in blue across the top. Below it, OAPq is written in red and (d) in blue. The dashed blue line and building footprints are also present.</p>

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

Localisation

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



Présentation de la modification

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

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

- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier et mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions ;

Justification

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

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

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

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

Conséquence sur le PLUi

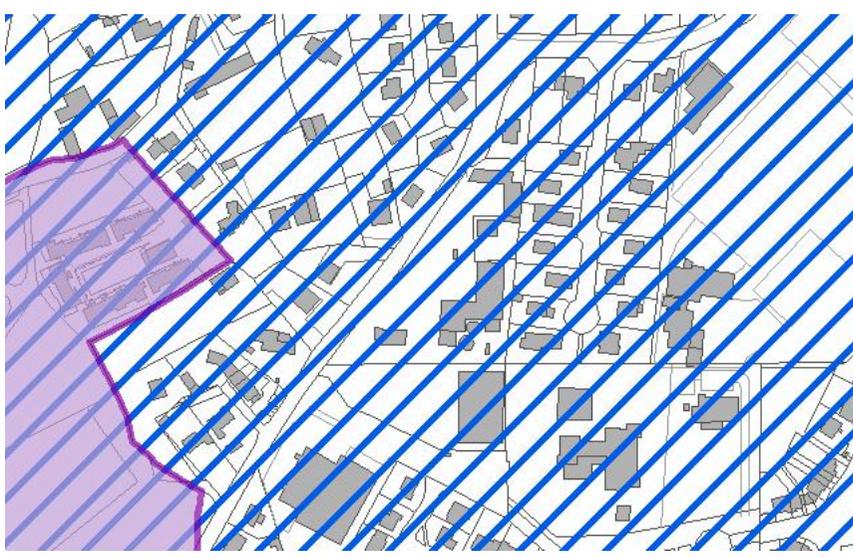
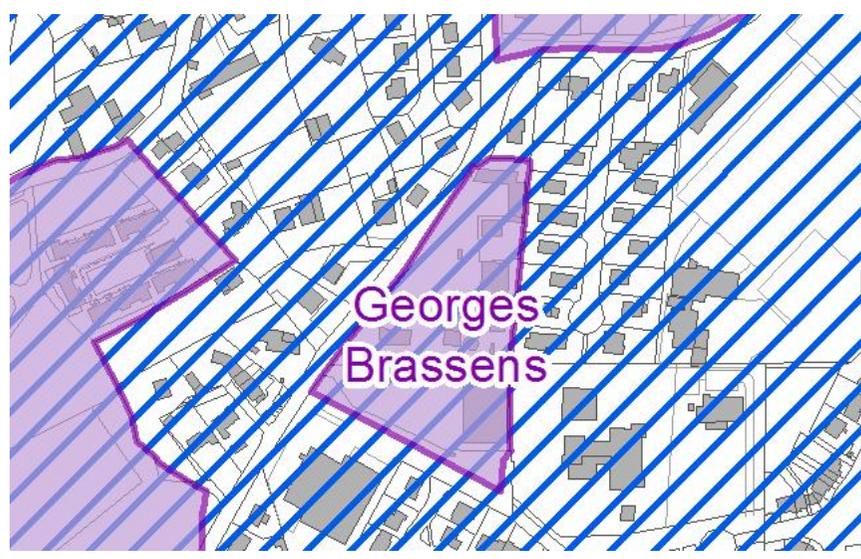
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

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°192</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°24		

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

Localisation

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



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Adapter les dispositions applicables au site de projet : passage d'une zone UE2a à une zone 1AUO1, d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C$ à $H=R+2+A/C/P$, et d'un coefficient de végétalisation de $V=T1(B)$ à $V=40\%(B)$;
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier et mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

Justification

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

Il s'agit donc de permettre la mise en œuvre d'un projet sur ce site mais d'encadrer les règles de constructibilité et les conditions d'aménagement pour s'assurer d'une intégration urbaine de qualité de ce secteur situé en entrée de ville, et d'une densification nécessaire à la production de logements sur la commune. Le zonage 1AUO1 se justifie au regard de l'équipement en réseaux et en voirie, insuffisant au sein du site mais présent à ses abords. En complément d'un coefficient de végétalisation de $V=40\%(B)$, ce zonage est adapté à l'aménagement des secteurs opérationnels dont les implantations des formes urbaines sont à définir au sein d'une composition d'ensemble, et la norme de hauteurs de $H=R+2+A/C/P$ permet de répondre aux objectifs de densification et de diversification des formes urbaines à atteindre sur cette opération, en cohérence avec celles des immeubles collectifs situés au sud.

La création d'une OAP de quartier sur ce secteur permet de définir les grands principes à respecter dans la composition urbaine et la programmation de cet îlot : elle définit notamment les conditions nécessaires à la cohérence d'ensemble du projet dans son environnement mais aussi au sein du fonctionnement urbain, et à la poursuite des objectifs de production de logements définis par le PLH. L'OAP communale est également mise à jour dans ses parties littérale et graphique afin d'intégrer les intentions de densification sur ce secteur.



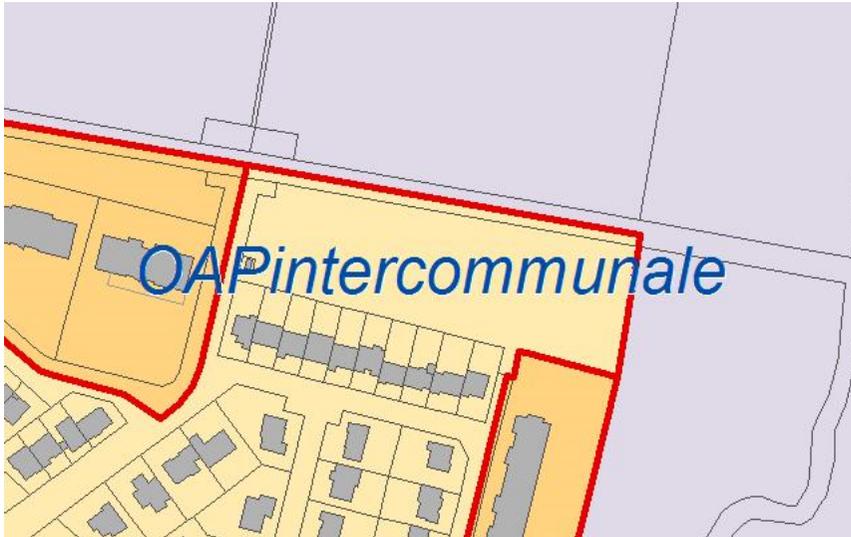
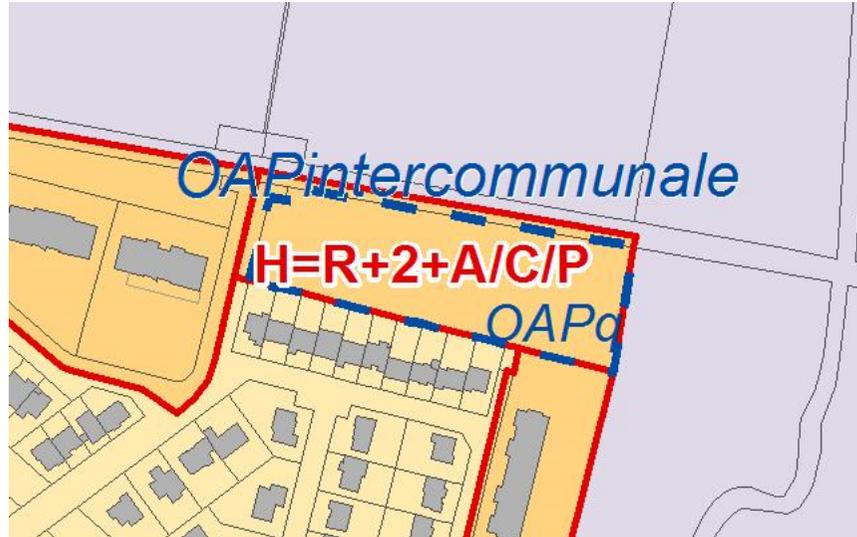
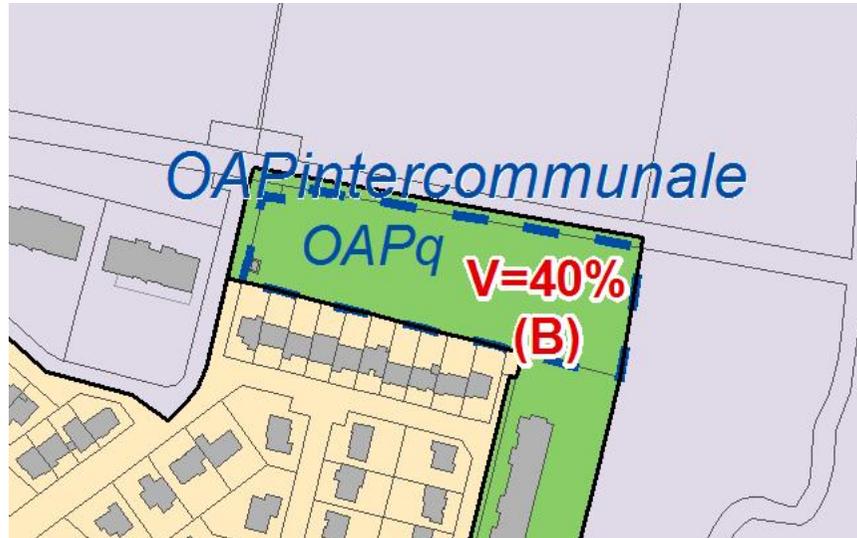
Conséquence sur le PLUi

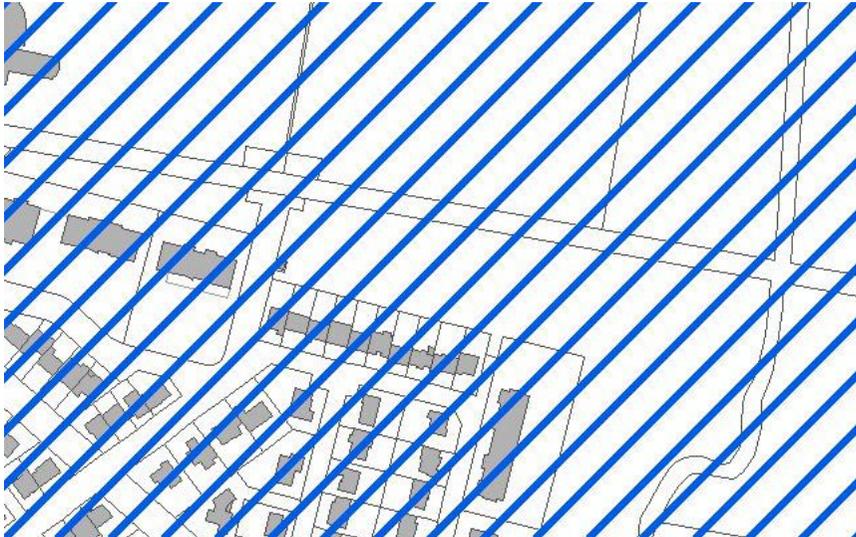
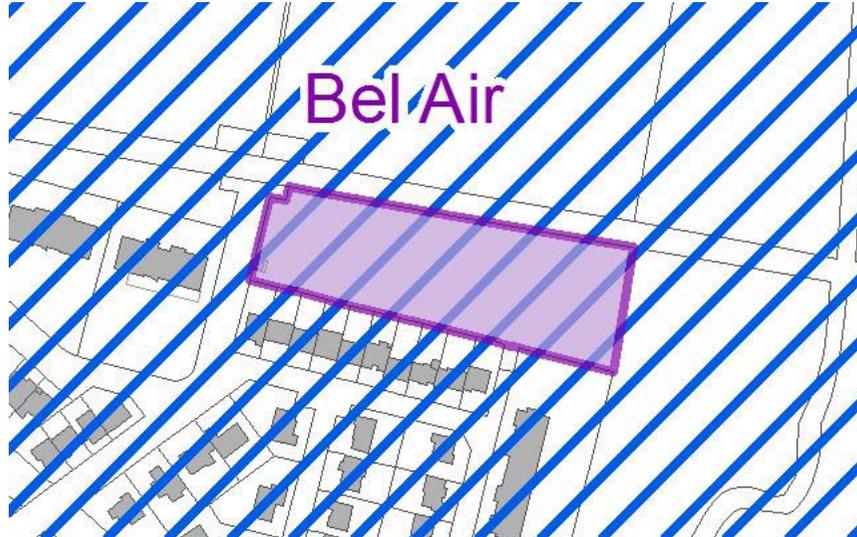
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

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

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°192		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45		

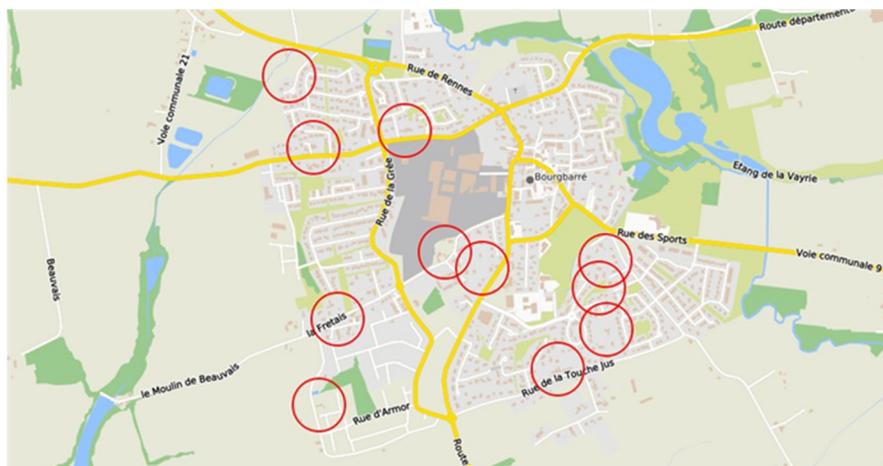
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37		

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°20, 24		

5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune

Localisation

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



Présentation de la modification

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

- Secteur du Presbytère : instauration d'un secteur de constructibilité limitée ;
- Route de Briant : passage d'une zone UE2a à une zone UE4 ;
- Allée des Frênes : passage d'une zone UE2a à une zone UE3 ;
- Route de la Touche Jus : passage d'une zone UE3 à une zone UE4 ;

- Route de la Touche Jus : passage d'une zone UE3 à une zone UE2h ;
- Le Hourdy : passage d'une zone UE3 à une zone UE2h ;
- La Frétails : passage de zones UE3 à des zones UE2h ;
- Rue d'Orgères : passage d'une zone UE2a à une zone UE2h ;
- Allée des Roseaux : passage d'une zone UE3 à une zone UE2a ;
- La Haute Érable : passage d'une zone UE2a à une zone UE2h ;
- Rue du Presbytère : passage d'une zone UE2a à une zone UE2h, et d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C$ à $H=R+1+C$;

Justification

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

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

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

un gisement foncier à court-moyen terme, un secteur de constructibilité limitée est instauré pour une durée de 5 ans, limitant les emprises au sol créées et les surfaces de plancher de constructions nouvelles dans l'attente de la définition d'un projet. Sur les secteurs situés routes de Briant et de la Touche Jus, identifiés comme des gisements à long terme, des zones UE4 sont définies, limitant au maximum les droits à construire, mais autorisant par ailleurs des extensions du bâti existant.

