



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

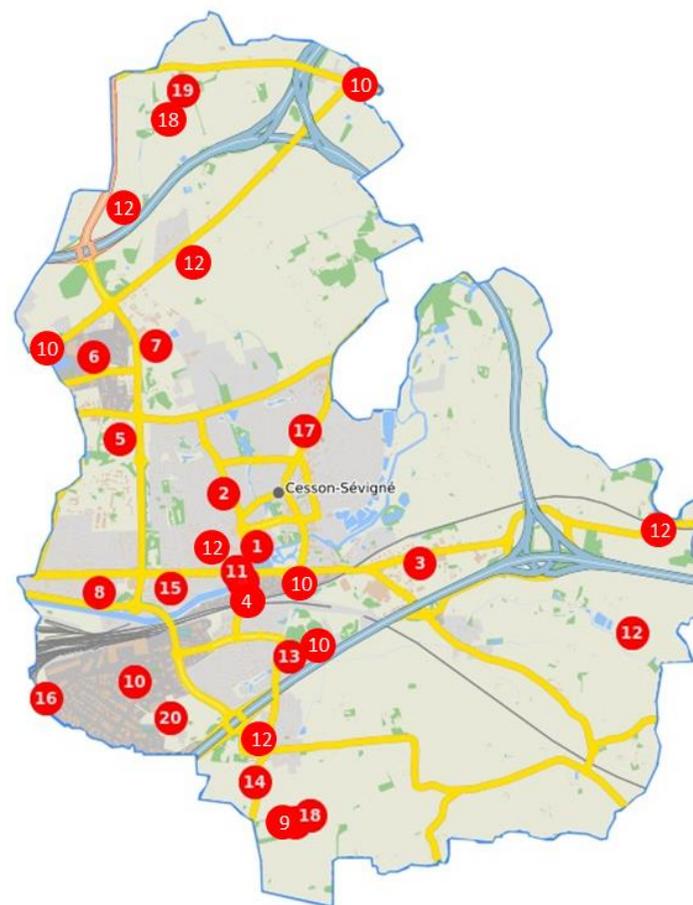
**Modifications envisagées sur le territoire des communes
Cesson-Sévigné**

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

1. Permettre un projet de renouvellement urbain sur le centre-ville 5
2. Permettre un projet de renouvellement urbain sur l'EHPAD Beausoleil 9
3. Permettre un projet de renouvellement urbain sur la zone de la Rigourdière 12
4. Permettre un projet de renouvellement urbain sur la zone des Peupliers 18
5. Développer le campus de CentraleSupélec 23
6. Accompagner le renouvellement urbain de la Technopôle Atalante-Beaulieu et de ses abords 28
7. Prendre en compte l'avancement des ZAC Atalante-ViaSilva et Les Pierrins 33
8. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur le centre d'affaire des Vaux Parés 38
9. Conforter une activité de réception sur le Château de la Sallette de Cucé 40
10. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la commune 42
11. Renforcer les protections paysagères en milieu urbain 49
12. Protéger le patrimoine bâti 52
13. Prendre en compte l'avancement du projet d'aménagement aux abords du manoir de la Monniais 58
14. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo - liaison secondaire Cesson-Sévigné /Chantepie 62
15. Conforter l'ambiance urbaine de la rue du Petit Marais 64
16. Prendre en compte l'achèvement du projet de liaison vélo rue Auguste Pavie 67
17. Prendre en compte l'achèvement du projet du Placis Vert 69
18. Supprimer certains tracés de chemins à conserver en campagne 72
19. Corriger une erreur matérielle sur le parc de la Moinerie 74
20. Déroger à la règle de clôture dans le parc de la ZAC du Chêne Morand 76



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 :

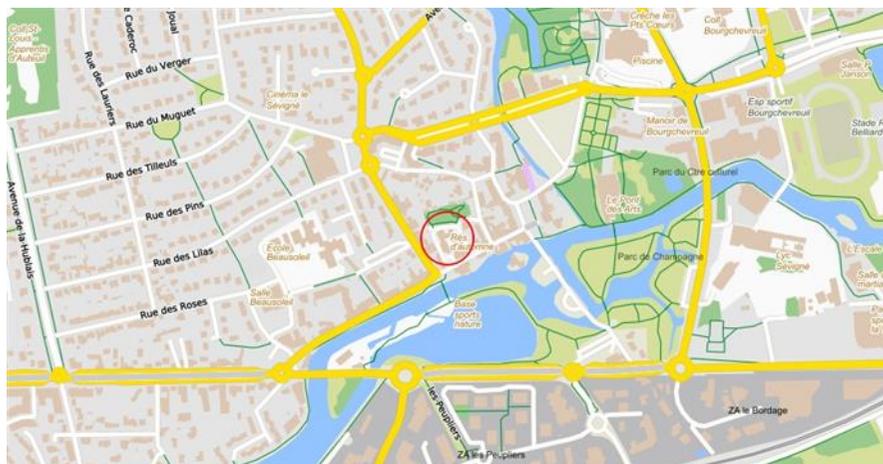
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat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

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

Localisation

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



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale pour supprimer la mention du projet de ZAC sur le centre-ville ;
- Pour le zonage, classement de la résidence d'Automne et de ses abords en zone UO1 au lieu de UA1a ;
- Suppression du périmètre de constructibilité limitée sur l'ensemble du Centre-ville ;

- Pour les hauteurs, classement en $H = R+4+A/C$ de la résidence d'Automne et de ses abords (précédemment en $H = R+2+A/C$) et en $H = R+1+A/C$ du Centre Commercial Beausoleil et des terrains situés rue de la Croix Connue et rue des Écoles (précédemment en $H = R+2+A/C$ et $H = R+1+C$) ;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en "RL" de la résidence d'Automne et de ses abords (précédemment en $V = 10\%$ (B)).

Justification

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

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

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

Sur les autres îlots qui étaient encore en réflexion, notamment aux abords de la rue de la Croix Connue et sur le Centre Commercial Beausoleil, aucune orientation d'aménagement ne se dégage pour le court et moyen terme. La suppression du périmètre de constructibilité



limitée et les évolutions des règles de hauteurs visent donc à y conforter la morphologie actuelle.

