



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

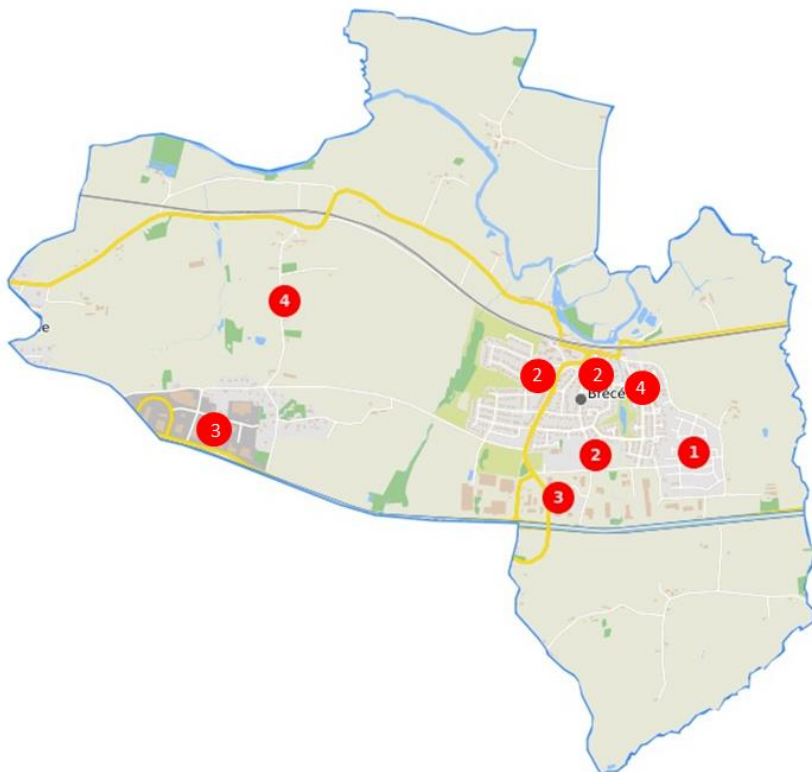
**Modifications envisagées sur le territoire des communes
Brécé**

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 les règles particulières de la Zone d'Aménagement Concerté sur la Loire 4
2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain aux abords du centre-bourg 8
3. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune 12
4. Protéger le patrimoine bâti 15



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 :

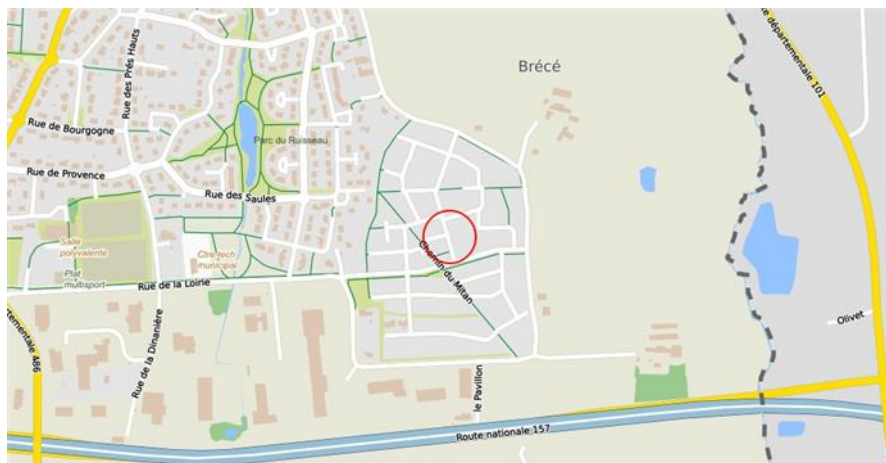
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à 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. Prendre en compte les règles particulières de la Zone d'Aménagement Concerté sur la Loire