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

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

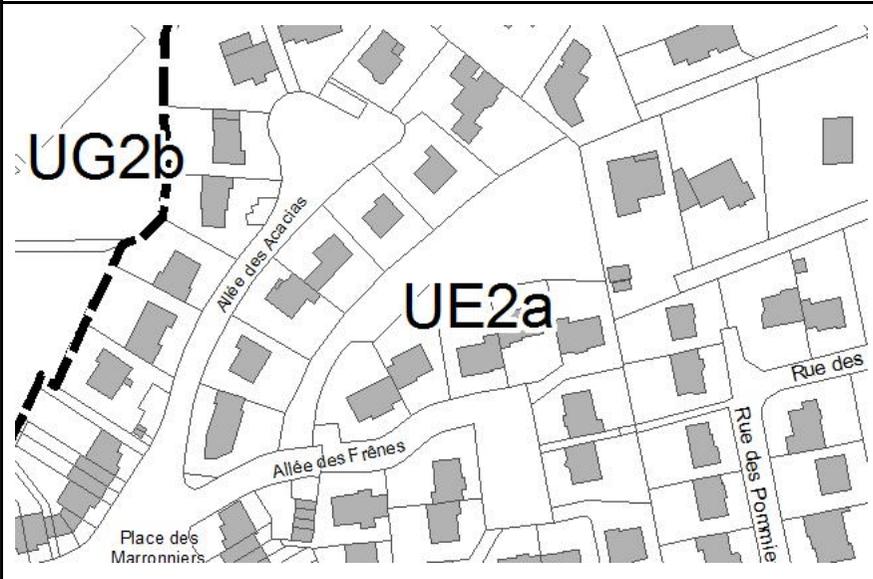
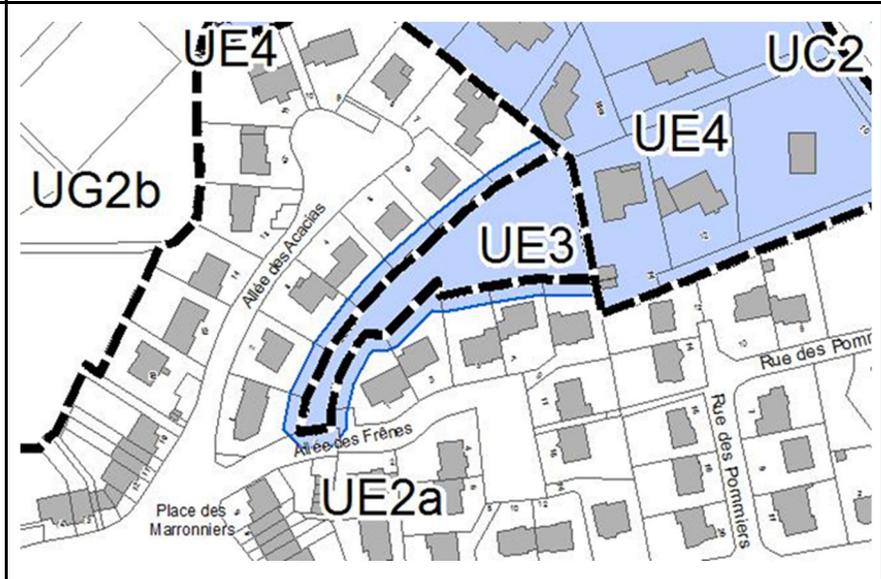
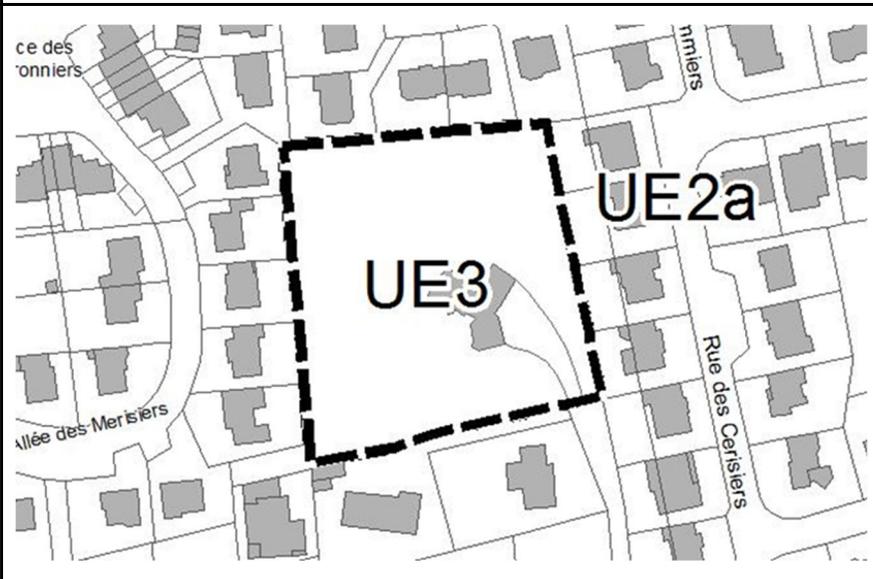
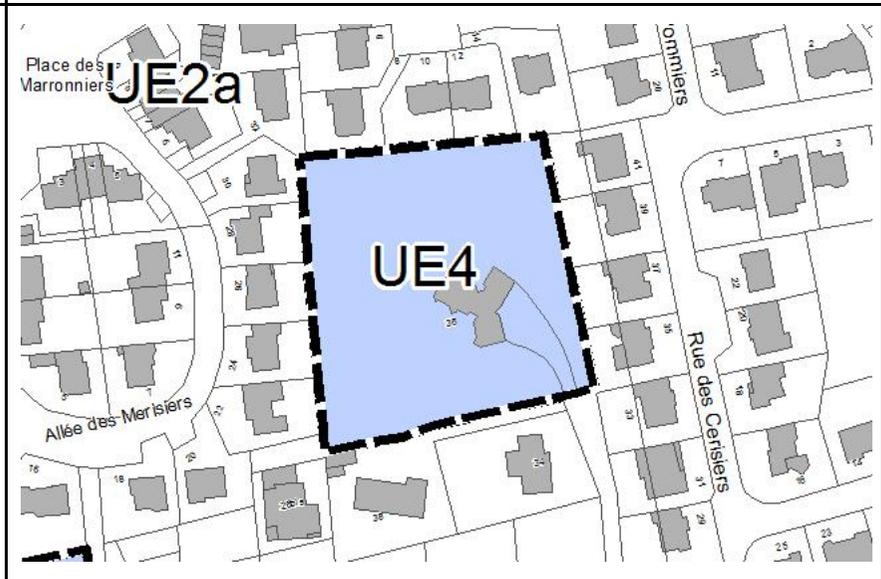
Conséquence sur le PLUi

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

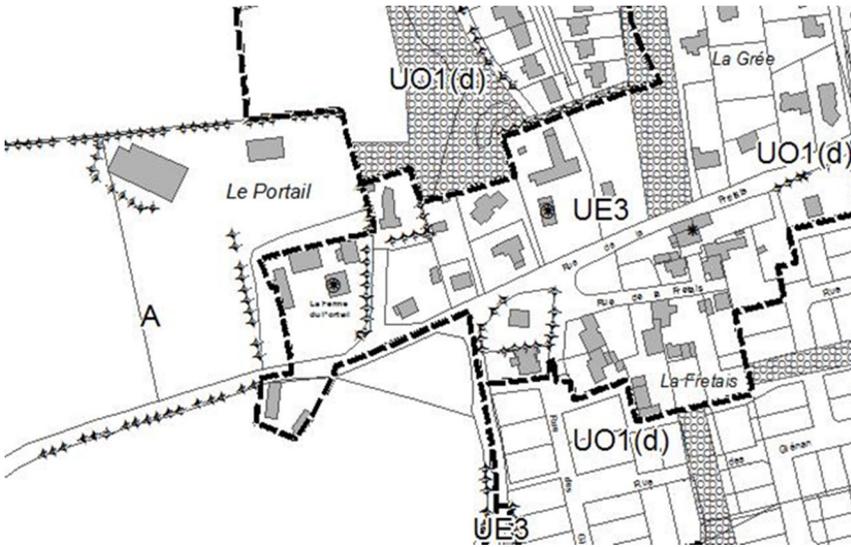
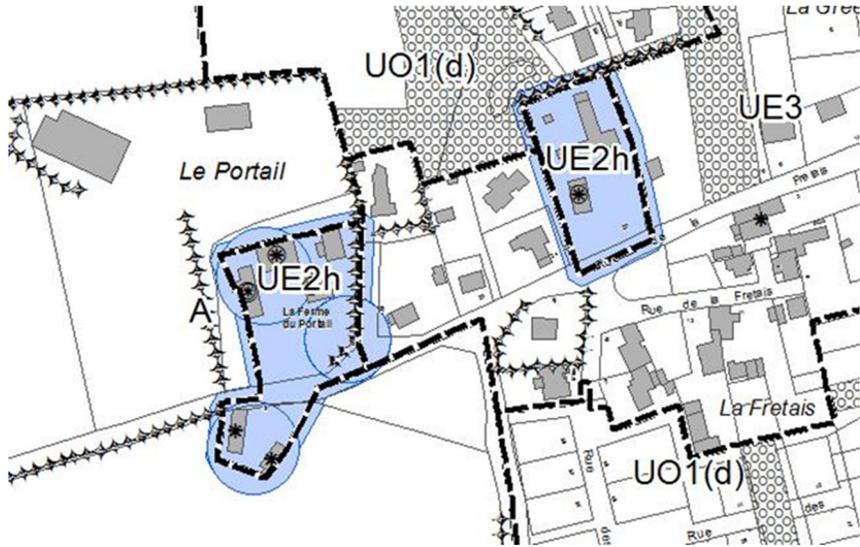
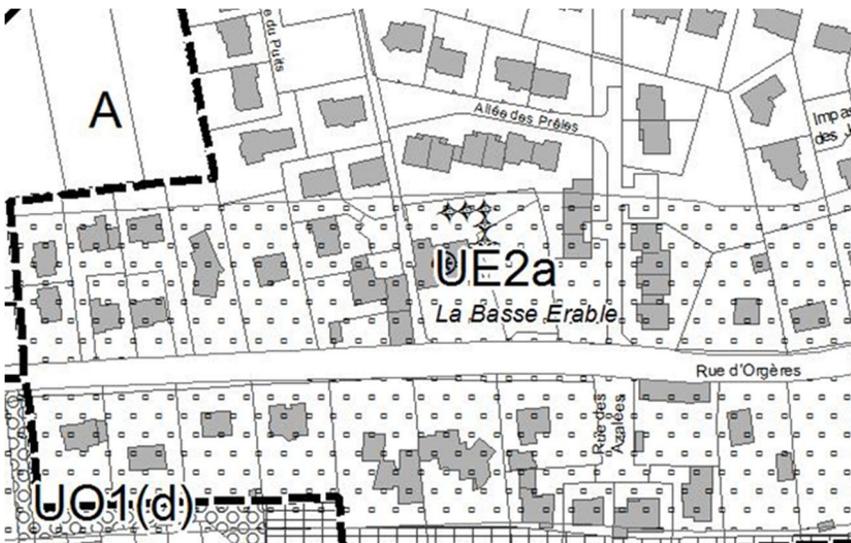
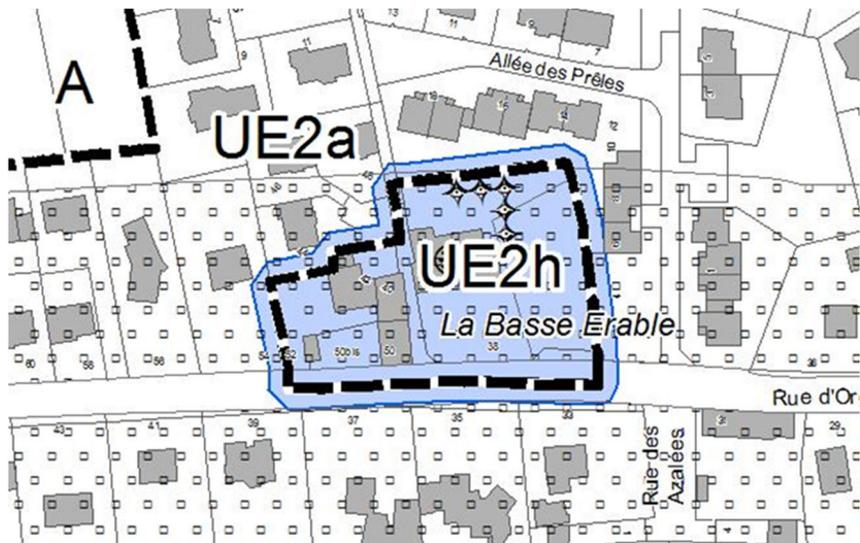
- A- Rapport de présentation - Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°39, 42, 43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37

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.