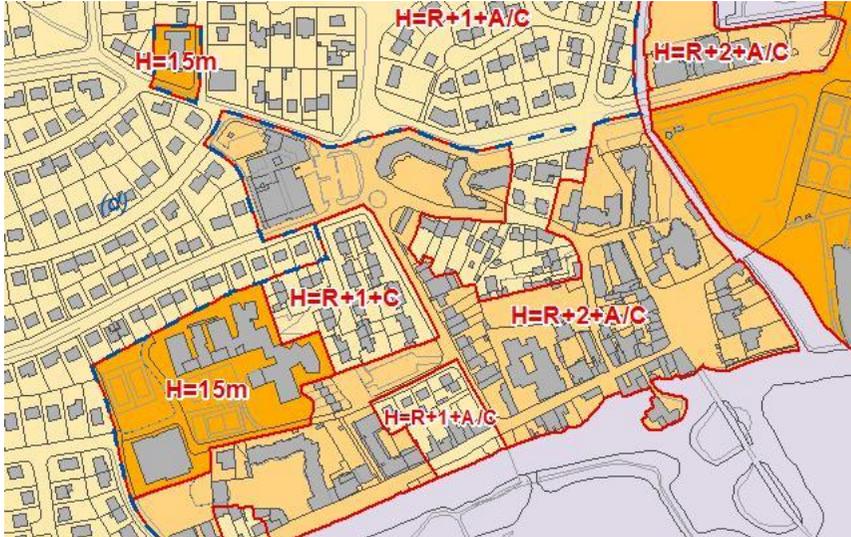
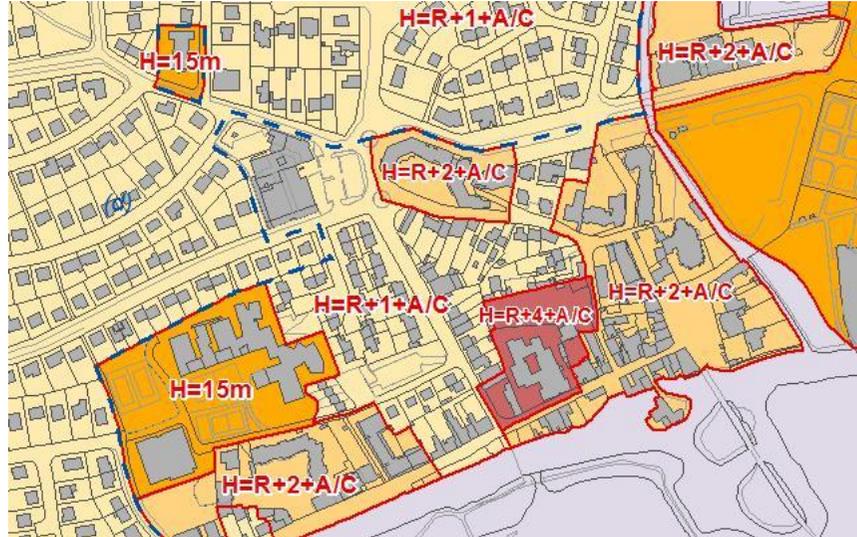
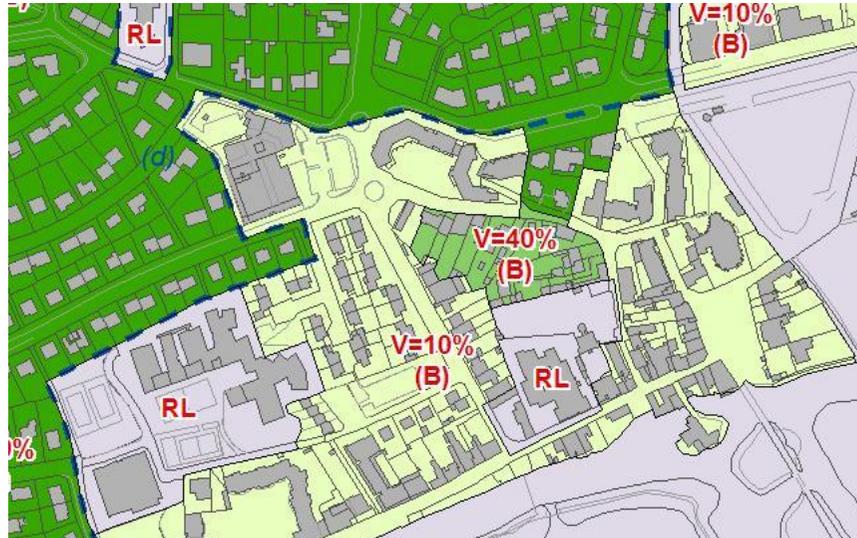
Conséquence sur le PLUi

Cette modification 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°104
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16

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.

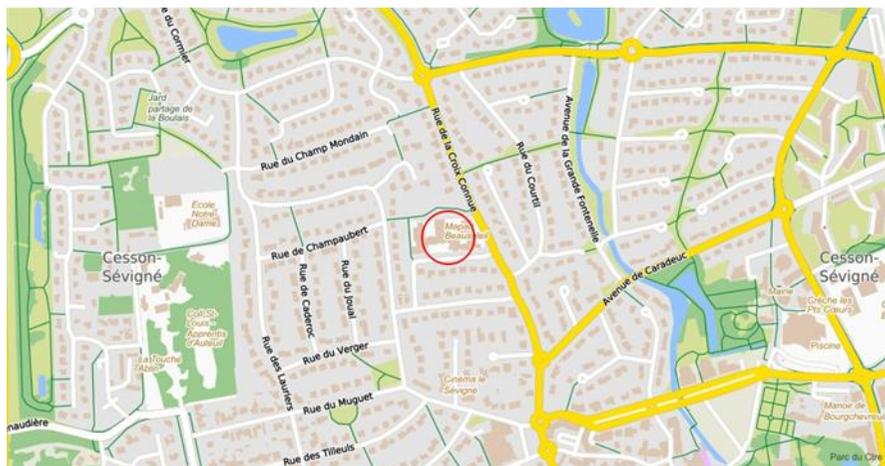
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°104		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n° 24, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16		

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

Localisation

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



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

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

Justification

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

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

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

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

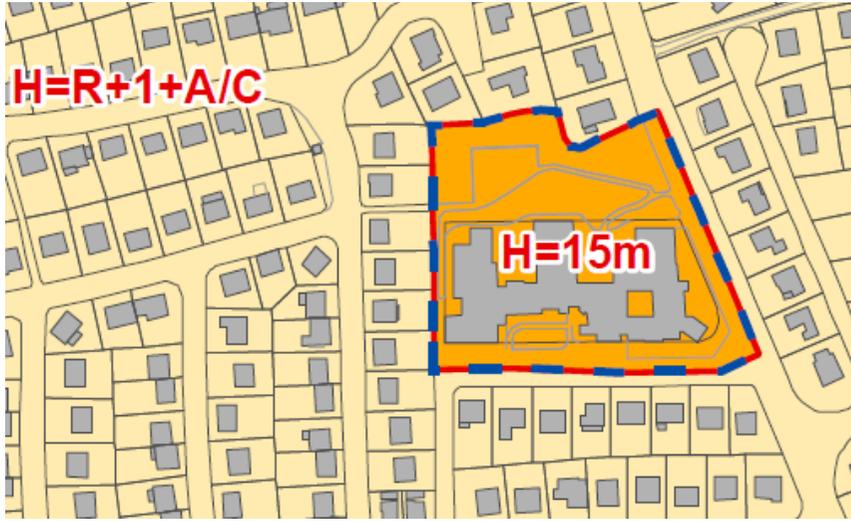
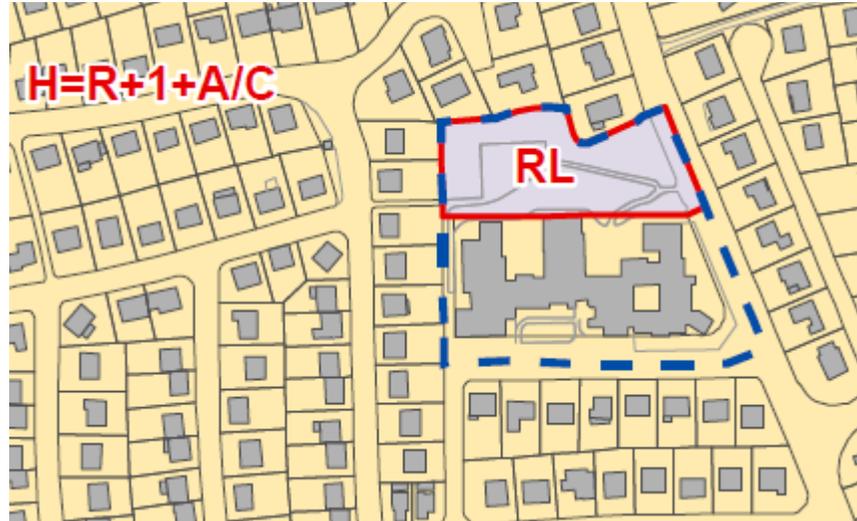
Le classement en Ne et la création d'un EIPE sur le parc visent à préserver un patrimoine naturel et paysager de qualité en milieu urbain, conformément aux principes de la ville jardin.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification 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°104
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16

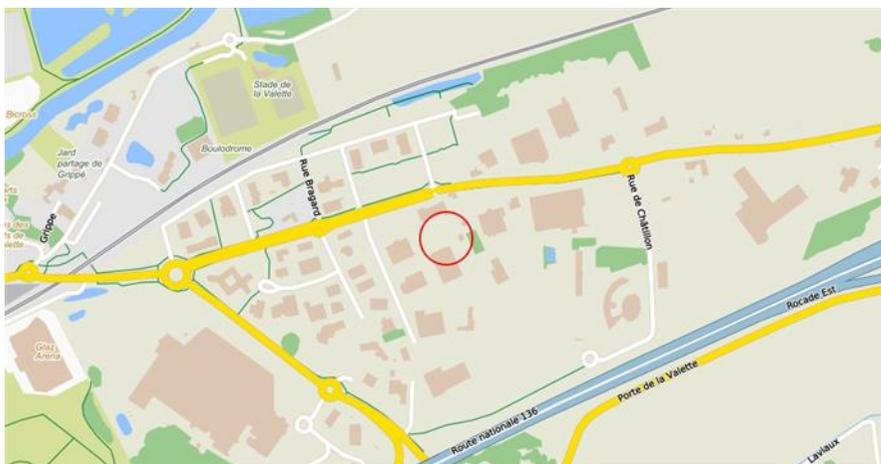
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16	 <p>The map shows a residential area with a central site highlighted in orange. A red dashed line outlines the site's boundary, and a blue dashed line indicates a specific perimeter. The text H=R+1+A/C is written in red in the upper left, and H=15m is written in red in the center of the site.</p>	 <p>The map shows the same residential area. The central site is now highlighted in light purple. A red dashed line outlines the site's boundary, and a blue dashed line indicates a specific perimeter. The text H=R+1+A/C is written in red in the upper left, and RL is written in red in the center of the site.</p>