Localisation

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



Présentation de la modification

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

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

Justification

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

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

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

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

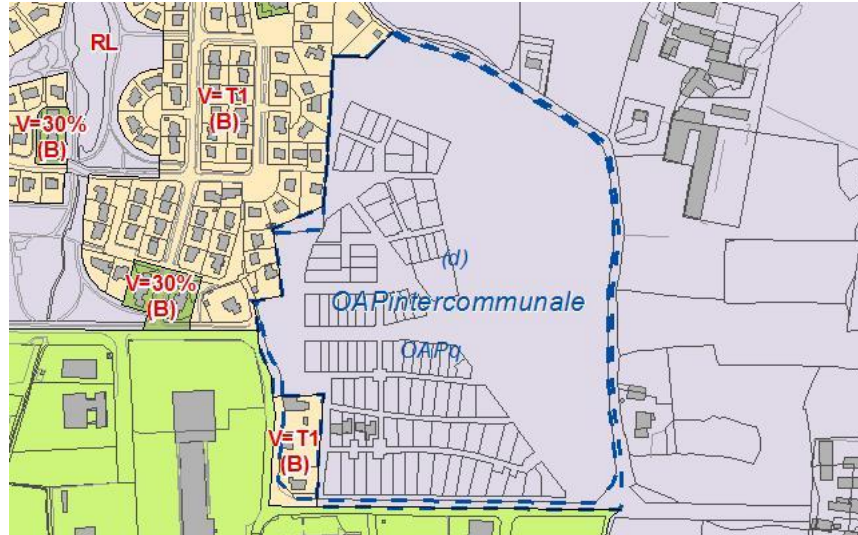
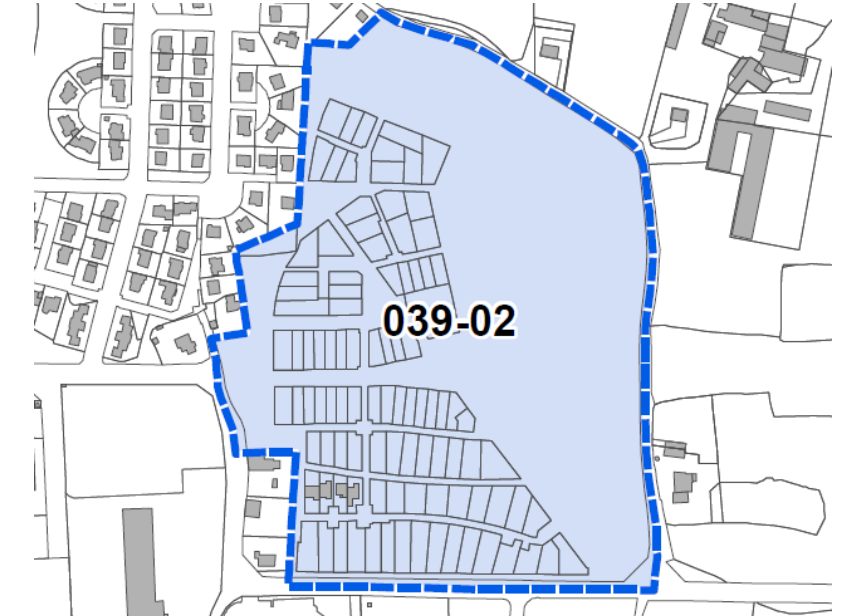
La justification de ce nouveau plan de détail est également indiquée dans le Tome 5 du rapport de présentation du PLUi.