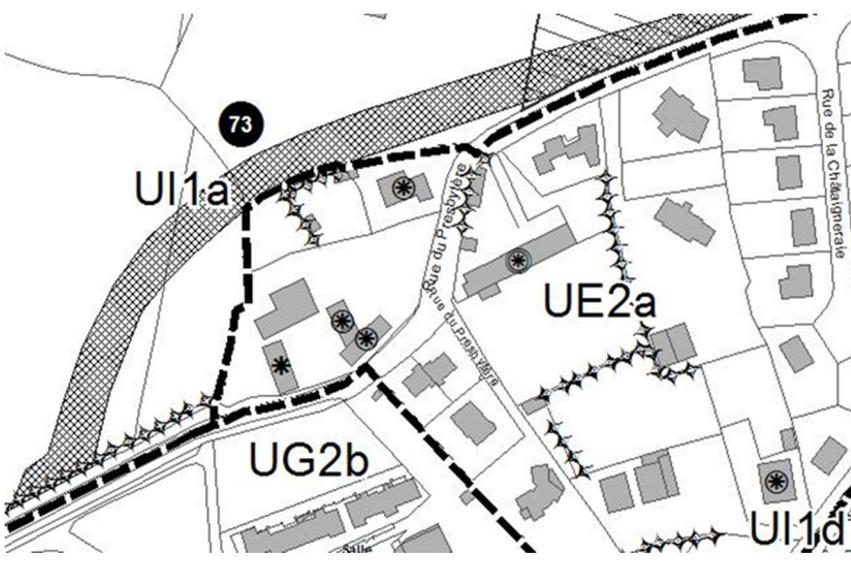
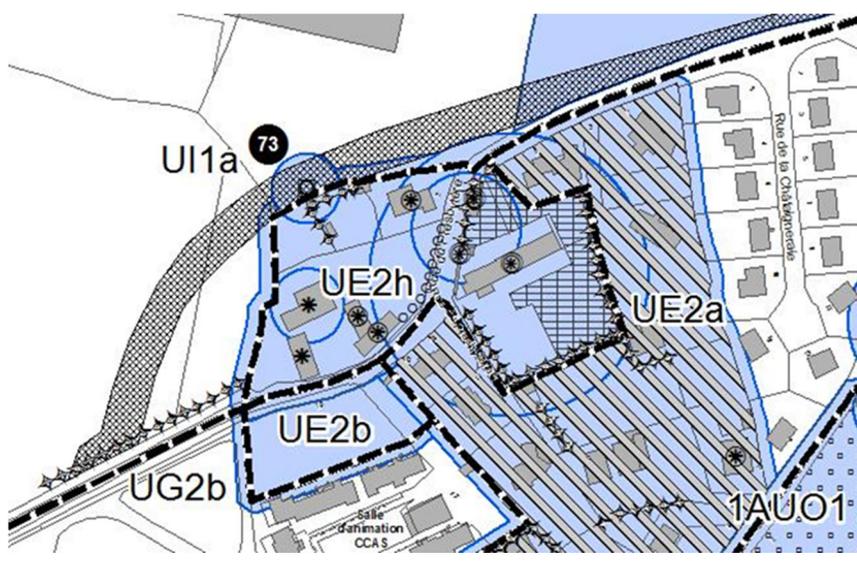
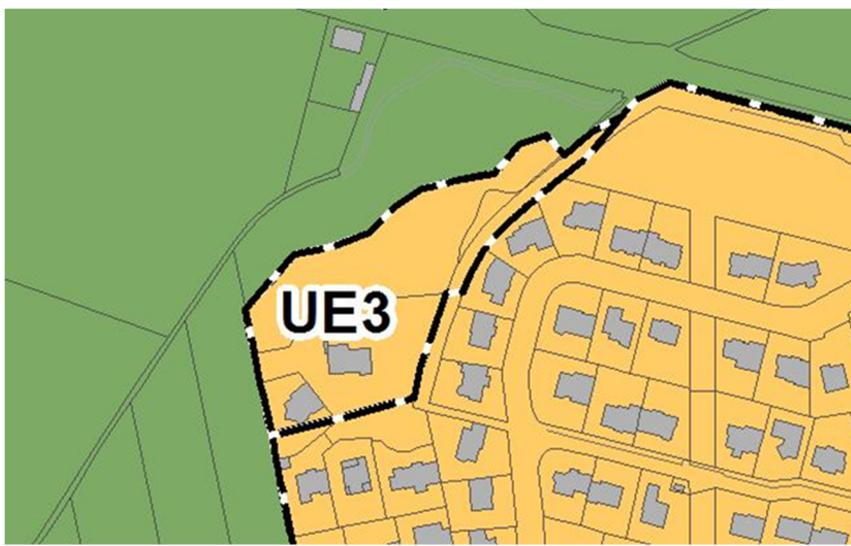
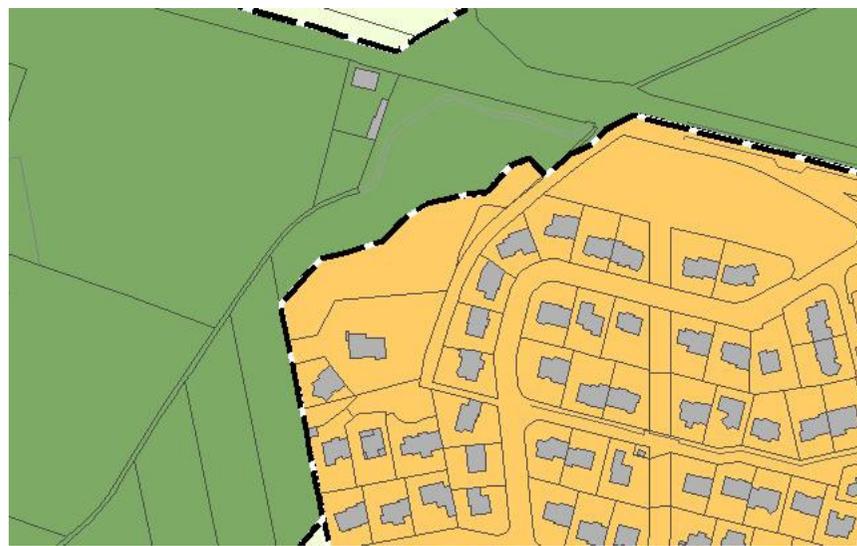
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		

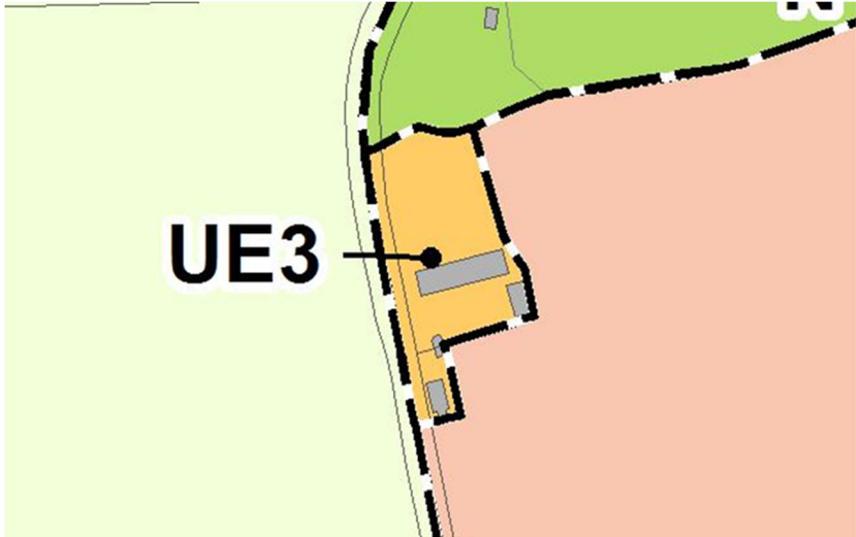
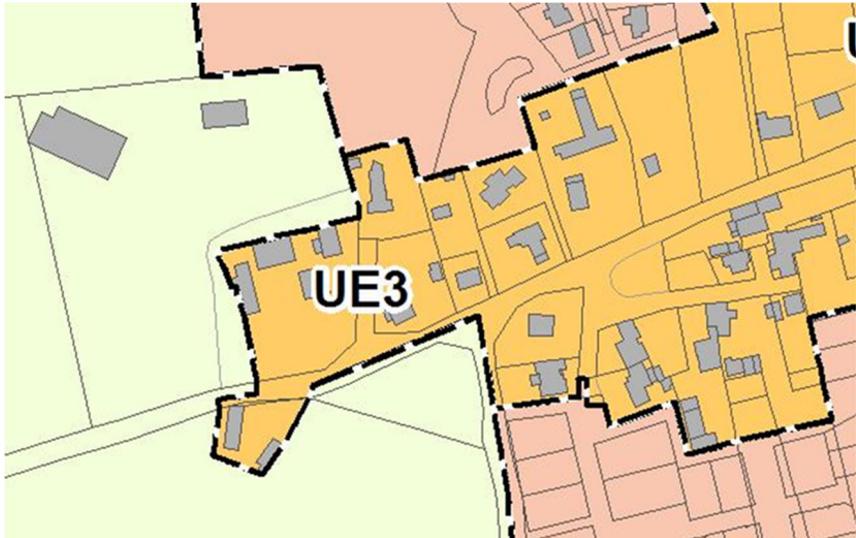
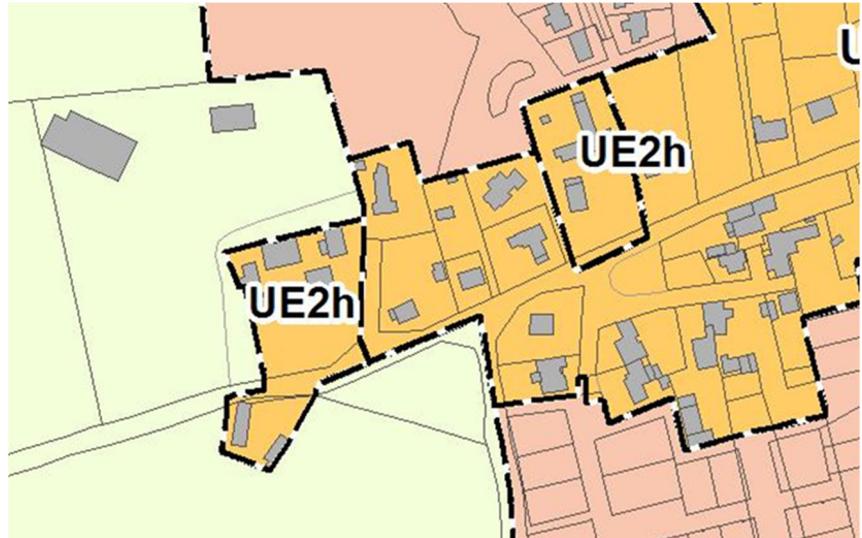
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		

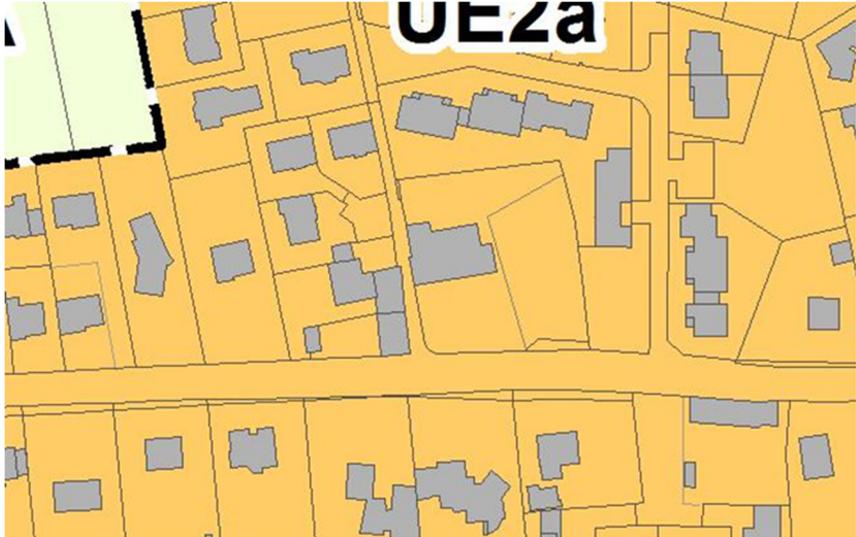
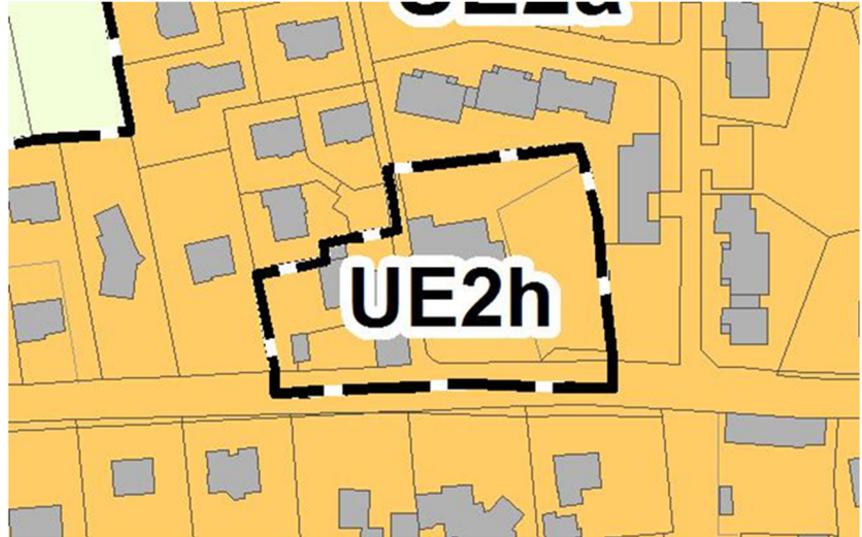
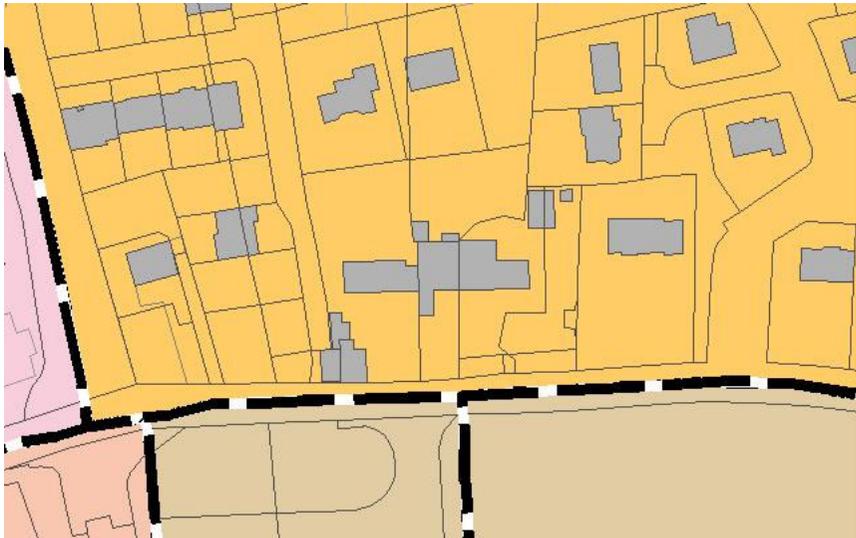
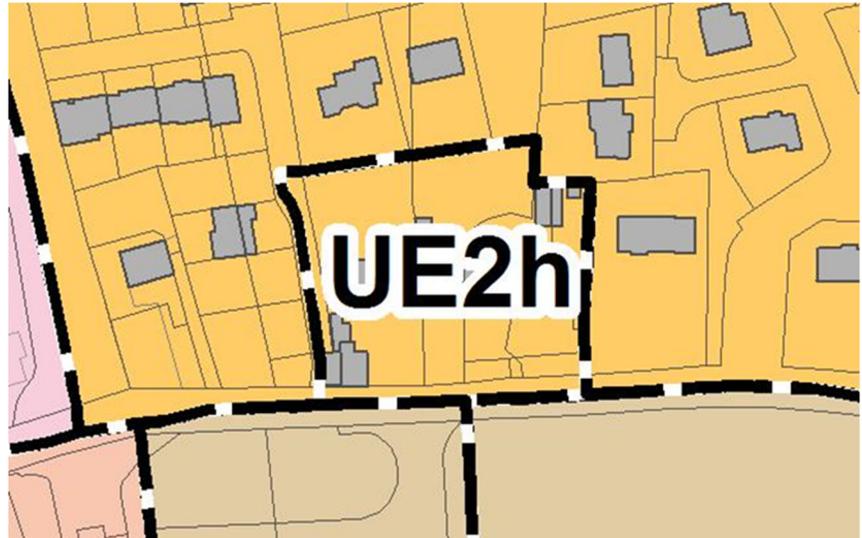
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		