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

Localisation

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



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale pour ajuster le tracé du terminus du futur trambus ;
- Modification et extension de l'OAP de quartier "Le Haut Grippé", renommée par ailleurs "La Rigourdière" ;
- Pour le zonage rue de la Rigourdière : passage du UI1a(d) au UI3(d) des n°2, 6bis, 8, 34 et 36 et passage du 1AU au UI1a(d) des n°15 et 15bis ;

- Extension du plan de détail n°5 (zones d'activités d'entrée de ville) sur les n°15 et 15bis rue de la Rigourdière ;
- Création d'un emplacement réservé n°737 pour voirie (bénéficiaire Rennes Métropole) sur les voies privées des n°26, 38, 40, 42 et 44 rue de la Rigourdière ;
- Création d'un emplacement réservé n°738 pour voirie (bénéficiaire Rennes Métropole) en rive est de la rue de Châtillon et le long de la Rocade entre la rue de Châtillon et la route de Domloup ;
- Création d'une servitude de localisation V17 pour création de voirie de 15 m de large (bénéficiaire Rennes Métropole) entre le n°60 rue de la Rigourdière et le n°5 rue de Châtillon ;
- Modification et création de plusieurs principes de voirie à créer sur la zone ;
- Pour les hauteurs, passage d'une hauteur maximale encadrée par l'OAP à H = 15 m sur les n°15 et 15bis rue de la Rigourdière, de H = 15 m à H = R+6 sur le n°8 rue de la Rigourdière et de H = 15 m à H = R+5 sur les n°2, 6bis, 34 et 36 rue de la Rigourdière ;
- Pour le coefficient de végétalisation, passage d'une valeur minimale encadrée par l'OAP à V = 15 % (B) sur les n°15 et 15bis rue de la Rigourdière et de V = 15 % (B) à V = 20 % (B) sur les n°2, 6bis, 8, 34 et 36 rue de la Rigourdière ;
- Pour le stationnement, passage d'un secteur encadré par l'OAP à un secteur 4 de stationnement sur les n°15 et 15bis rue de la Rigourdière.

Justification

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

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

- Poursuivre un accueil équilibré et diversifié d'activités sur le territoire tout en préservant les fonctions productives de la zone d'activités (voir fiche métropolitaine "Mettre en œuvre le Programme Local d'Aménagement Économique) ;
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- Renforcer la synergie entre les transports en commun et l'urbanisme en densifiant prioritairement aux abords des arrêts du futur Trambus.

Les adaptations et l'extension de l'OAP de quartier en vigueur permettent de prendre en compte ces objectifs, en fixant notamment les orientations programmatiques attendues sur la zone ainsi que les principes de mixité fonctionnelle et verticale, d'animation des RDC des constructions, de dessertes viaires et de TC, de gabarit et de qualité architecturale des constructions, etc. Autour du terminus Trambus, les évolutions apportées à l'OAP visent à permettre le développement d'un pôle d'animation et une densité plus élevée.

Pour les terrains situés aux n°2, 6bis, 8, 34 et 36 rue de la Rigourdière, le classement en UI3(d) vise à autoriser une diversification économique vers le bureau, le service et la restauration, au plus proche des TC. Les évolutions apportées aux règles de hauteur et de végétalisation permettront la mise en œuvre d'opérations de densification verticales.

Pour les terrains situés aux n°15 et 15bis rue de la Rigourdière, le classement en UI1a(d) vise à préserver pour le moment des fonctions productives. Les évolutions apportées aux règles de hauteur, de stationnement et de végétalisation visent à conforter l'ambiance urbaine actuelle sur ces terrains.

Concernant les créations des emplacements réservés, des principes de voirie et de la servitude de localisation, elles visent à permettre de développer un maillage viaire cohérent sur la zone d'activités afin de séparer les flux locaux de ceux de transit et de dégager de nouvelles constructibilités en desservant des cœurs d'îlots. Ces outils réglementaires permettent de protéger les terrains visés en leur interdisant de recevoir des travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, l'emplacement réservé et la servitude de localisation ouvrent au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Conséquence sur le PLUi

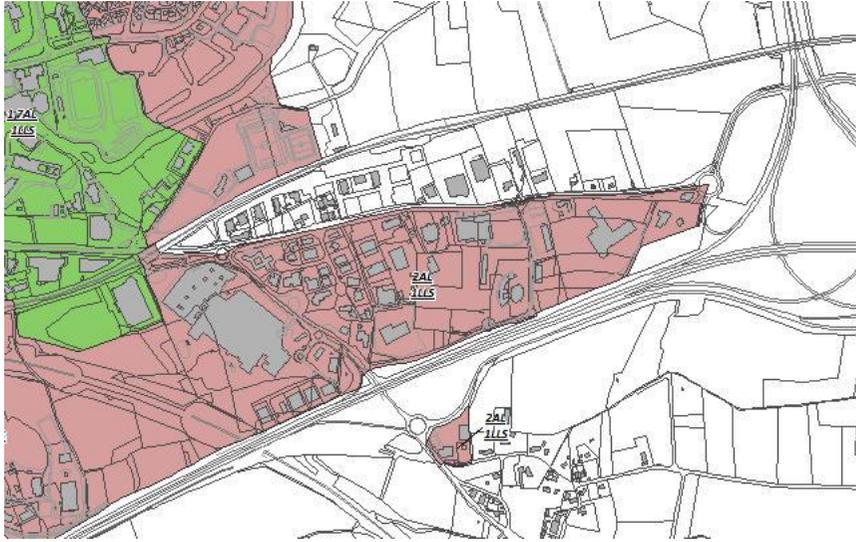
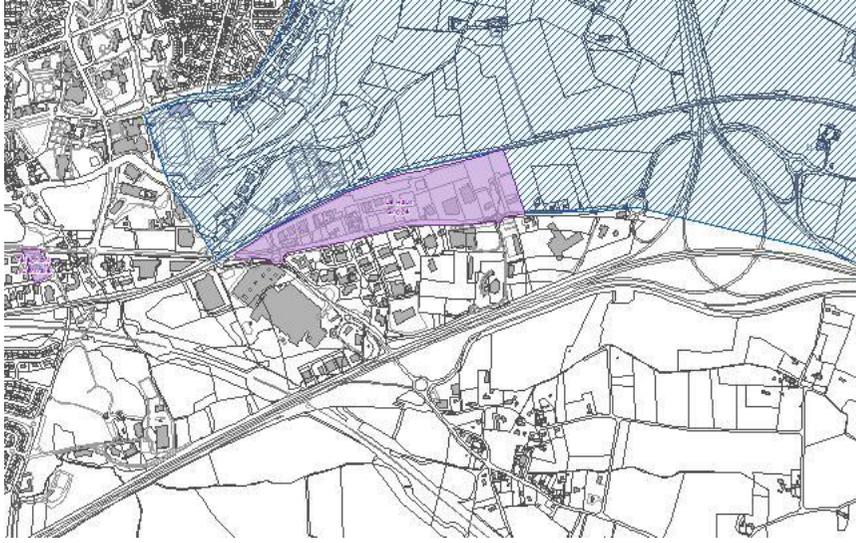
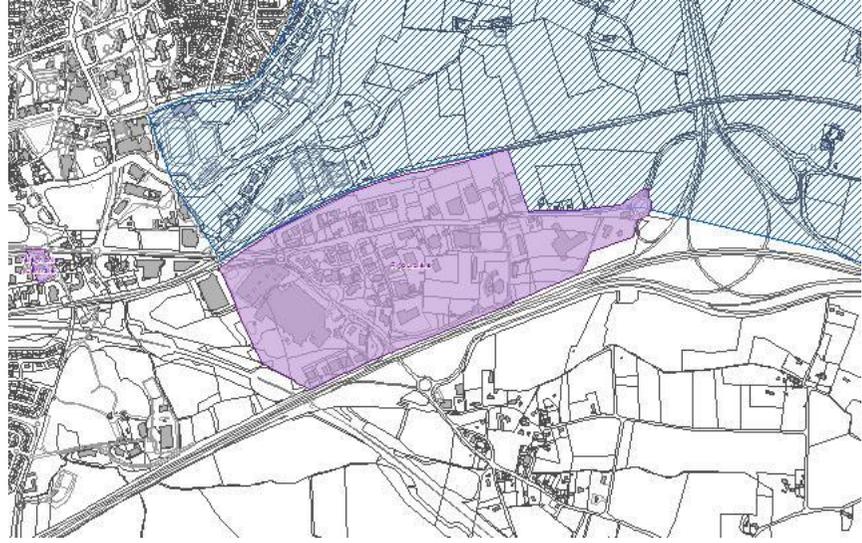
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