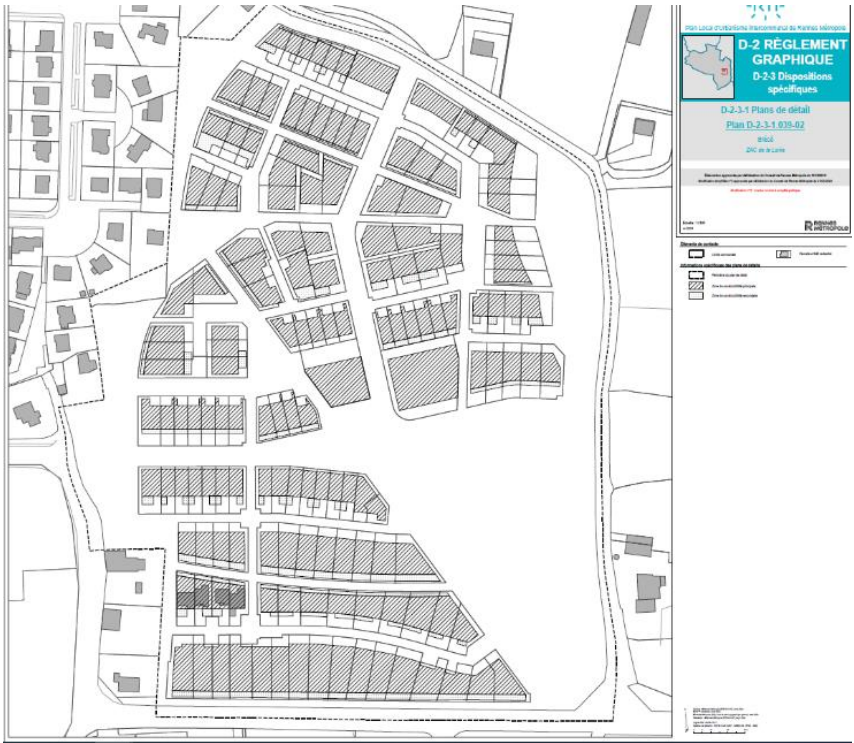
Conséquence sur le PLUi

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

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

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-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°21	 <p>Map showing the current PLUi zoning for vegetation coefficient n°21. The map includes labels for 'RL' (red), 'V=30% (B)' (green), 'V=T1 (B)' (yellow), 'OAPg' (blue), and 'OAPintercommunale' (blue). A dashed blue line outlines the perimeter of the area.</p>	 <p>Map showing the proposed modification to the vegetation coefficient n°21. The map includes labels for 'RL' (red), 'V=30% (B)' (green), 'V=T1 (B)' (yellow), 'OAPg' (blue), 'OAPintercommunale' (blue), and '(t)' (blue). A dashed blue line outlines the perimeter of the area.</p>
D-2-3-1 Plan(s) de détail 039-01 (périmètre)	Plan inexistant	 <p>Map showing the proposed modification to the vegetation coefficient n°21, specifically the perimeter of the area. The map includes a label for '039-02' (black) and a dashed blue line outlining the perimeter of the area.</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-3-1 Plan(s) de détail 039-02 (règle graphique)	Plan inexistant	 <p>Extrait de la modification proposée: Plan de détail 039-02 (règle graphique). Le plan illustre une zone d'habitat collectif avec des bâtiments à plusieurs étages et des zones de stationnement. Une légende à droite du plan définit les symboles utilisés pour les zones de stationnement et les zones de circulation. Le titre du plan est 'D-2 RÉGLEMENT GRAPHIQUE' et 'D-2-3 Dispositions spécifiques'.</p>



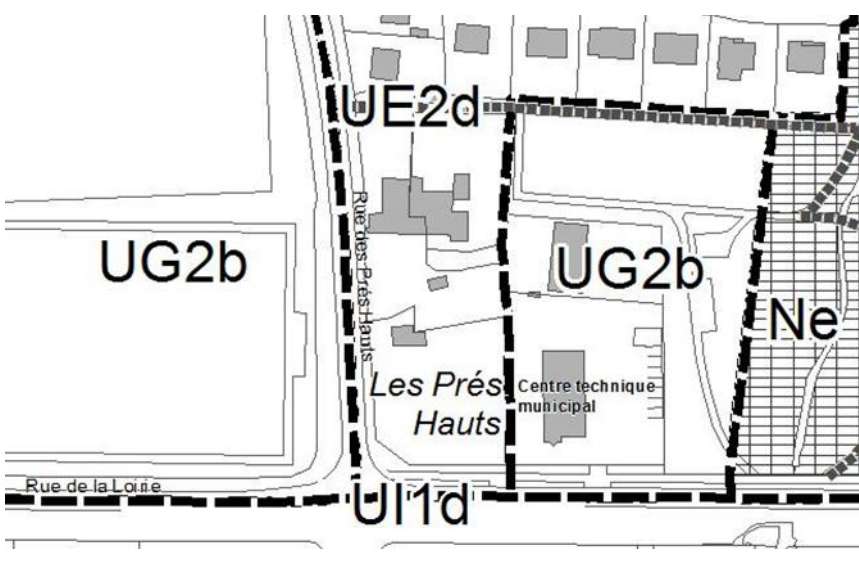
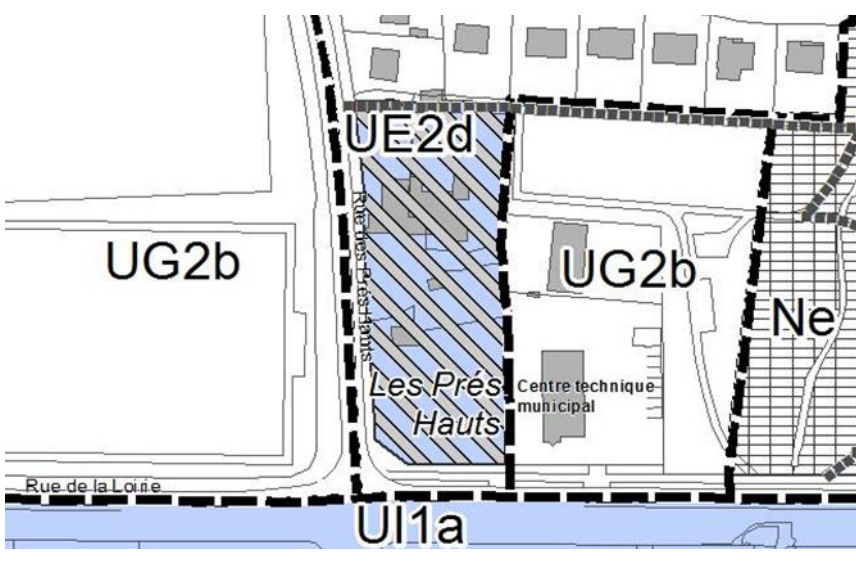
Conséquence sur le PLUi