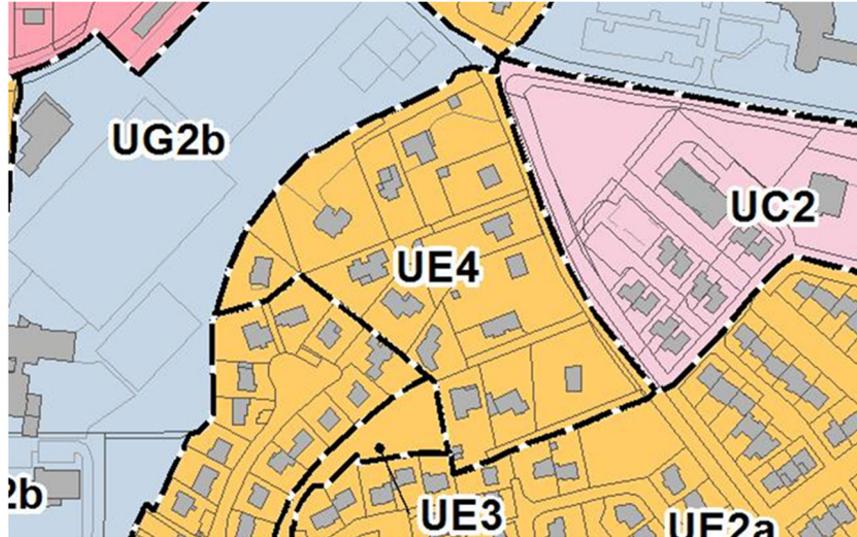
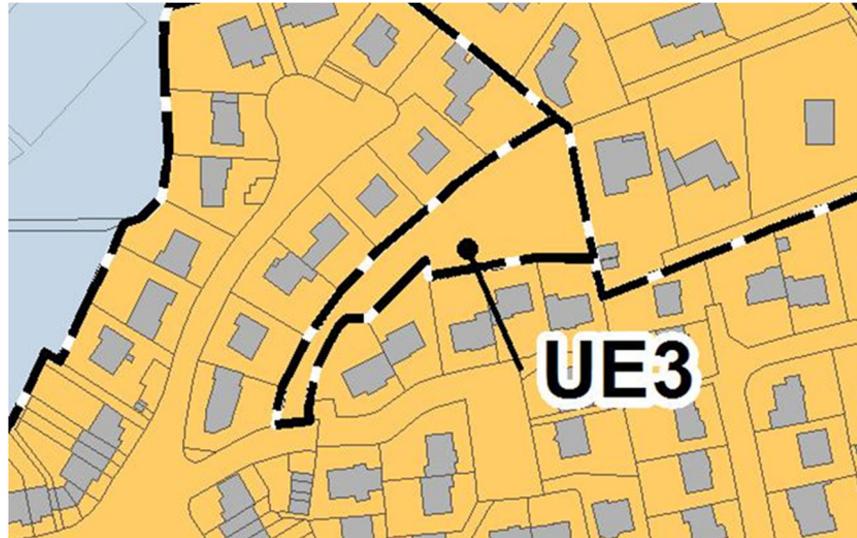
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		

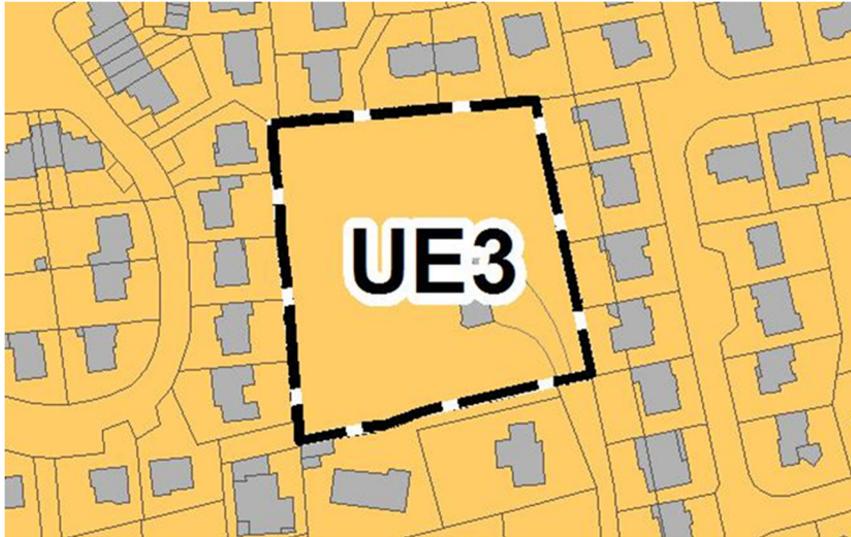
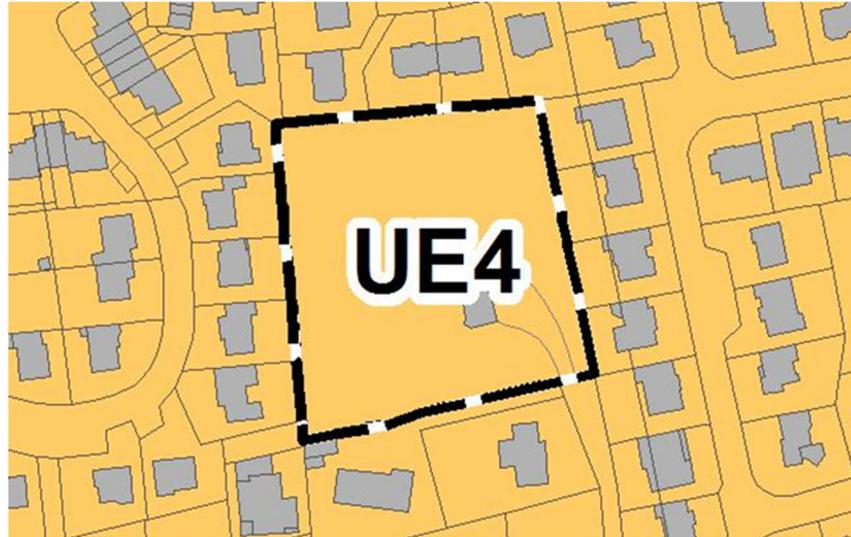
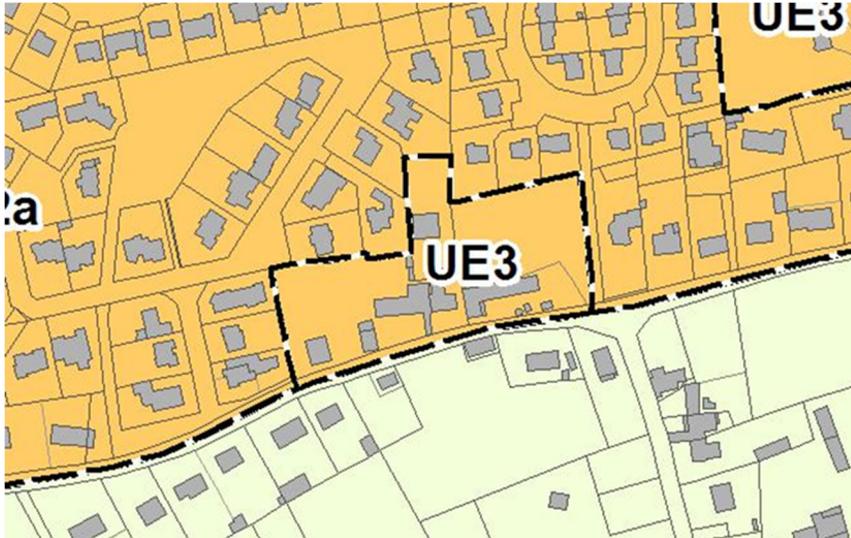
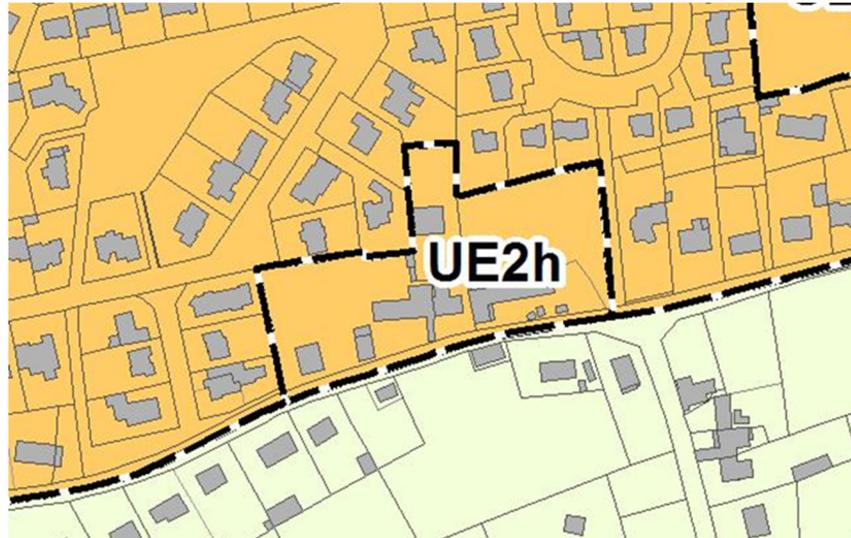
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°39, 42, 43, 44, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°42, 43, 44, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°42, 43, 44, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°42, 43, 44, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°42, 43, 44, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45		

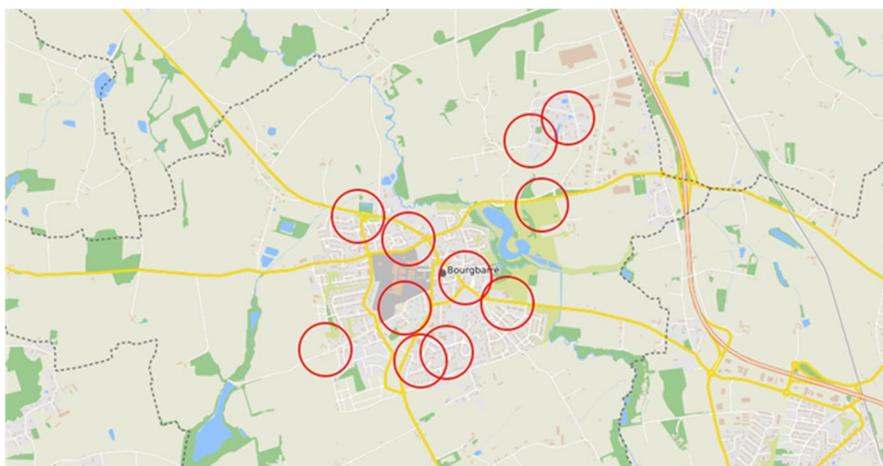
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45		

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°43, 44, 45</p>	<p>Map showing the current zoning plan. The area is divided into zones: UI1a (top left), UE2a (center), and UE2b (bottom left). A dashed black line outlines the boundary of the area shown.</p>	<p>Map showing the proposed modification. The area is divided into zones: UI1a (top left), UE2h (center), UE2a (right), and UE2b (bottom left). A dashed black line outlines the boundary of the area shown.</p>
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37</p>	<p>Map showing the current height zoning. The area is divided into zones: OAP intercommunale (top left), OAPq (bottom left), and H=R+1+A/C (center). A red line outlines the boundary of the area shown.</p>	<p>Map showing the proposed height zoning modification. The area is divided into zones: OAP intercommunale (top left), OAPq (bottom left), H=R+1+C (center), H=R+ (right), and H=R+1+A/C/P (bottom center). A red line outlines the boundary of the area shown.</p>

6. Protéger le patrimoine végétal

Localisation

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



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire des protections paysagères :

- De type Espaces Boisés Classés (EBC) sur des arbres situés dans un jardin avenue François Mauriac, au sein du cœur d'îlot allée des Primevères, le long de la rue des Sports, au sein du site d'activité Panaget,
- De type Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) sur des espaces arborés et des haies aux abords de l'étang de la Vayrie le long de la RD39, en entrée de ville route de Saint-Erblon, au sein du cœur d'îlot allée du Vieux Chêne, au sein du jardin du presbytère et aux lieux-dits la Douettée et Le Portail.

- Des plantations ou espaces libres paysagers à réaliser sur une parcelle le long de la rue du Presbytère ;

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

Justification

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

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

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

Enfin, la préservation du patrimoine végétal est également garantie par le maintien de surfaces de pleine terre, notamment sur des secteurs peu denses comme ceux situés aux lieux-dits de la Douettée et du Petit Beauregard. Sur ces secteurs, le coefficient de végétalisation minimal à atteindre en fonction de la taille des terrains ($V=T3$) ne pourra être atteint qu'avec des surfaces de pleine terre, puisque les bonus sont supprimés.