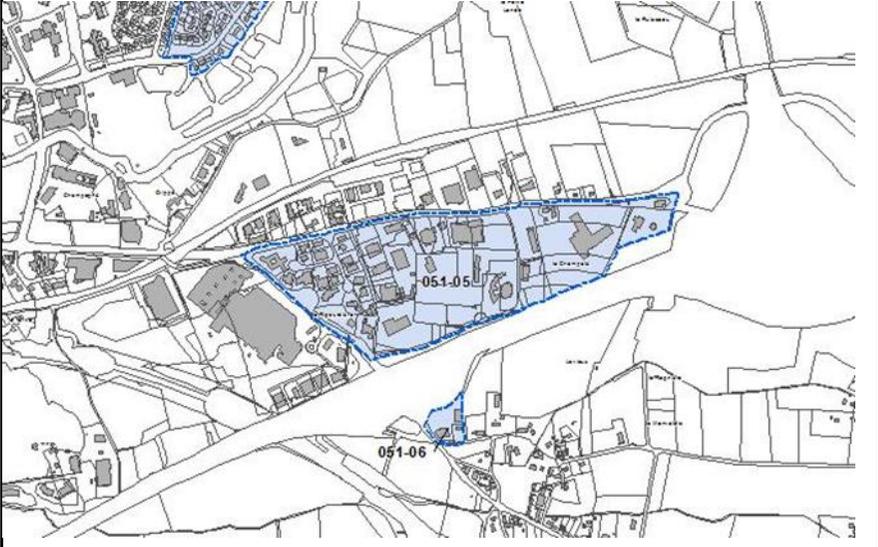
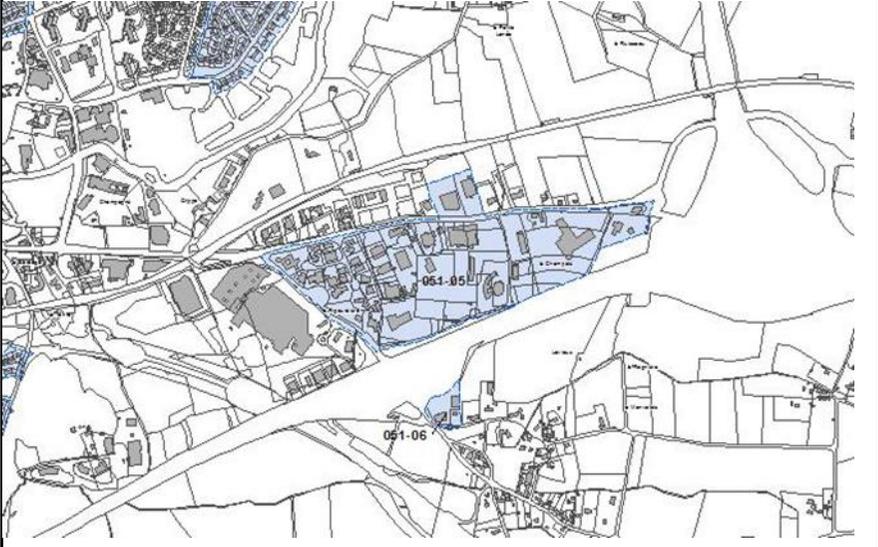
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°104, 105, 130
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°16
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°12
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°051-01 (périmètre)
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation

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°104, 105, 130		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°16		
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°12		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-3-1 Plan(s) de détail n°051-01 (périmètre)		

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

Localisation

La zone d'activités des Peupliers est située entre la Vilaine, la voie ferrée et la rue de Paris. Les terrains concernés sont aux n° 12 et 14 de l'avenue des Peupliers.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier " Ilot Avenue des Peupliers " ;
- Pour le zonage, passage du U1b au UO1 ;
- Suppression du périmètre de constructibilité limitée ;
- Création d'un emplacement réservé n°739 pour chemin (bénéficiaire Commune de Cesson-Sévigné) le long de la Vilaine ;
- Pour les hauteurs, passage d'une hauteur maximale $H = R+1$ à $H = R+4+A/C$.

Justification

La ville de Cesson-Sévigné mène depuis plusieurs années une réflexion sur le renouvellement urbain des zones d'activités des Peupliers et du Bordage et les orientations par secteur sont définies progressivement. Au fur et à mesure des études, il est apparu que les priorités d'aménagement concernaient deux sites stratégiques en entrée de zone : l'îlot de l'Ex-téléphonie centrale et celui situé aux numéros 12 et 14 avenue des Peupliers.

La création d'une nouvelle OAP de quartier sur l'îlot des Peupliers vise à rendre opérationnel l'aménagement de ce site en fixant les orientations programmatiques attendues sur la zone ainsi que les principes de mixité fonctionnelle et verticale, d'animation des RDC des constructions, de gabarit et de qualité architecturale des constructions. Le classement en UO1 et les évolutions apportées aux règles de hauteur permettront la mise en œuvre de ce projet.

Concernant la suppression du périmètre de constructibilité limitée, elle est justifiée par l'arrivée à échéance du délai des 5 ans et par l'avancement des études qui permettent désormais de définir sur les terrains concernés des règles adaptées au projet souhaité.

Concernant la création de l'emplacement réservé n°739, elle vise à améliorer le cheminement existant le long des berges de la Vilaine et le requalifiant et l'élargissant. La réserve permet de protéger l'emprise souhaitée en y interdisant des travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