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°110

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.

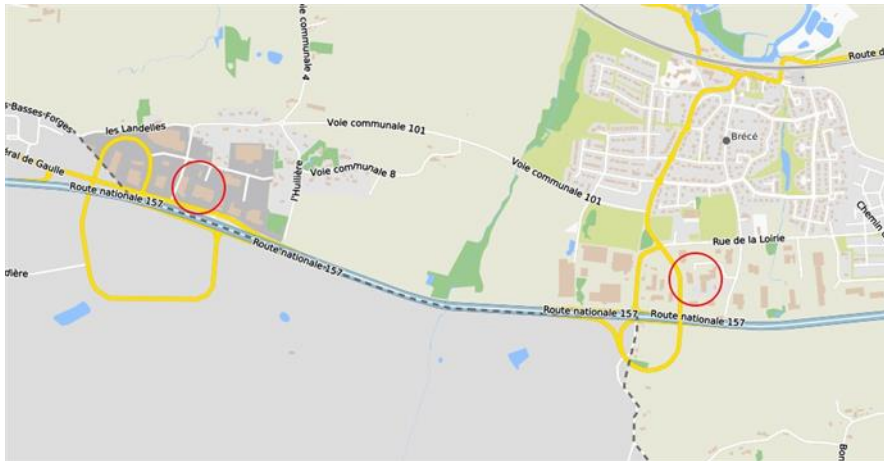
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°110		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°110		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°110		