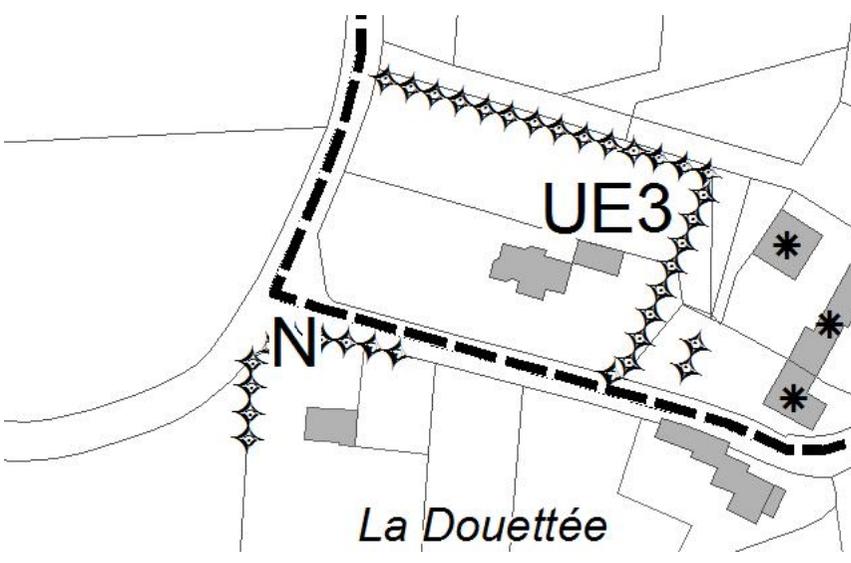
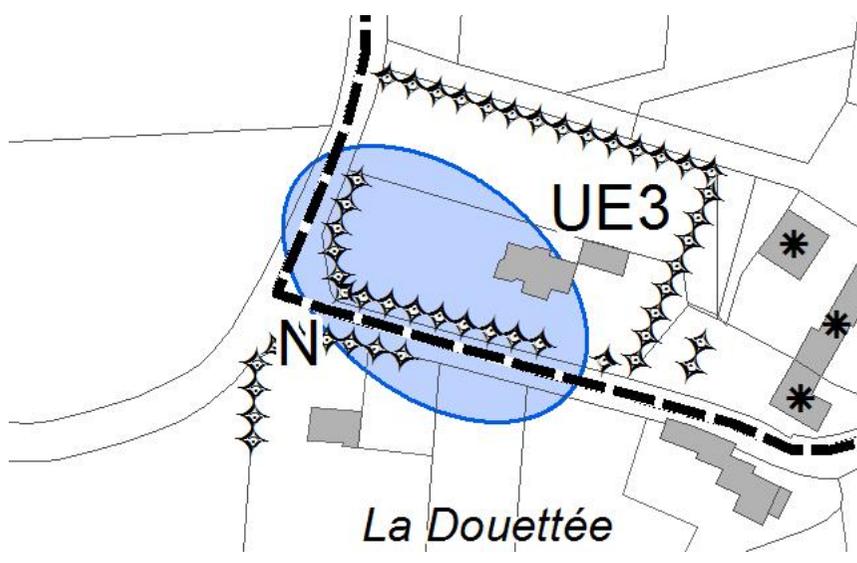
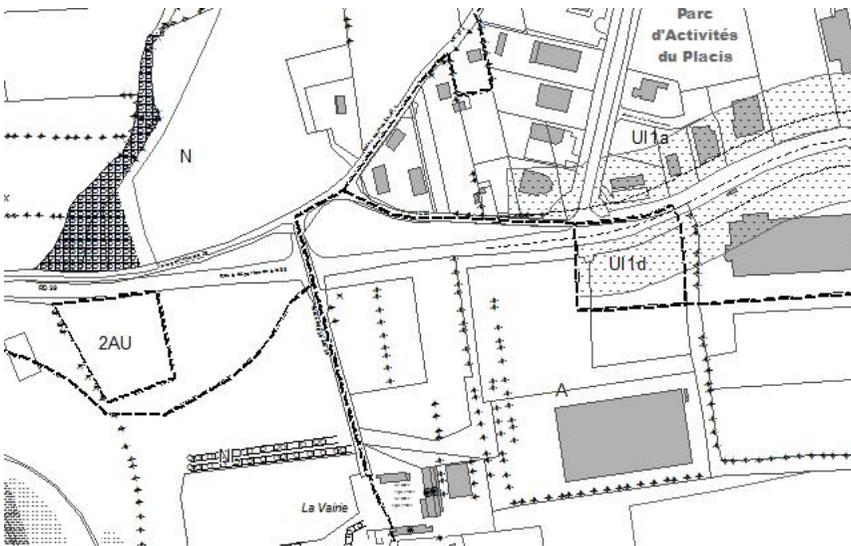
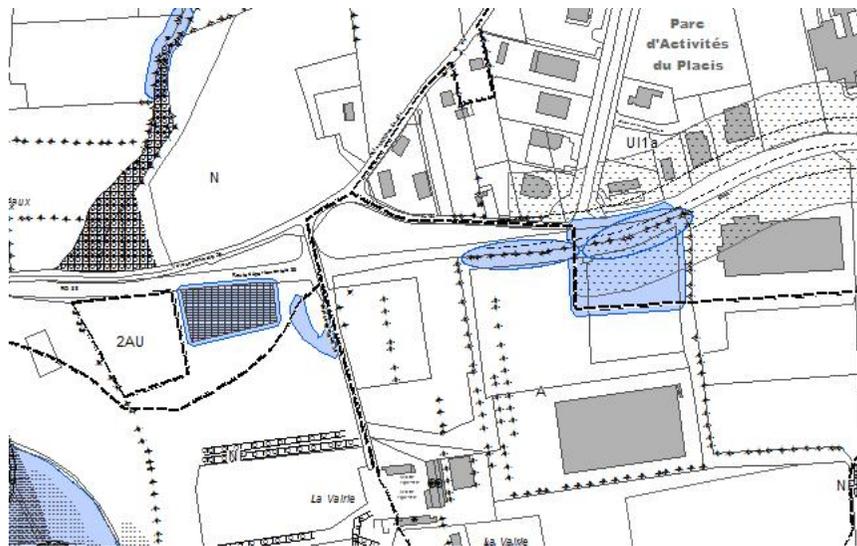


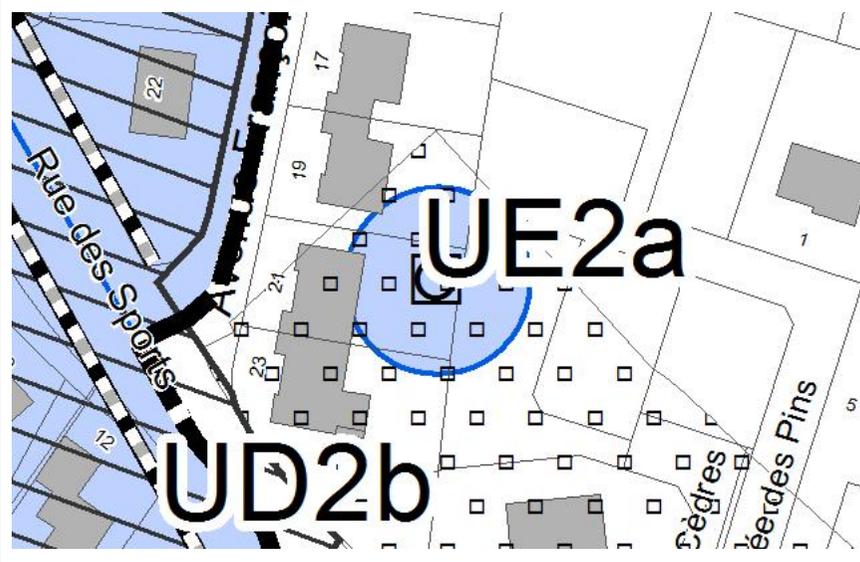
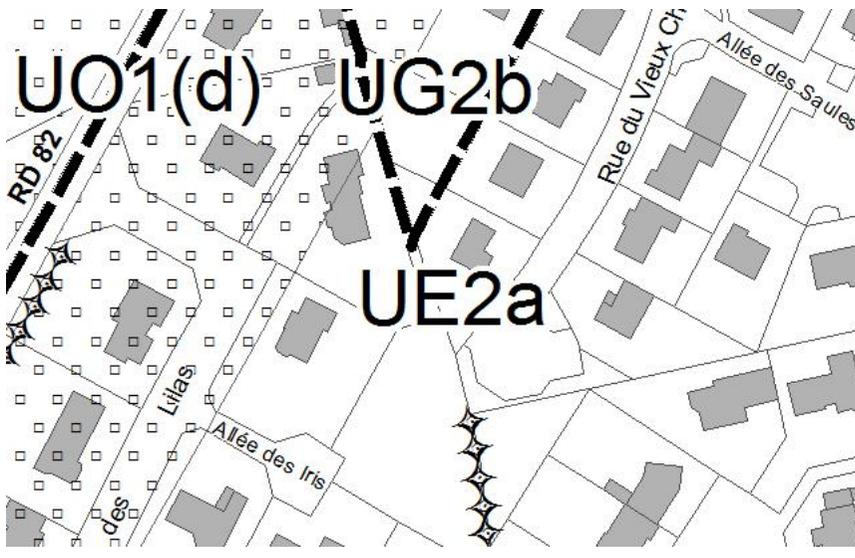
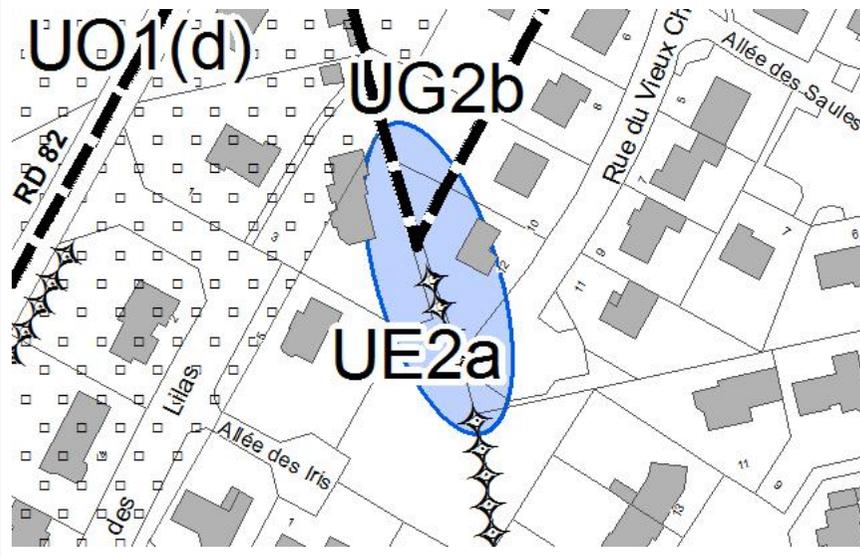
Conséquence sur le PLUi

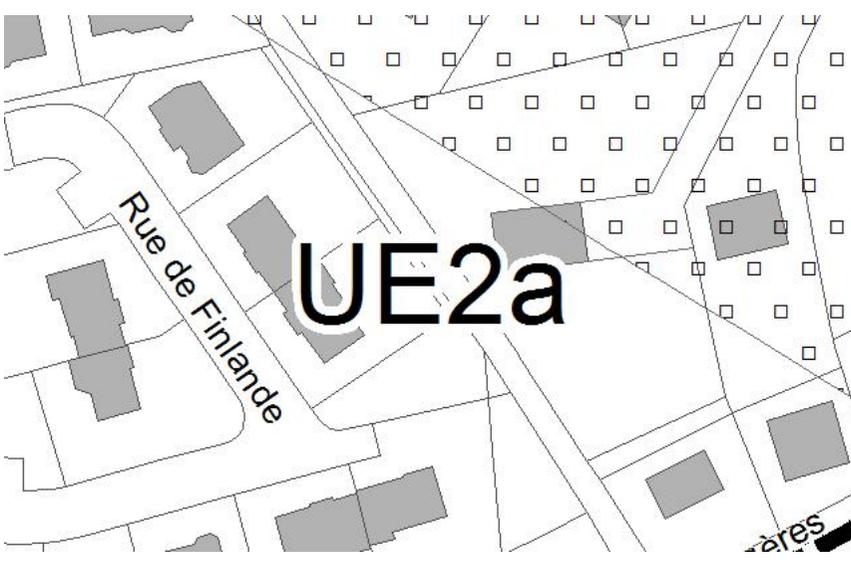
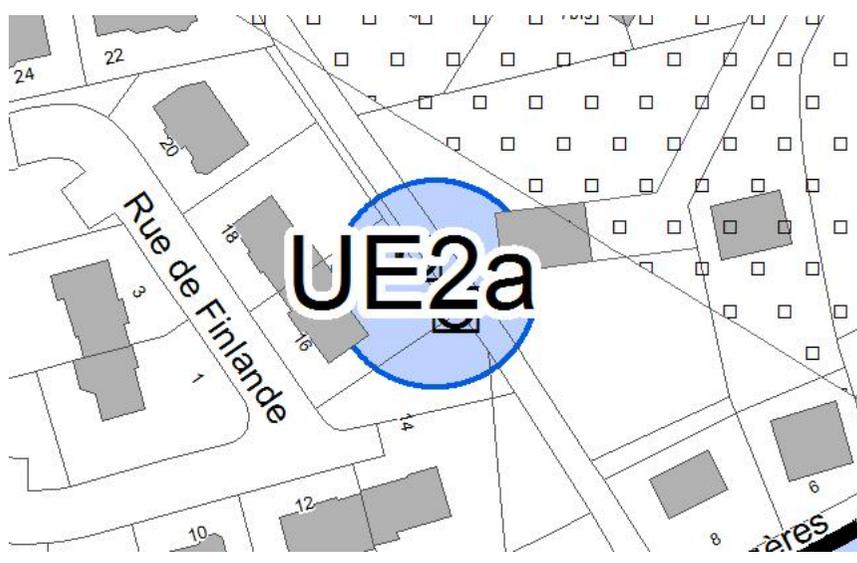
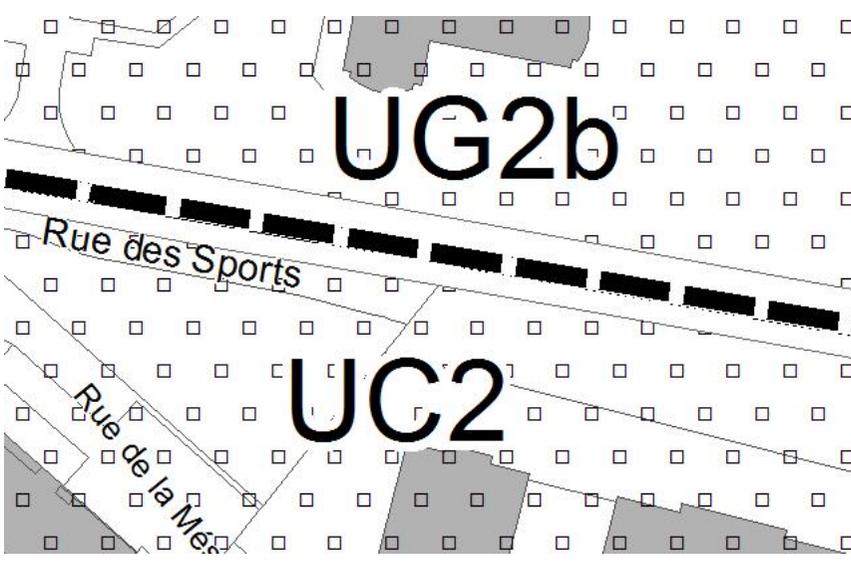
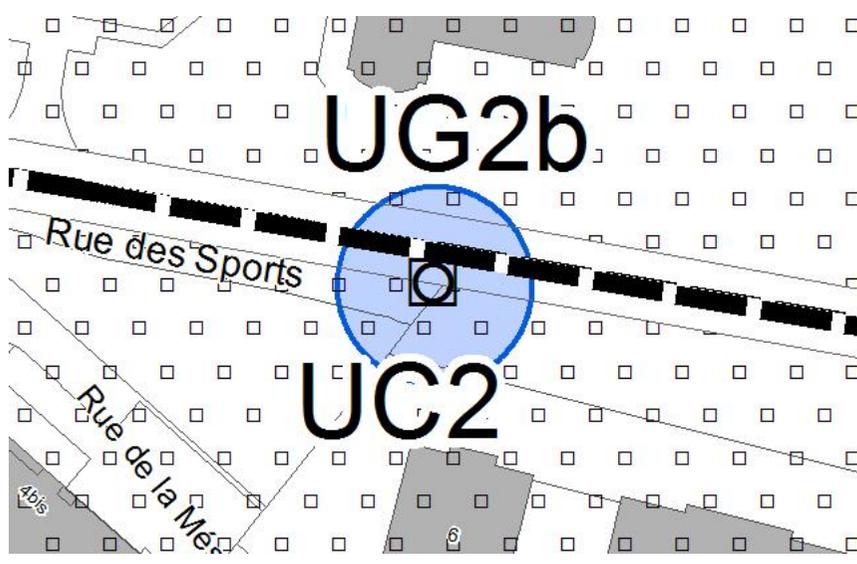
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