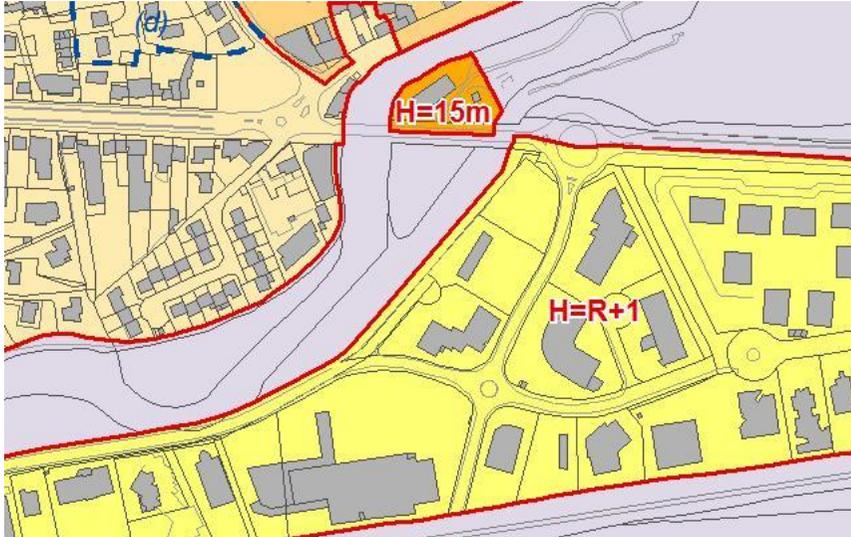
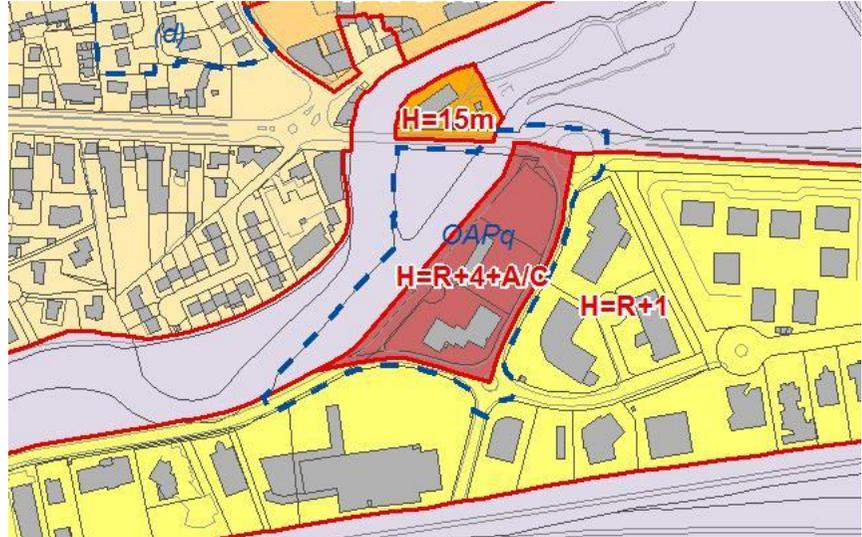
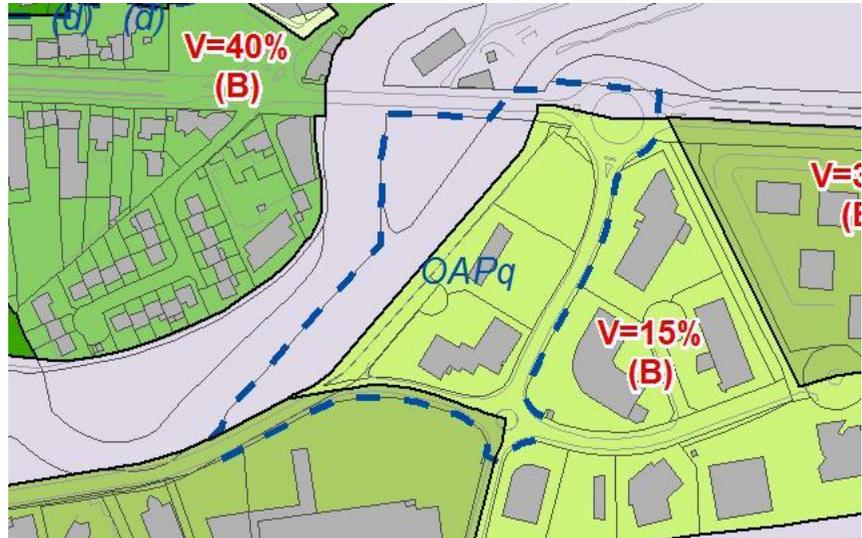
Conséquence sur le PLUi

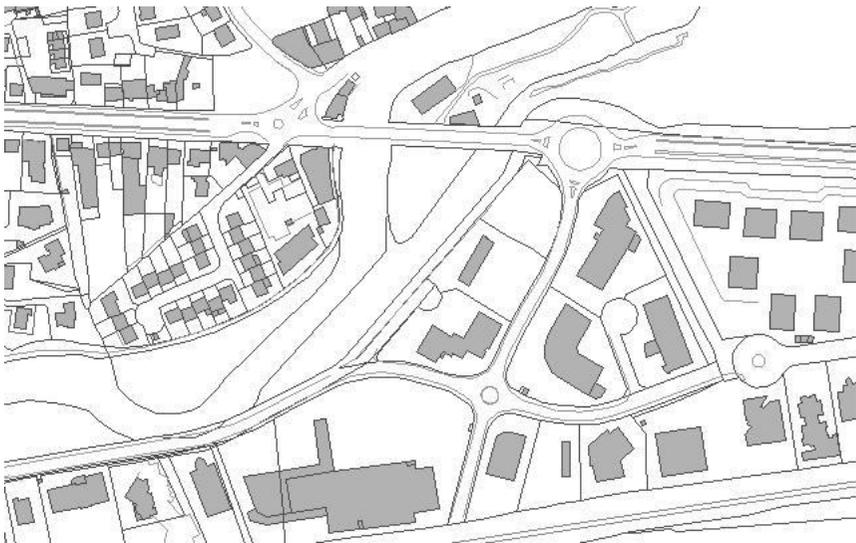
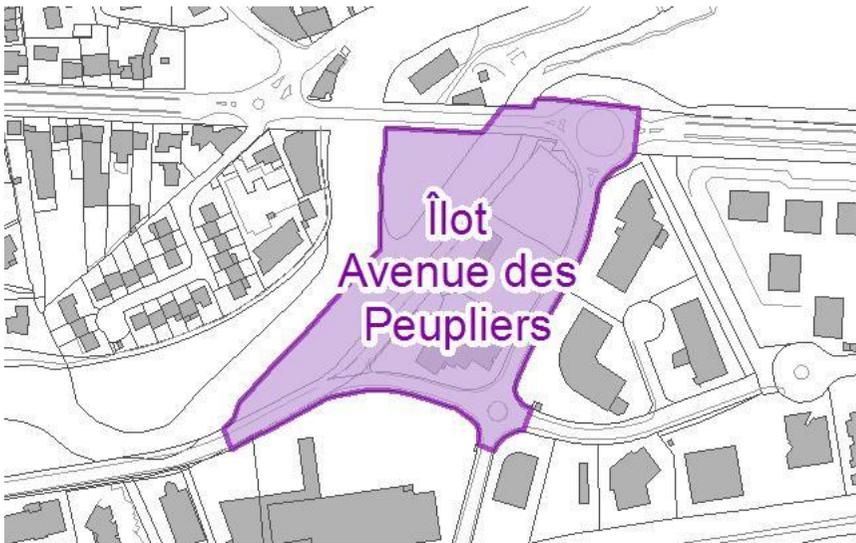
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°104
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°12
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

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°104		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45		

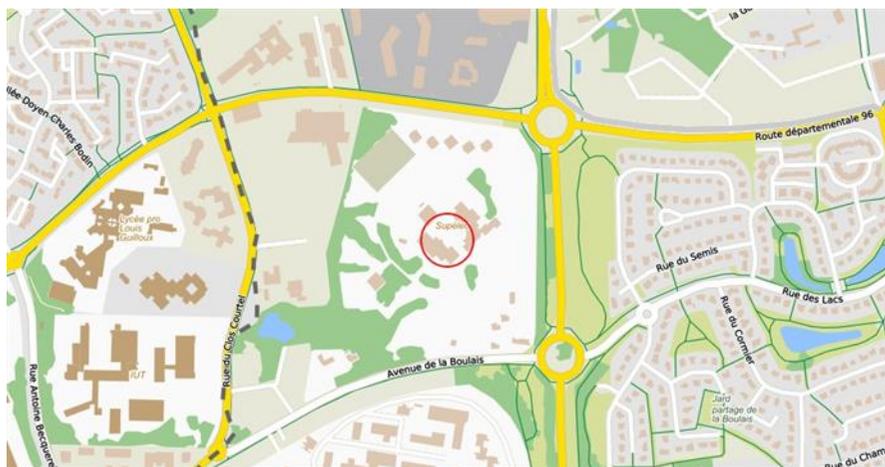
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16		

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°12	 Extrait du PLUi en vigueur montrant un plan d'urbanisme avec des zones bâties et des zones vides.	 Extrait de la modification proposée montrant le même plan d'urbanisme, mais avec un îlot hachuré en rose et étiqueté "Îlot Avenue des Peupliers".

5. Développer le campus de CentraleSupélec

Localisation

Le campus de CentraleSupélec est situé dans la zone d'Atalante-Beaulieu sur la commune de Cesson-Sévigné. Son emprise couvre un périmètre de près de 14 hectares situés entre l'avenue de Belle Fontaine au nord, le Boulevard des Alliés à l'est, l'avenue de la Boulaie au sud et le centre Orange d'Atalante à l'ouest.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Prise en compte du projet de densification et de développement du campus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale ;
- Extension de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intercommunale "ViaSilva" et création d'un sous-secteur "Le Pôle d'enseignement supérieur et de recherche Beaulieu-Atalante-ViaSilva" ;
- Pour le zonage, passage du UG2b au UO1 ;

- Création d'Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) linéaires sur plusieurs haies du Campus.

Justification

Le campus est au cœur d'importantes évolutions urbaines, universitaires et économiques en cours : desserte du métro, renouvellement urbain de la technopôle Atalante, développement du nouveau quartier ViaSilva, modernisation du campus universitaire de Beaulieu, etc.