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

Localisation

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



Présentation de la modification

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

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

Justification

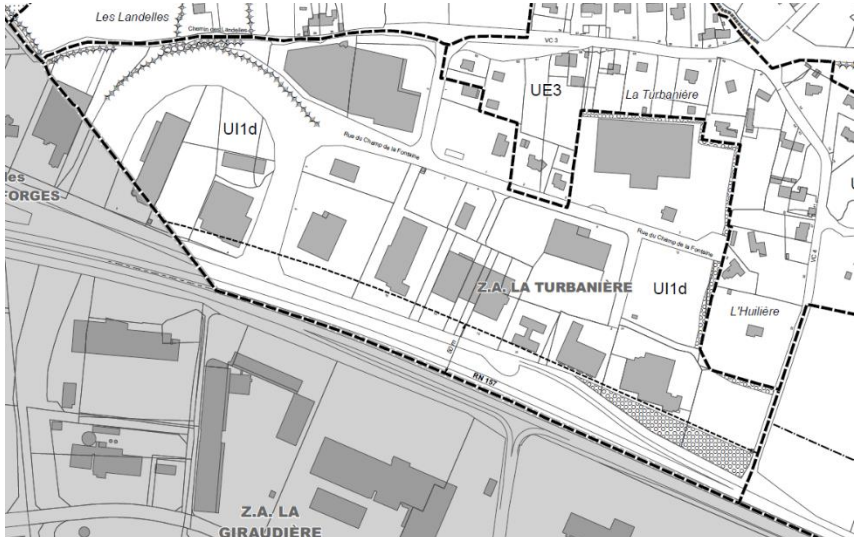
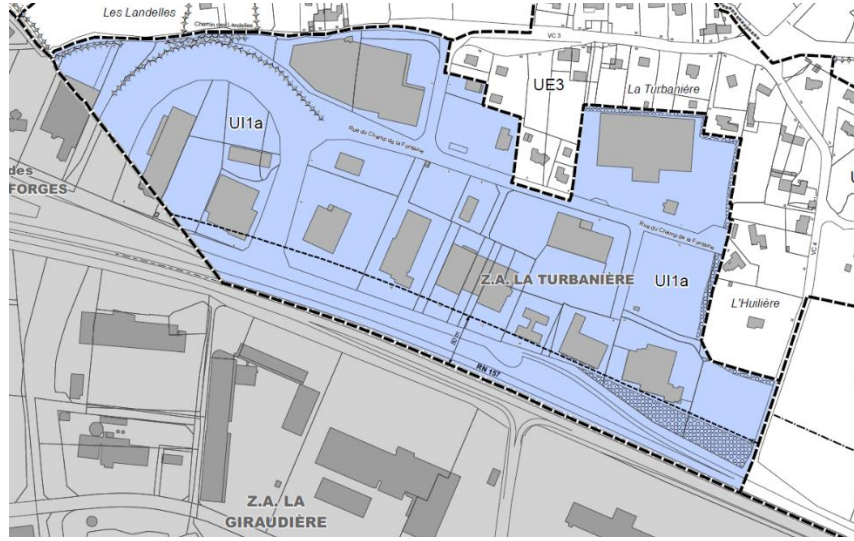
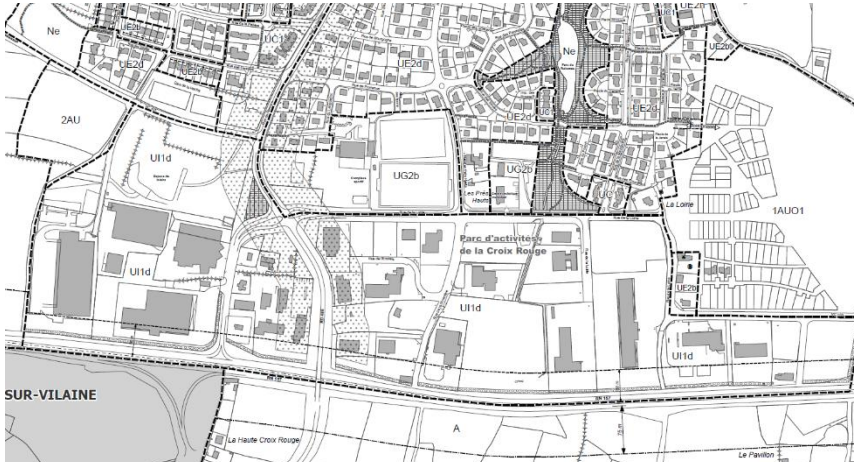
Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, sont classées entièrement en UI1a les ZAE où il est souhaité préserver la vocation productive (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »).

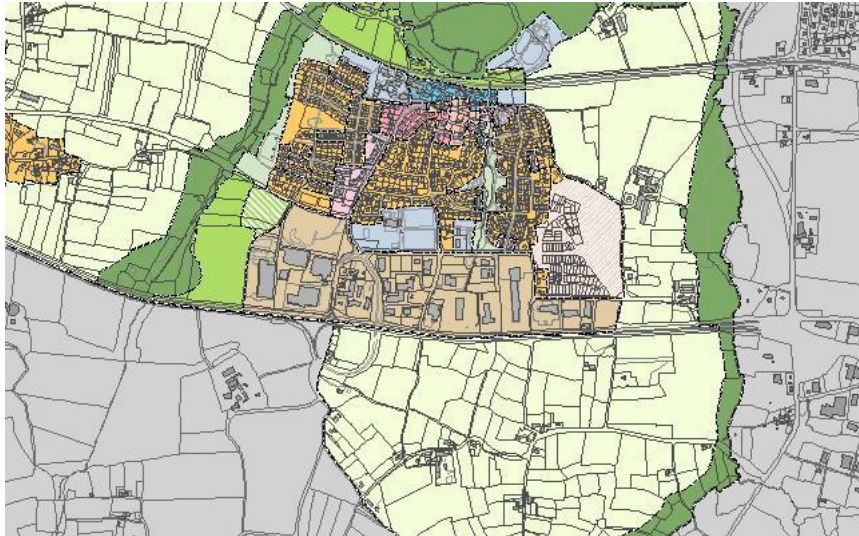
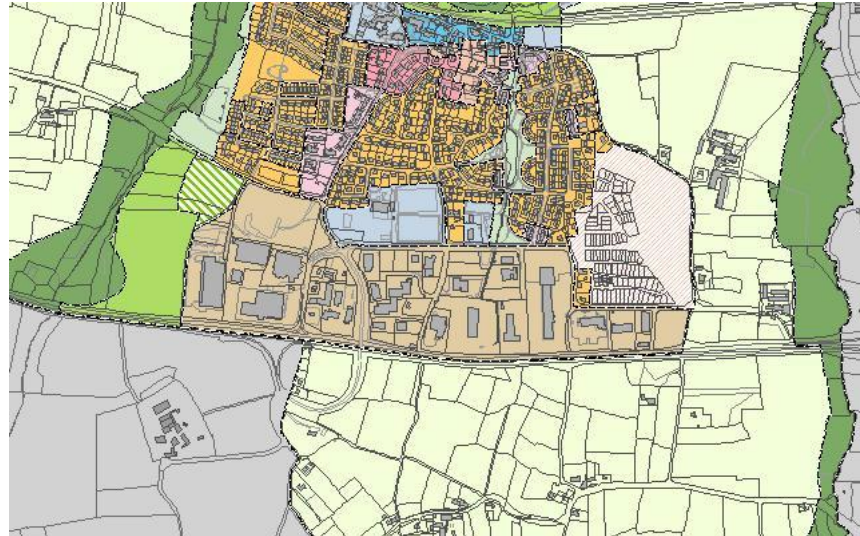