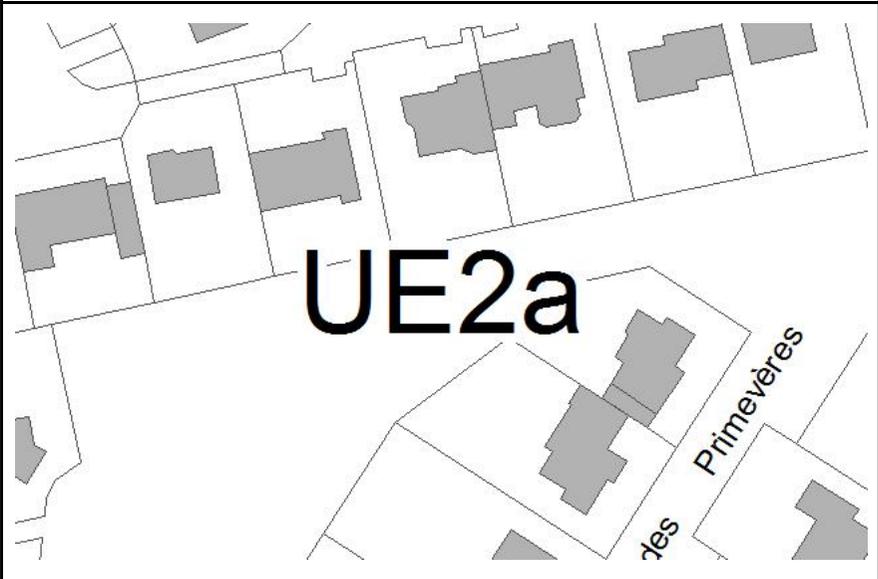
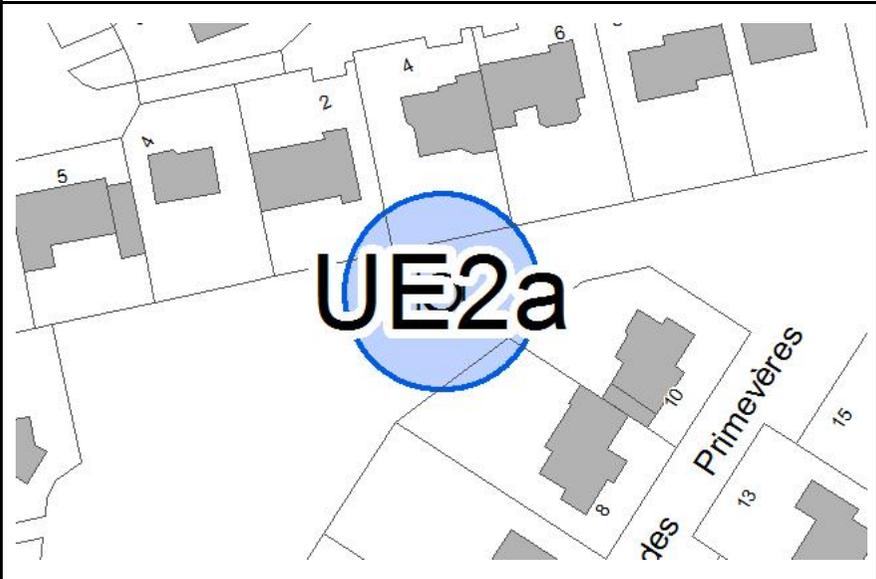
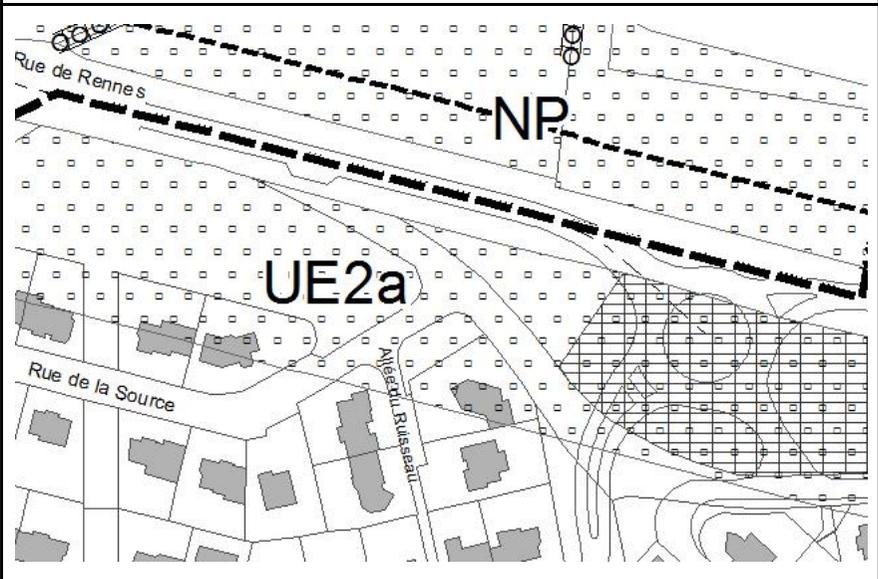
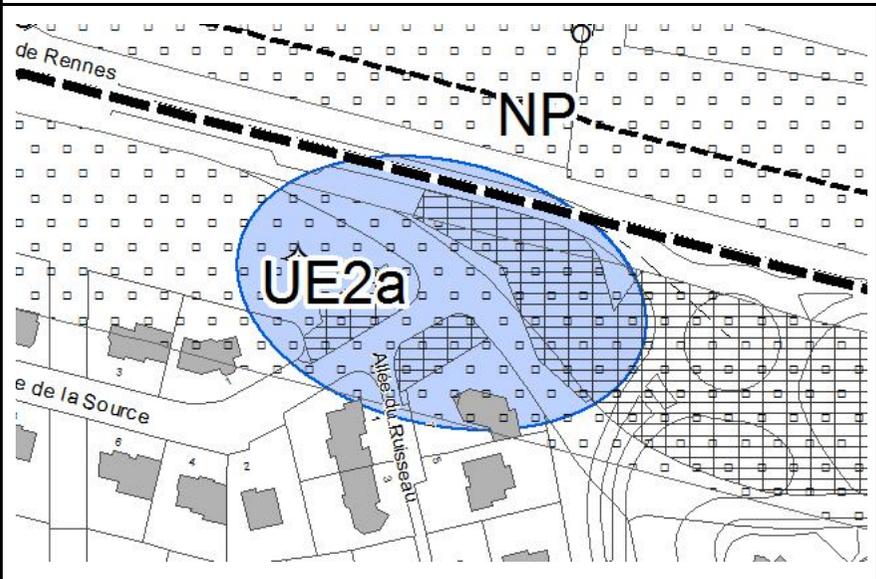
- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°185, 192
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37

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.

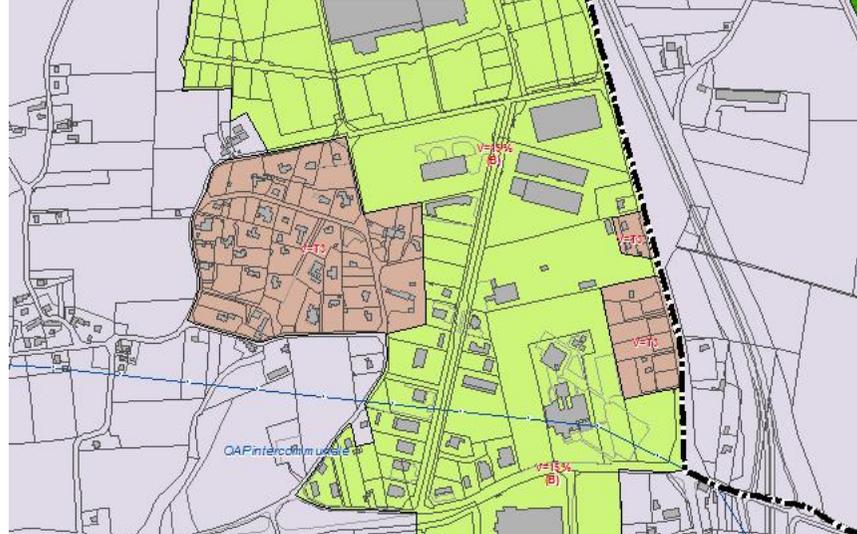
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°185	 <p>La Douettée</p>	 <p>La Douettée</p>
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°185, 192	 <p>Parc d'Activités du Placis</p> <p>UI1a</p> <p>UI1d</p> <p>2AU</p> <p>N</p> <p>La Vairie</p>	 <p>Parc d'Activités du Placis</p> <p>UI1a</p> <p>UI1d</p> <p>2AU</p> <p>N</p> <p>La Vairie</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192	 <p>UE2a</p>	 <p>UE2a</p>
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192	 <p>UG2b</p> <p>UC2</p> <p>Rue des Sports</p> <p>Rue de la Mer</p>	 <p>UG2b</p> <p>UC2</p> <p>Rue des Sports</p> <p>Rue de la Mer</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192		

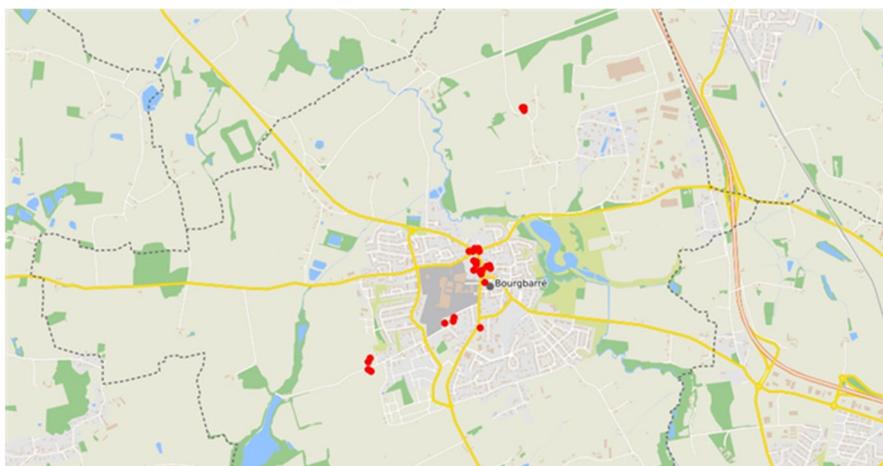
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192</p>		
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37		

7. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

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



Présentation de la modification

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

- Lieu-dit la Jubrais : logis évalué en 1 étoile - n°8656
- Lieu-dit La Jubrais :
 - o logis évalué en 2 étoiles - n°63241,
 - o dépendance évaluée en 1 étoile - n°8657
- 4 rue du Presbytère : logis évalué en 1 étoile - n°63278