La vie étudiante est par ailleurs confrontée à des mutations structurelles : étudiants de plus en plus mobiles, séquences de formation plus courtes, souhait d'une plus grande porosité entre vie universitaire et professionnelle, volonté d'ouverture sur la vie de la cité.

Enfin, les bâtiments de CentraleSupélec nécessitent une adaptation pour développer de nouveaux besoins d'enseignement et de recherche et notamment accueillir plus d'effectifs étudiants, tout en s'ouvrant à d'autres publics. Ils nécessitent aussi d'importants travaux de rénovation énergétique.

Dans ce contexte, des réflexions ont été engagées par l'école CentraleSupélec autour de 5 objectifs :

- Créer un véritable campus animé et renforcer la vocation académique du site par le développement de l'école CentraleSupélec et l'accueil de nouveaux établissements d'enseignement supérieur et de recherche.
- Reconnecter le campus avec le tissu urbain voisin et le métro en l'ouvrant davantage sur les quartiers et en améliorant sa traversée (piétons et cycles notamment).
- Faire du campus un maillon essentiel de l'écosystème de formation et de recherche métropolitain par la création de nouveaux services et équipements partagés et ouverts au reste de la technopôle Atalante et du campus voisin de Beaulieu.
- Développer la mixité fonctionnelle du campus par le développement d'une offre résidentielle à destination des étudiants des établissements présents sur site (environ 750 chambres supplémentaires). Une offre complémentaire et limitée de bureaux ou de logements familiaux pourraient également être envisagée aux franges nord et ouest du campus.

- S'inscrire dans le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et préserver le patrimoine végétal et arboré du campus en privilégiant les nouvelles constructions sur des surfaces déjà imperméabilisées (voirie, stationnement, ...) ou à faible qualité environnementale (pelouse...).

L'extension de l'OAP intercommunale ViaSilva sur le site du campus permet d'inscrire celui-ci dans un périmètre d'aménagement global et cohérent d'échelle métropolitaine. Les orientations programmatiques attendues sur le campus sont fixées par l'OAP ainsi que les principes de mixité fonctionnelle, de gabarit et de qualité architecturale des constructions, de préservation de la trame verte, etc. Le classement en UO1 (zonage opérationnel) plutôt que UG2b (zonage dédié aux seuls équipements) permettra quant à lui une mise en œuvre facilitée du projet urbain retenu, notamment la mixité fonctionnelle.

Concernant la création des Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE), elle vise à protéger le patrimoine végétal qui est d'une grande qualité sur le campus. Cet outil assure une protection des éléments identifiés, tout en permettant leur suppression partielle (30 % maximum) sous réserve d'une compensation sur site.

Conséquence sur le PLUi

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

- C-1-2 OAP intercommunale
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°089, 103, 104
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°11, 12

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°089, 103, 104		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45		

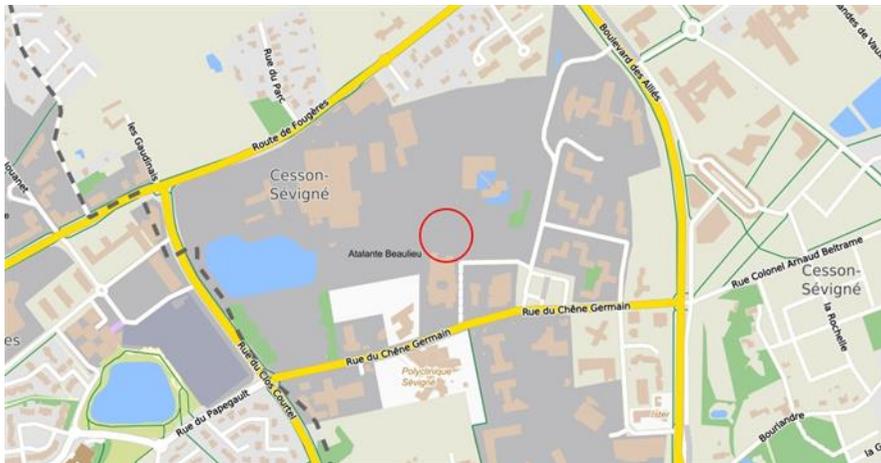
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16		

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°11, 12	 A plan view of a residential area with a central road and a roundabout. Several areas are highlighted with blue diagonal hatching, indicating the current planning zones.	 The same plan view as the previous image, but with a significantly larger area highlighted by blue diagonal hatching, representing the proposed modification to the planning zones.

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

Localisation

Le secteur concerné est celui de la technopole Atalante-Beaulieu située en dehors de l'actuelle Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ViaSilva Atalante. Ce périmètre est compris entre la rue de Fougères au nord, le boulevard des Alliés à l'est, l'avenue de Belle Fontaine au sud et la rue du Clos Courtel à l'ouest.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Prise en compte du projet de densification et de développement de la Technopôle dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale ;
- Extension de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intercommunale "ViaSilva" et création d'un sous-secteur "Technopôle Atalante-Beaulieu" ;

- Pour le zonage : passage de UI3 à UO1 sur le n°1 rue du Chêne Germain et passage de UI1a à UO1 d'une partie du n°2 route de Fougères (parcelle BC 231 BC 229 partielle) ;
- Création d'un périmètre de constructibilité limitée sur les terrains suivants : ensemble du square du Chêne Germain ("Les Lanthanides"), les n° 2, 7 et 19 de la rue de La Touche Lambert, les fonds de terrain des n° 6, 6bis, 8 et 9 rue du Chêne Germain ainsi que les n°10 et 12 de cette même rue et enfin le n°5 avenue de Bellefontaine.
- Pour les hauteurs : sur le n°1 rue du Chêne Germain passage de H = 21 m à H = R+7) et sur une partie du n°2 route de Fougères (parcelle BC 231 BC 229 partielle) passage de H = 15 m à H = R+6 ;
- Pour le coefficient de végétalisation : sur une partie du n°2 route de Fougères (parcelle BC 231 BC 229 partielle) passage de V = 15% (B) à V = 20% (B) ;
- Suppression de l'emplacement réservé n°123 rue du Chêne Germain

Justification

Inclus en 2012 dans le périmètre de réflexion de la future ZAC Atalante ViaSilva, ce secteur n'avait finalement pas été retenu car une étude d'immobilier d'entreprise de seconde main avait présenté un état du bâti suffisamment bon pour ne pas préfigurer de prochaines démolitions. En conséquence, le site a été classé en zone UI3 à vocation tertiaire afin de conforter l'existant.

Si la vocation principale du secteur n'est aujourd'hui pas remise en cause, sa mutation est bien plus importante et rapide que prévue : de nombreux bâtiments tertiaires sont soit rénovés, soit démolis et reconstruits avec davantage de m² de surface de plancher. Cette dynamique est renforcée par l'attractivité apportée par le métro et par l'importante capacité de densification du site (faible emprise bâti, parkings de surface conséquents, ...) dans un contexte de raréfaction du foncier. Or ces évolutions ne sont pas sans conséquences, notamment sur les réseaux, la trame viaire et la circulation du secteur.

C'est pourquoi Rennes Métropole et la commune de Cesson-Sévigné ont engagé en 2023 des études urbaines afin de définir les évolutions souhaitables de la Technopôle à moyen et long terme. Il s'agit également de déterminer les outils règlementaires et opérationnels permettant de les mettre en œuvre. Si ces études se poursuivent, de premières orientations se dégagent :



- Assurer un maillage viaire et piétons/cycles plus cohérent et plus perméable, notamment en suivant des axes Nord-Sud ;
- Préserver et valoriser le patrimoine végétal existant (arbres remarquables isolés ou groupés, haies, alignements, bosquets,);
- Renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux (cycle de l'eau, perméabilités écologiques, ...);
- Encadrer la constructibilité, la programmation et les formes urbaines par secteur.

Les perspectives d'évolutions sont différentes selon les fonciers. Les sites d'Orange au n°1 rue du Chêne Germain ainsi qu'une partie du foncier d'Agrial au n° 2 route de Fougères apparaissent les plus avancés en terme de réflexion urbaine. Le premier est destiné à recevoir le siège d'Office Santé ainsi que des fonctions supports (pôle médical, hébergements, bureau) pour environ 24 000 m² de SP quand le second accueillera le transfert du siège social d'Agrial depuis Paris pour environ 3 000 m² de SP. Le classement en UO1 et les évolutions apportées aux règles de hauteur et de végétalisation permettront la mise en œuvre de ces projets.