Conséquence sur le PLUi

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

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

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.

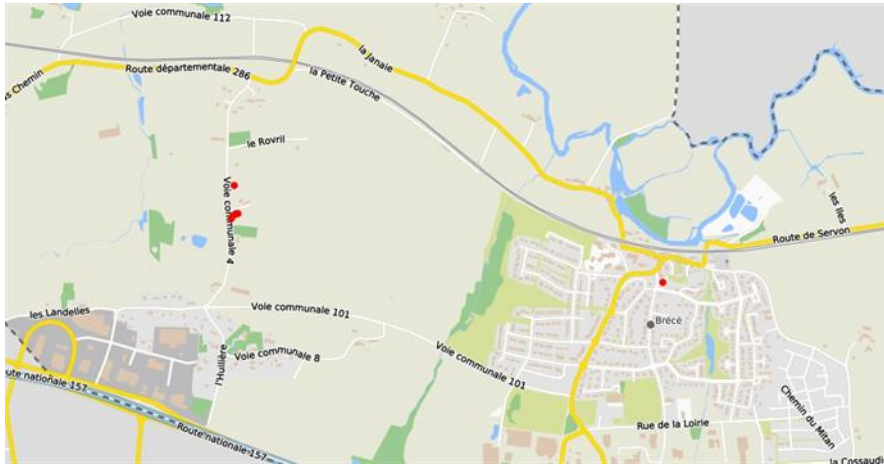
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°109		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°110, 111		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°25, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°25, 45		

4. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

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



Présentation de la modification

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

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

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

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

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

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

Justification

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

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

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

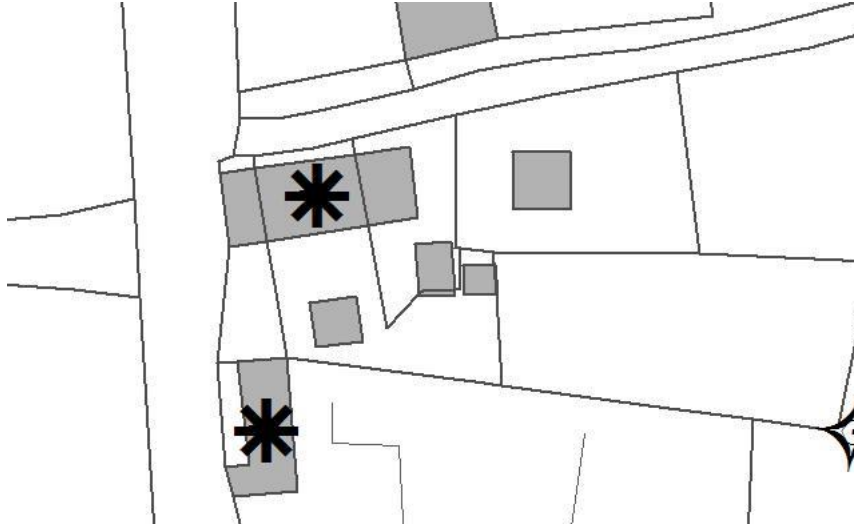
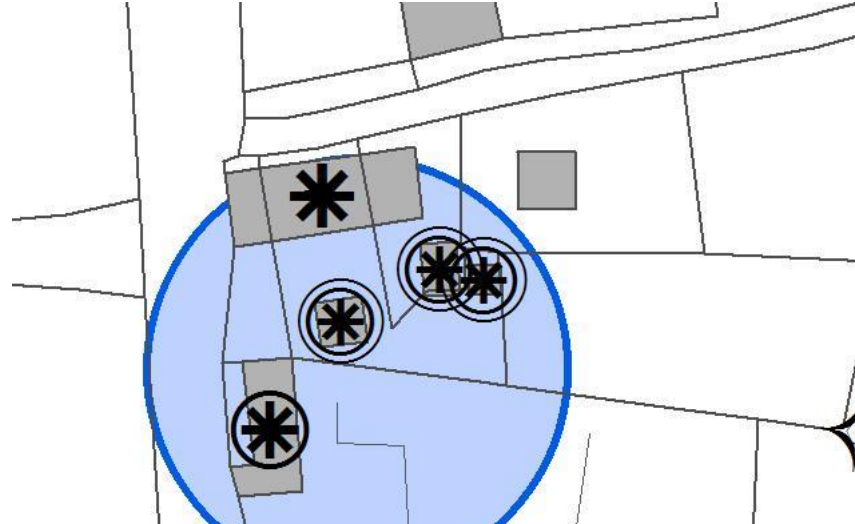
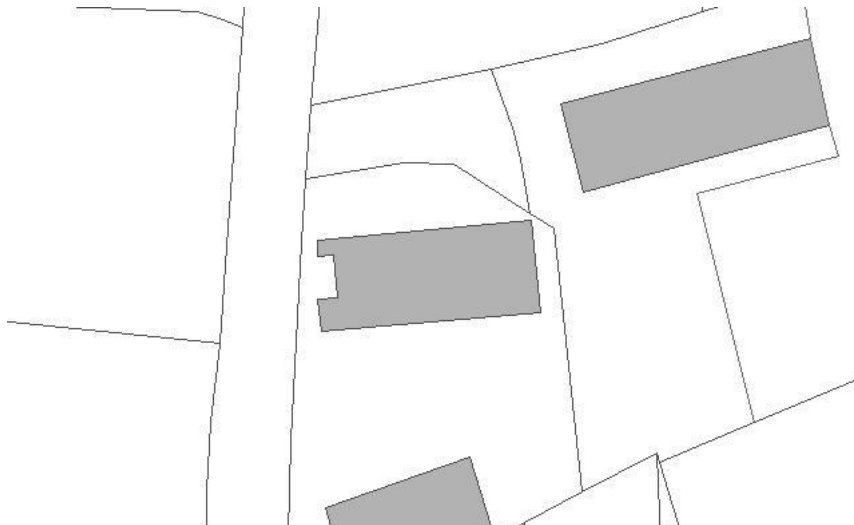
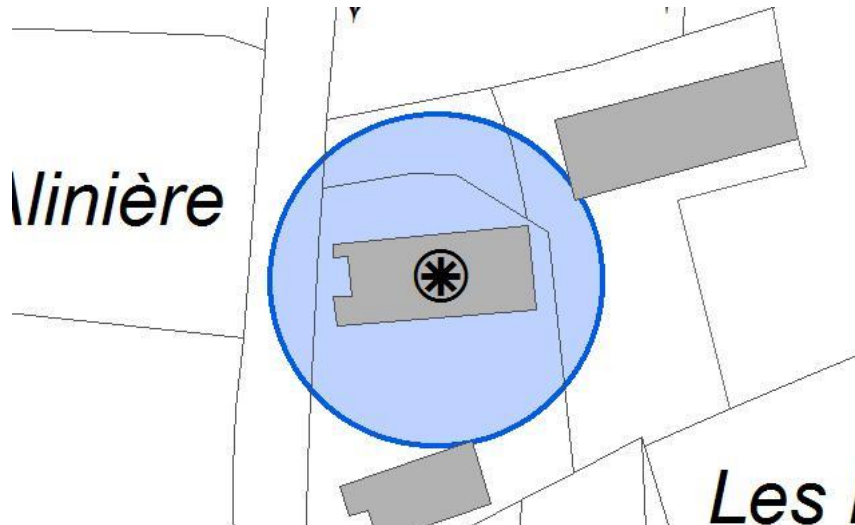
Conséquence sur le PLUi