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

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

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

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

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

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

- 3 impasse de la Motte : maison n°30832

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

- 2 rue d'Orgères : maison n°29155

Justification

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

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

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

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

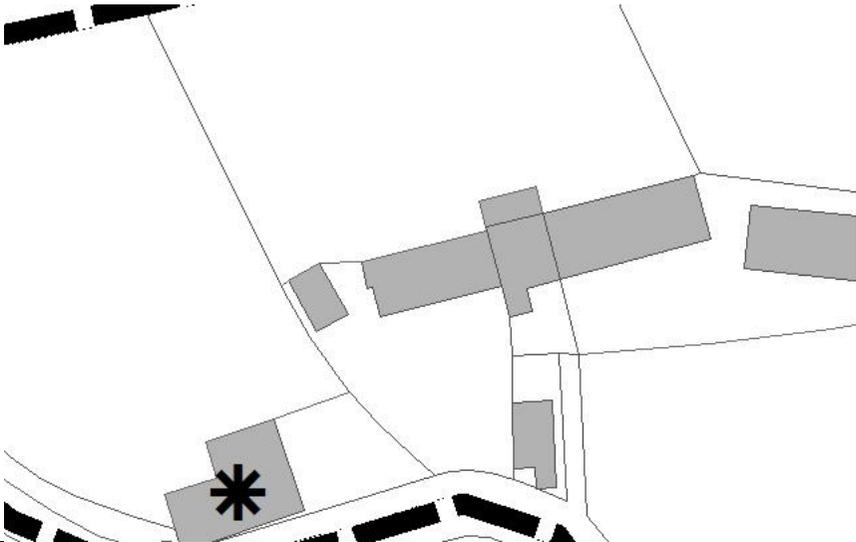
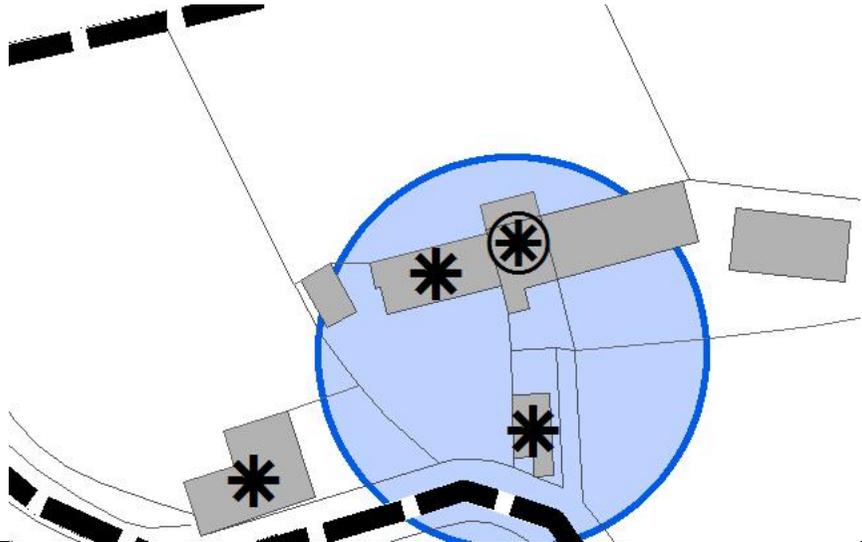
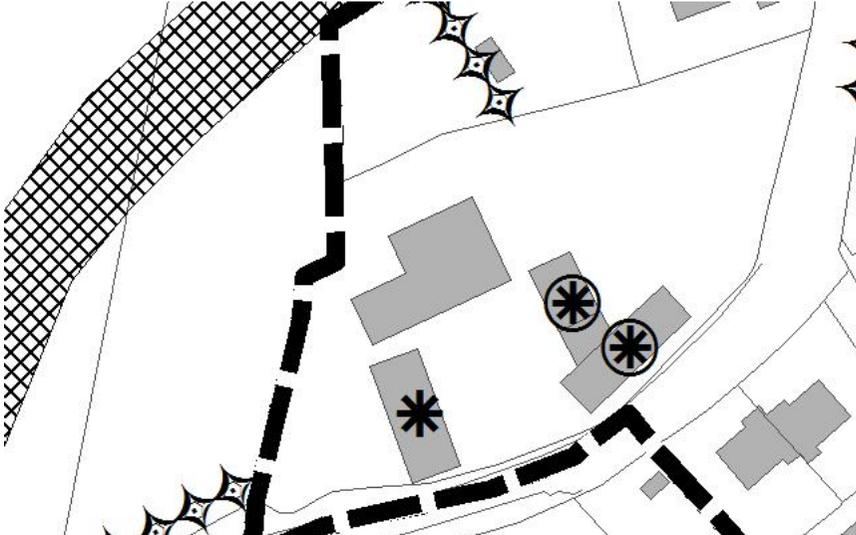
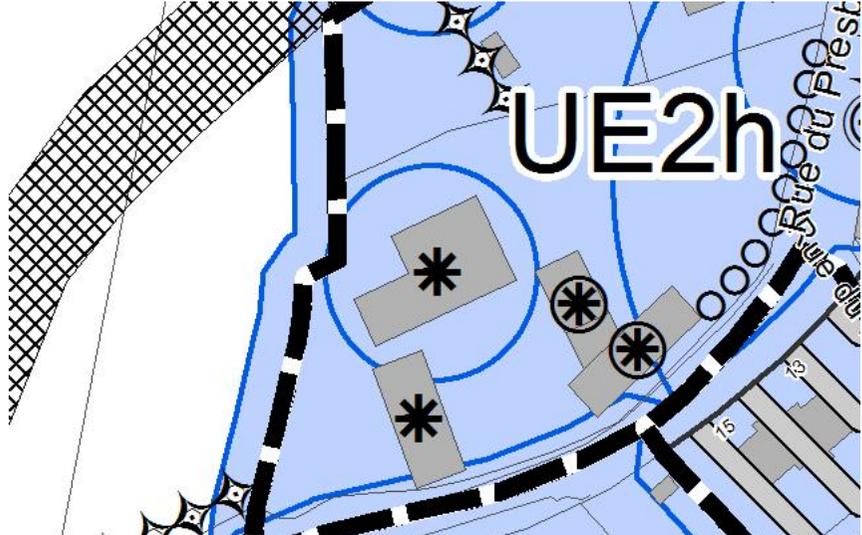
Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiment identifié au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

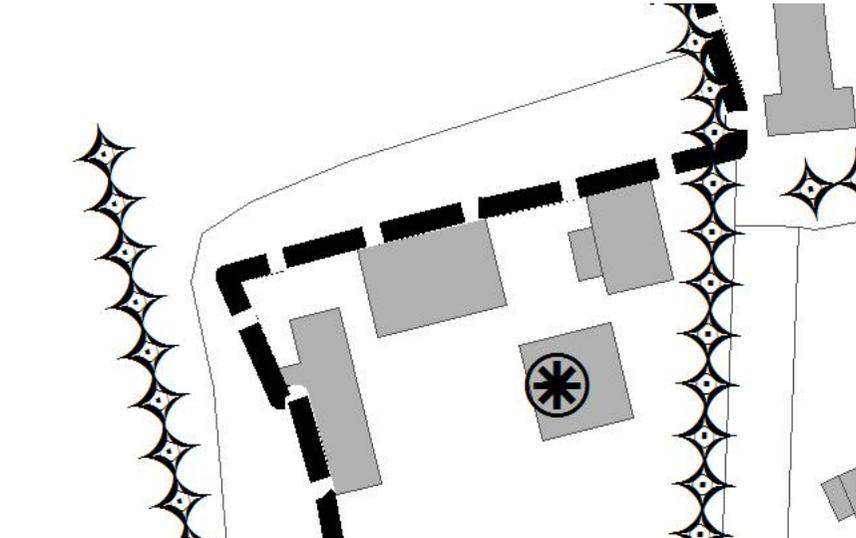
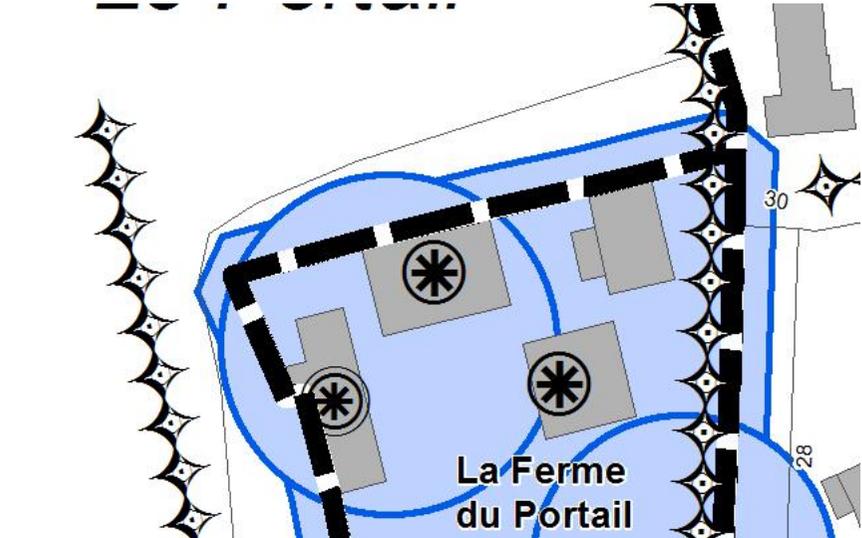
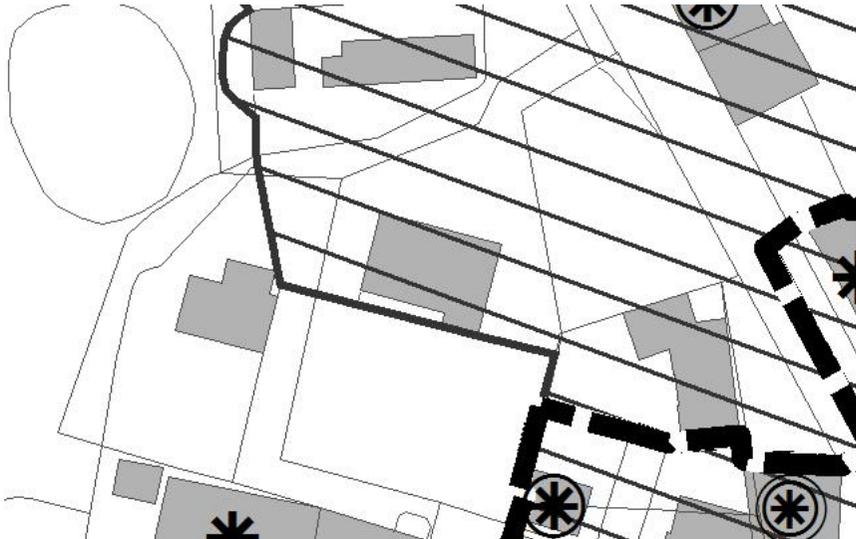
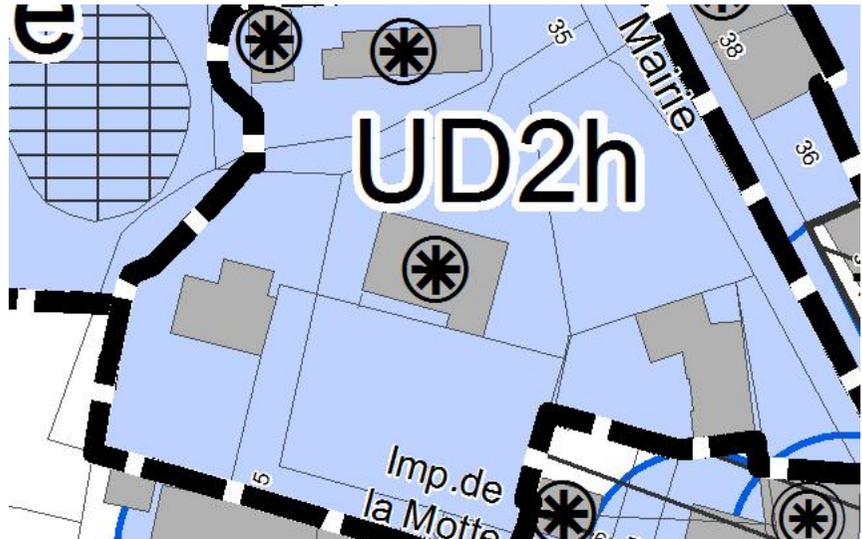
Conséquence sur le PLUi

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

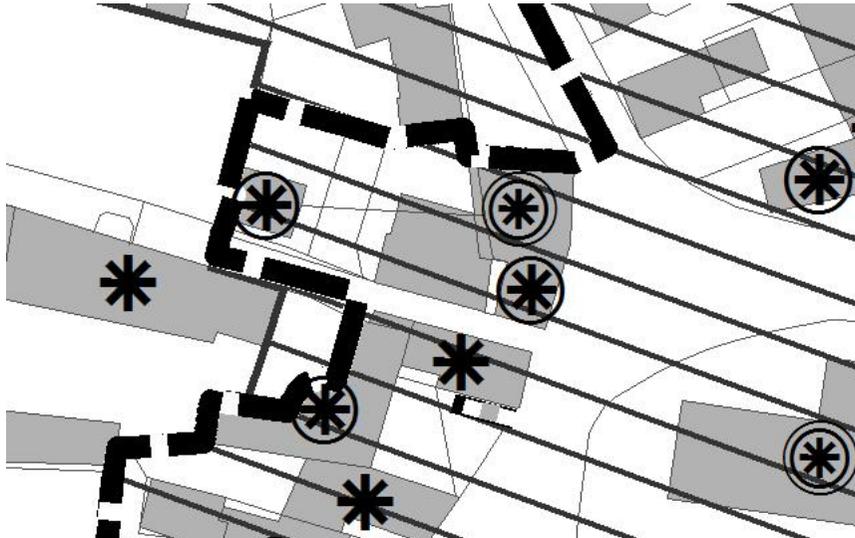
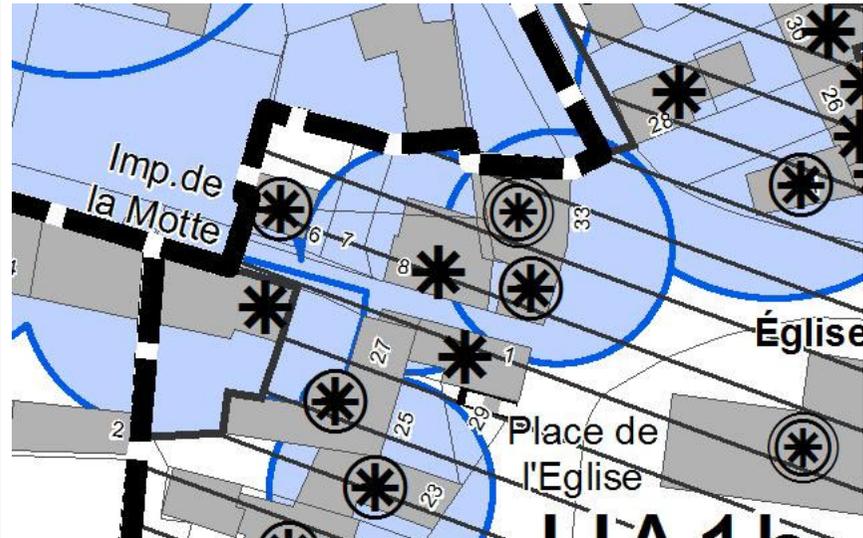
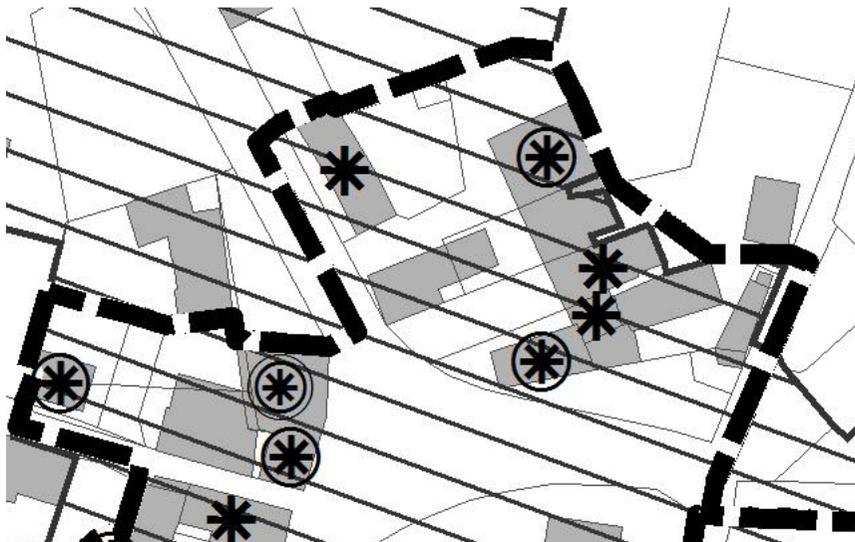
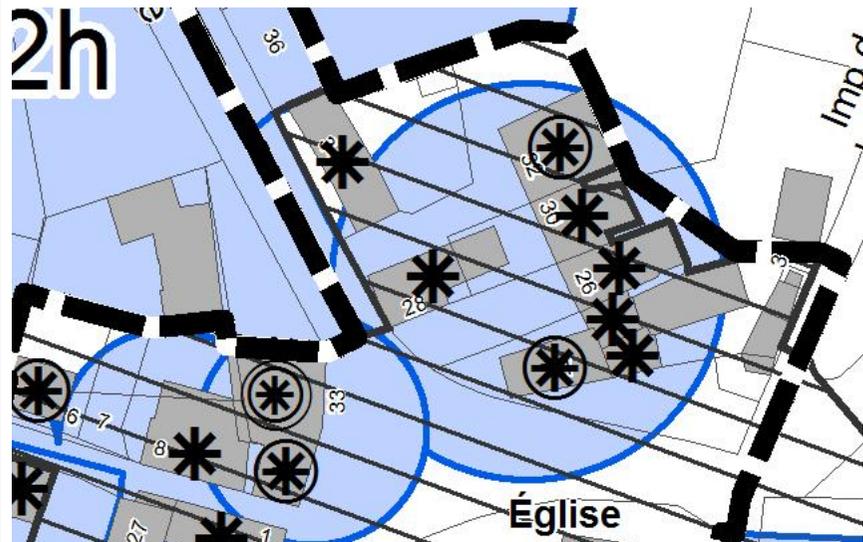
- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°176, 192
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