À l'inverse, les fonciers situés square du Chêne Germain, rue de la Touche Lambert ou en cœur d'îlot de la rue du Chêne Germain ne font pas l'objet de projets aboutis et apparaissent comme stratégiques compte tenu de leurs grandes surfaces peu bâties et relativement mal équipées (desserte viaire insuffisante notamment). Sur ces sites, les études doivent donc se poursuivre, notamment sur le renforcement des réseaux, avant de permettre leur mutation et leur densification. L'instauration d'un périmètre de constructibilité limité sur ces terrains permettra donc de temporiser la constructibilité le temps que les études urbaines viennent confirmer ou non l'opportunité d'y développer un projet et sous quelle forme. D'une durée maximum de 5 ans, la disposition limite les droits à construire, mais des extensions limitées des constructions existantes sont toutefois possibles dans le respect des règles de la zone concernée et dans la limite de certains seuils :

- Emprise au sol maxi 10 % de la surface du terrain
- et surface de plancher autorisée inférieure ou égale à 30 m² pour les constructions à destination d'habitation et 50 m² pour les autres destinations,

Les travaux ayant pour objet la réhabilitation ou la restructuration des constructions existantes sont autorisés.

Concernant l'extension de l'OAP intercommunale ViaSilva sur l'ensemble de la Technopôle, elle permet d'inscrire celle-ci dans un périmètre d'aménagement global et cohérent d'échelle

métropolitaine. Les orientations programmatiques attendues sont fixées par l'OAP ainsi que les principes de mixité fonctionnelle, de gabarit et de qualité architecturale des constructions, de préservation de la trame verte, etc.

Concernant la suppression de l'emplacement réservé n°123, elle est justifiée par la maîtrise foncière par Rennes Métropole des terrains qui étaient soumis à la servitude.

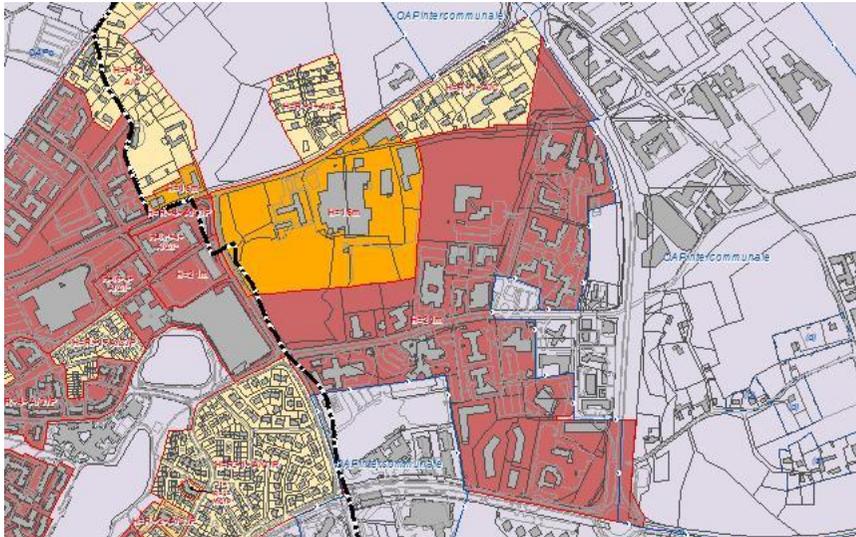
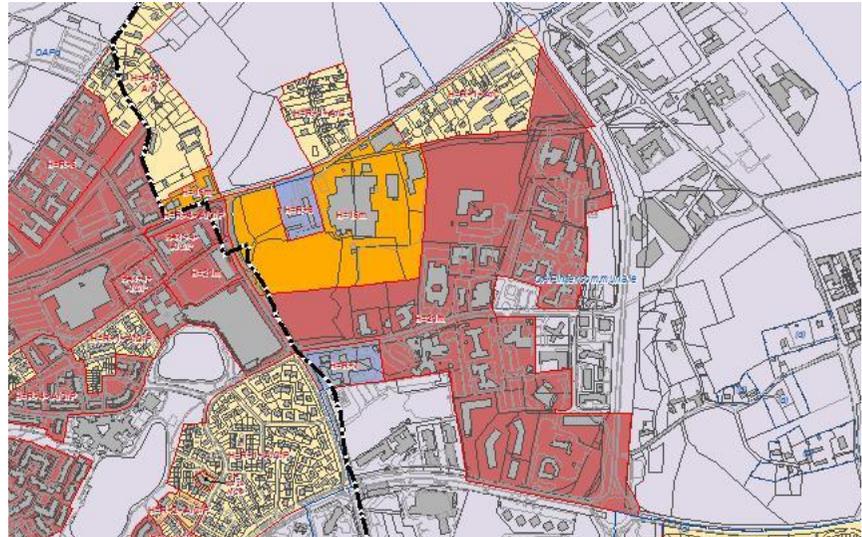
Conséquence sur le PLUi

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

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-1-2 OAP intercommunale
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°089
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°08, 11, 12
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

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°089		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16		

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°08, 11, 12		

La refonte de la délimitation et du nombre de quartiers du projet permet de clarifier les limites de certains d'entre eux mais aussi de différencier davantage leurs partis pris urbains et ainsi leur donner des identités propres. Les évolutions apportées aux orientations programmatiques ou volumétriques permettent quant à elles de prendre en compte les nouveaux projets.