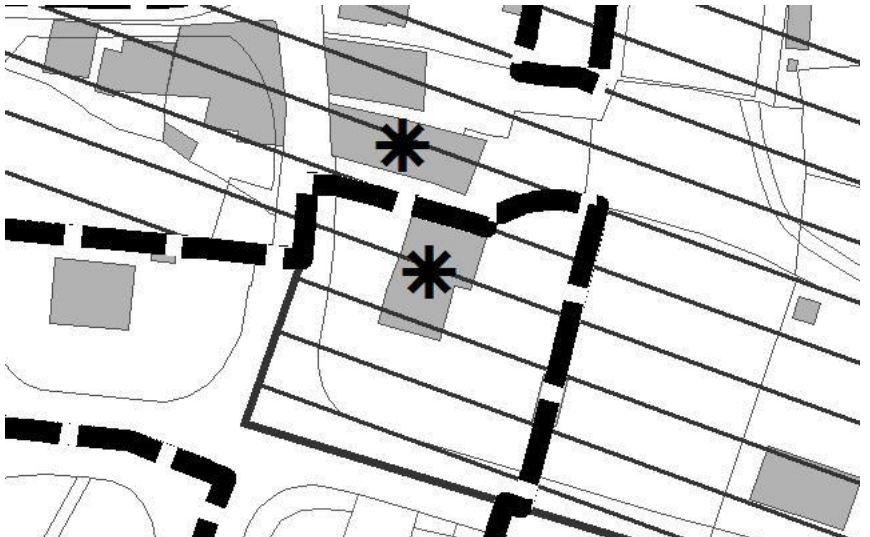
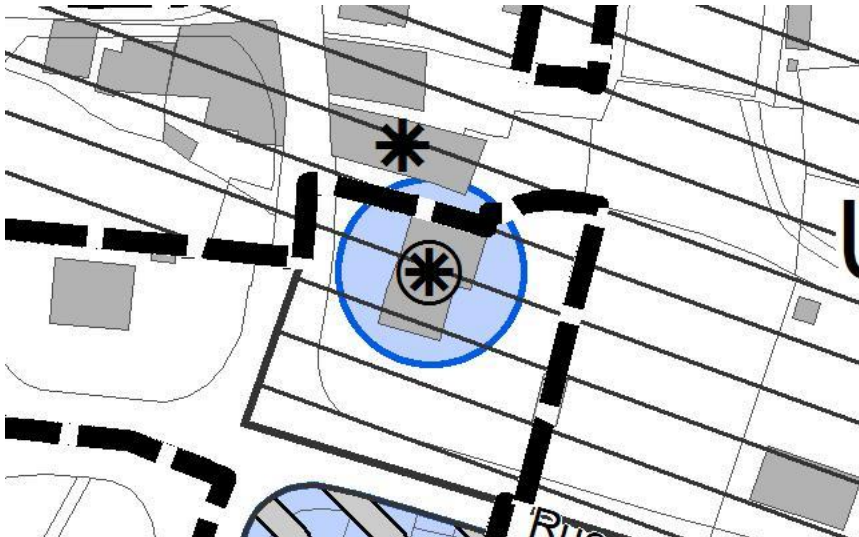
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- 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°109, 110
- 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°109	<p data-bbox="347 231 436 263"><i>La Grée</i></p> 	<p data-bbox="1220 231 1310 263"><i>La Grée</i></p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°109	<p data-bbox="347 837 526 869"><i>lieu-dit L'Alinière</i></p> 	<p data-bbox="1220 837 1400 869"><i>lieu-dit L'Alinière</i></p> <p data-bbox="1220 1045 1444 1125">Alinière</p>  <p data-bbox="1915 1348 2094 1428">Les t</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°110	<p data-bbox="349 228 539 260"><i>rue des Prés Hauts</i></p>  Extrait du PLUi en vigueur montrant un plan de zonage n°110. La rue des Prés Hauts est indiquée. Deux parcelles sont marquées d'une astérisque noire (*).	<p data-bbox="1227 228 1417 260"><i>rue des Prés Hauts</i></p>  Extrait de la modification proposée montrant le même plan de zonage n°110. La rue des Prés Hauts est indiquée. Une parcelle, précédemment marquée d'une astérisque noire (*), est maintenant encerclée en bleu.