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°176	<p><i>lieu-dit la Jubrais</i></p> 	<p><i>lieu-dit la Jubrais</i></p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192	<p><i>rue du Presbytère</i></p> 	<p><i>rue du Presbytère</i></p> 

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192	<p data-bbox="349 233 707 256"><i>rue de La Frétais – lieu-dit Le Portail</i></p> 	<p data-bbox="1223 233 1581 256"><i>rue de La Frétais – lieu-dit Le Portail</i></p>  <p data-bbox="1675 727 1854 807">La Ferme du Portail</p>
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192	<p data-bbox="349 844 584 868"><i>rue de l'ancienne Mairie</i></p> 	<p data-bbox="1223 844 1458 868"><i>rue de l'ancienne Mairie</i></p>  <p data-bbox="1574 995 1865 1091">UD2h</p>

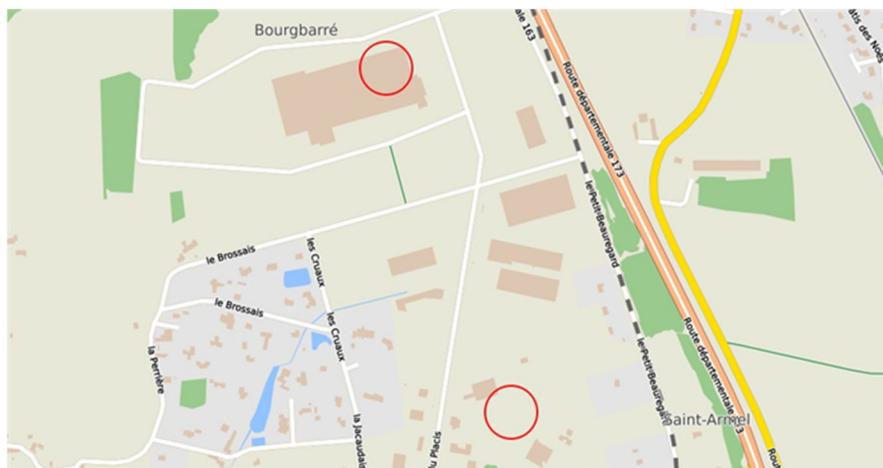
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192	<p data-bbox="349 233 633 260"><i>rues de Rennes et d'Orgères</i></p>	<p data-bbox="1223 233 1507 260"><i>rues de Rennes et d'Orgères</i></p>
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192	<p data-bbox="349 847 488 874"><i>rue de l'Étang</i></p>	<p data-bbox="1223 847 1368 874"><i>rue de l'Étang</i></p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192	<p data-bbox="327 229 528 256"><i>impasse de la Motte</i></p> 	<p data-bbox="1200 229 1402 256"><i>impasse de la Motte</i></p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°192	<p data-bbox="327 841 741 868"><i>rue de l'ancienne Mairie - place de l'Église</i></p> 	<p data-bbox="1200 841 1615 868"><i>rue de l'ancienne Mairie - place de l'Église</i></p> 

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

Localisation

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



Présentation de la modification

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

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

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, les zones d'activités du Placis et de Bourgbarré Nord sont classées entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »).

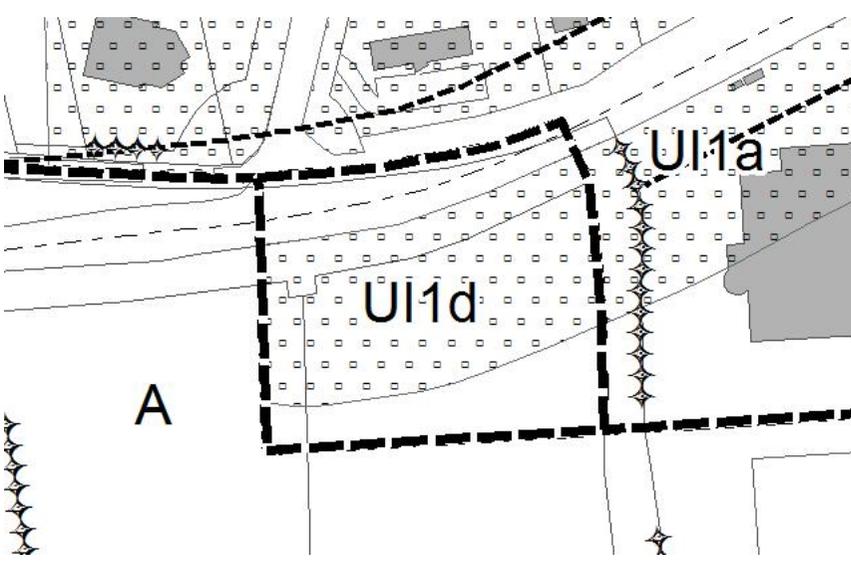
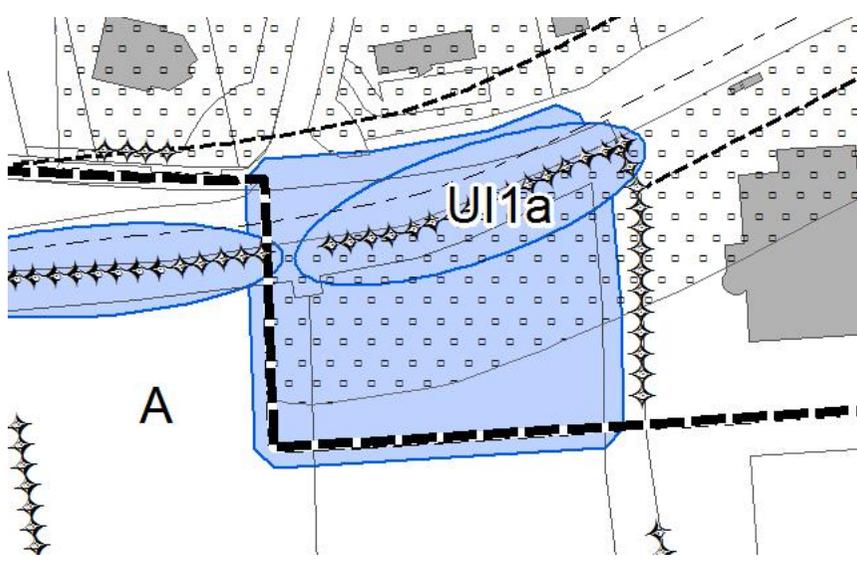
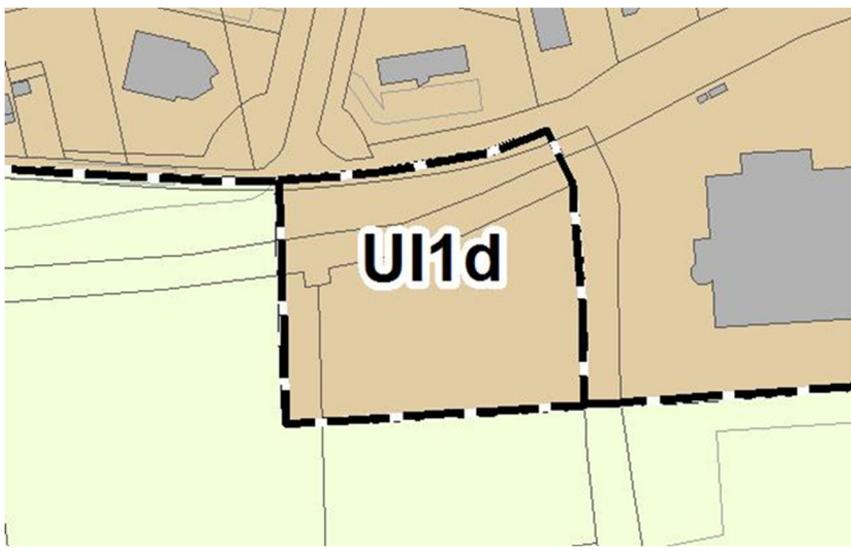
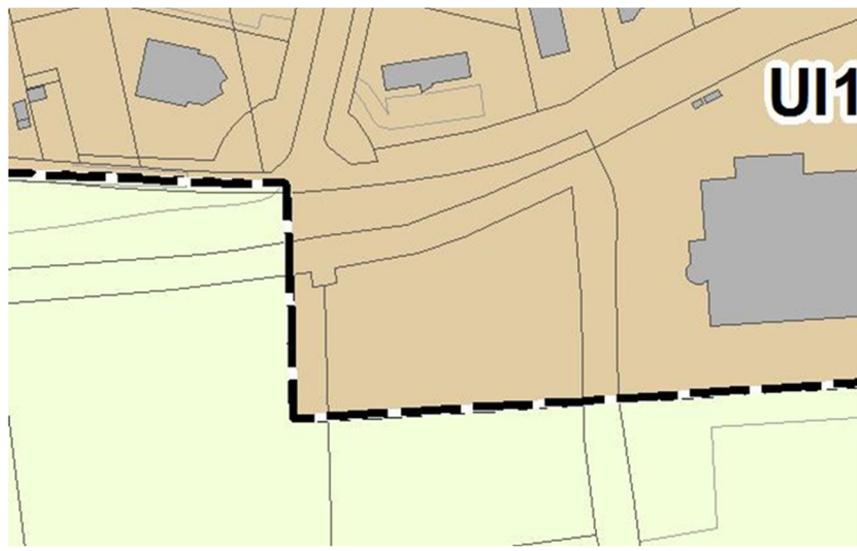
Par ailleurs, afin de permettre la densification des zones d'activités économiques, la norme de hauteurs applicable sur la ZA Bourgbarré Nord est augmentée à H=23m. Cette adaptation permet ainsi d'envisager une verticalisation des formes urbaines, permettant plus de densité sur cette ZAE structurante.

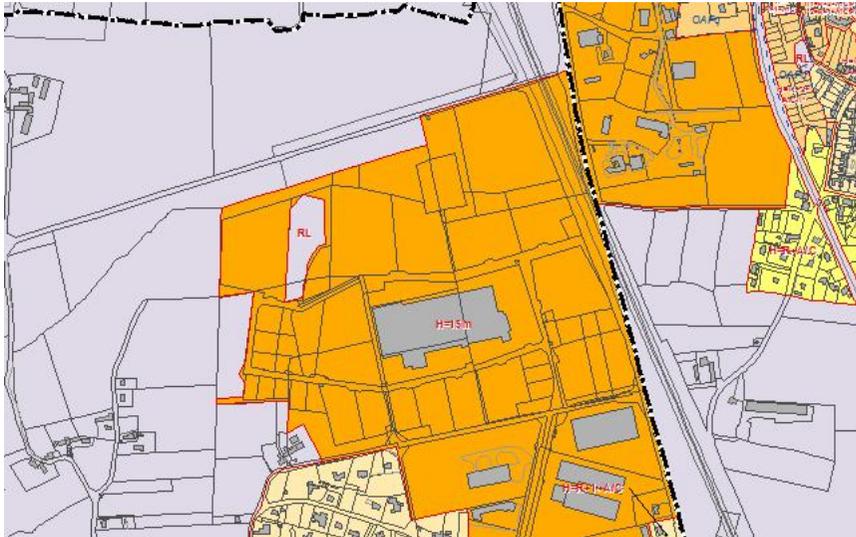
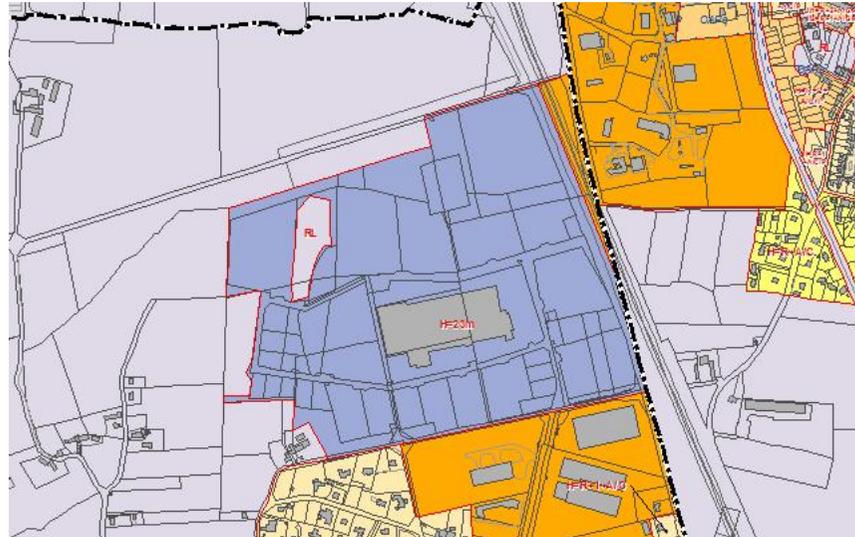
Conséquence sur le PLUi

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

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

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

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37	 Extrait du PLUi en vigueur. Carte d'urbanisme montrant des zones colorées (orange, gris, jaune) et des zones réglementées (RL, HESM, HEPHANC).	 Extrait de la modification proposée. Carte d'urbanisme montrant des zones colorées (orange, gris, jaune) et des zones réglementées (RL, HESM, HEPHANC). Une zone importante est désormais colorée en bleu.