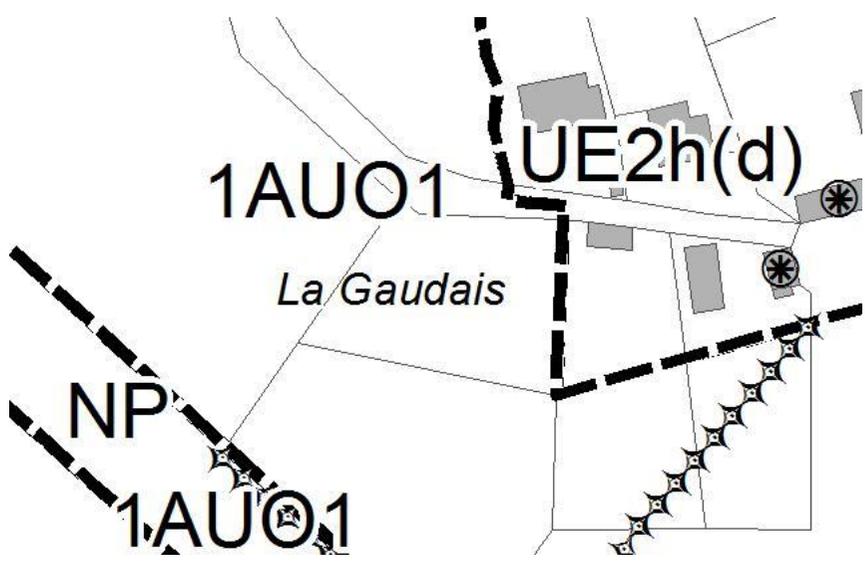
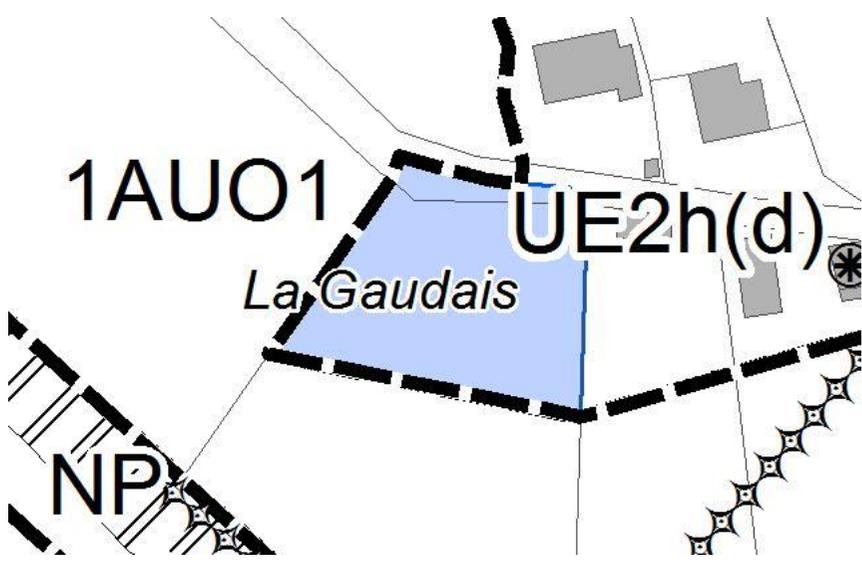
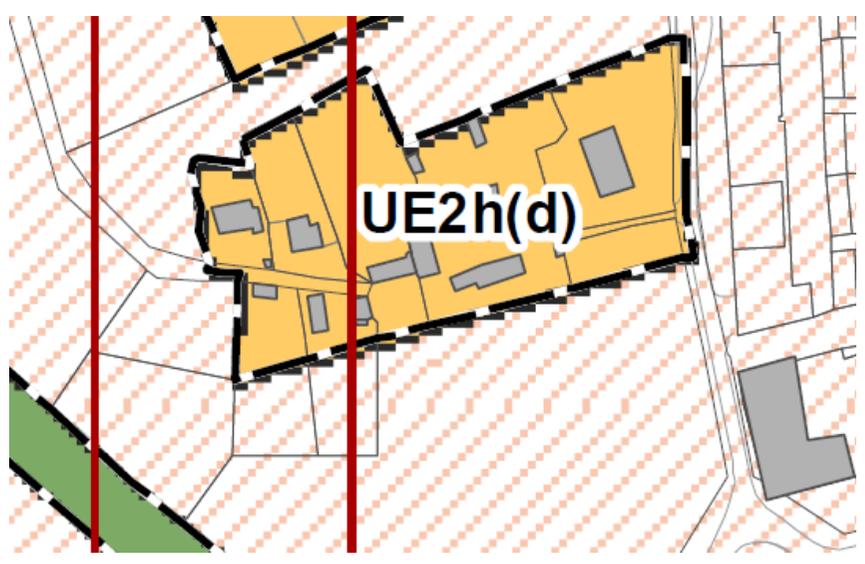
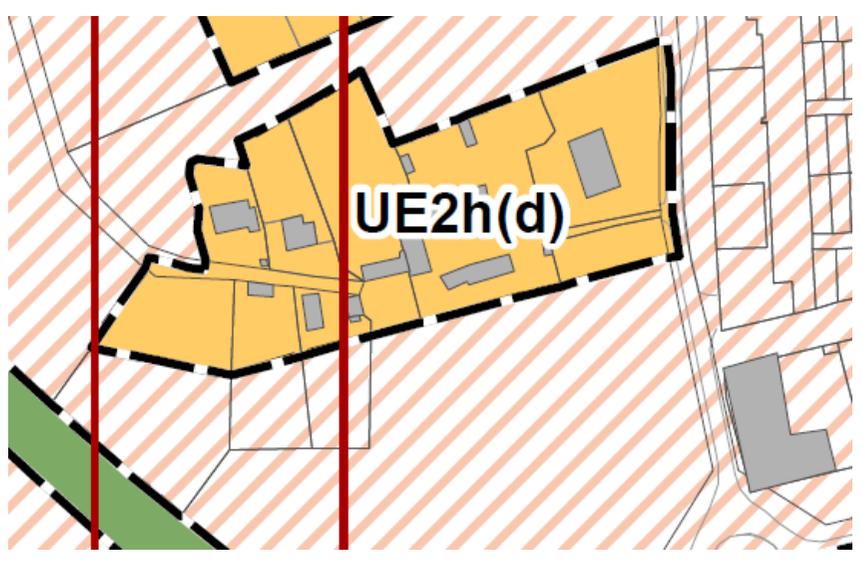
Concernant la parcelle YB 104 au lieu-dit La Gaudais, les évolutions apportées au zonage et aux règles de végétalisation visent à y maintenir l'ambiance urbaine de hameau puisque ce terrain ne sera finalement pas intégré aux secteurs opérationnels de la ZAC des Pierrins.

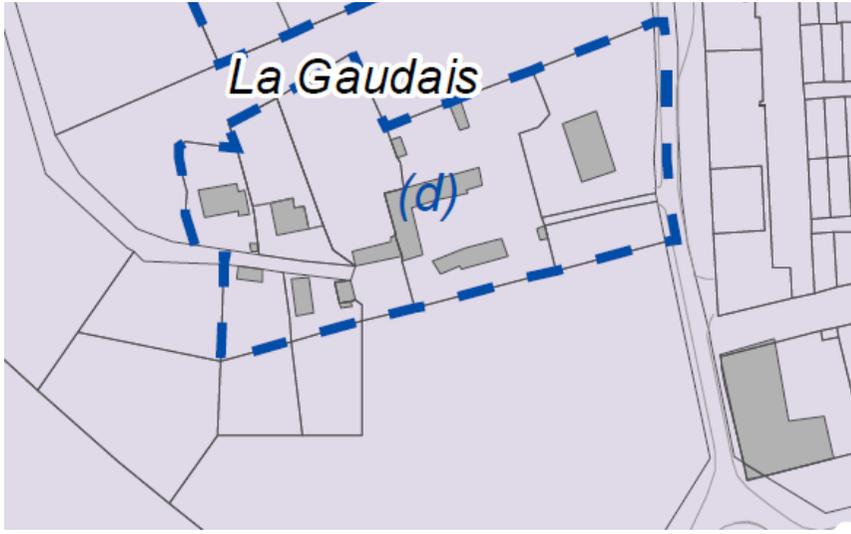
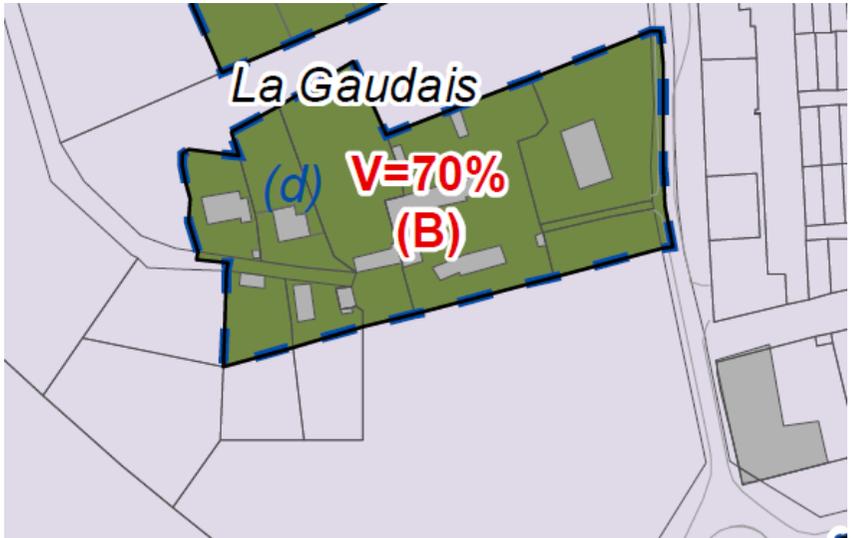
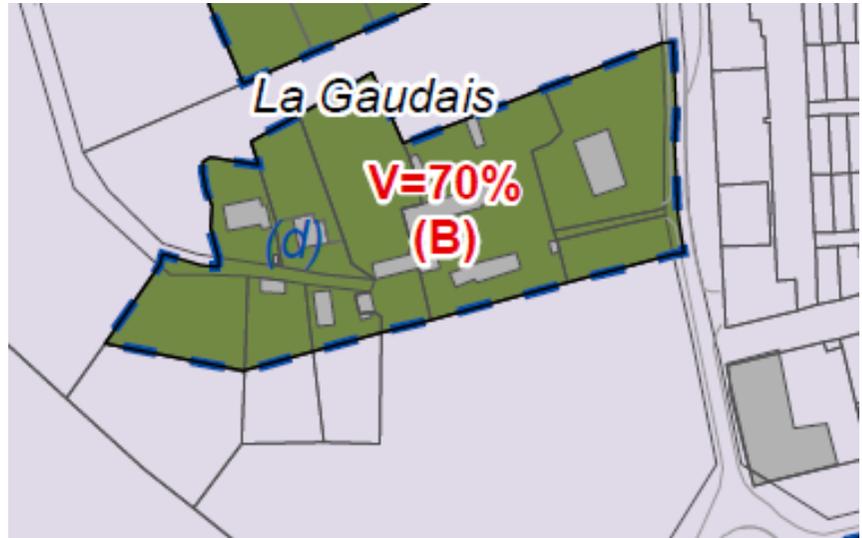
Conséquence sur le PLUi

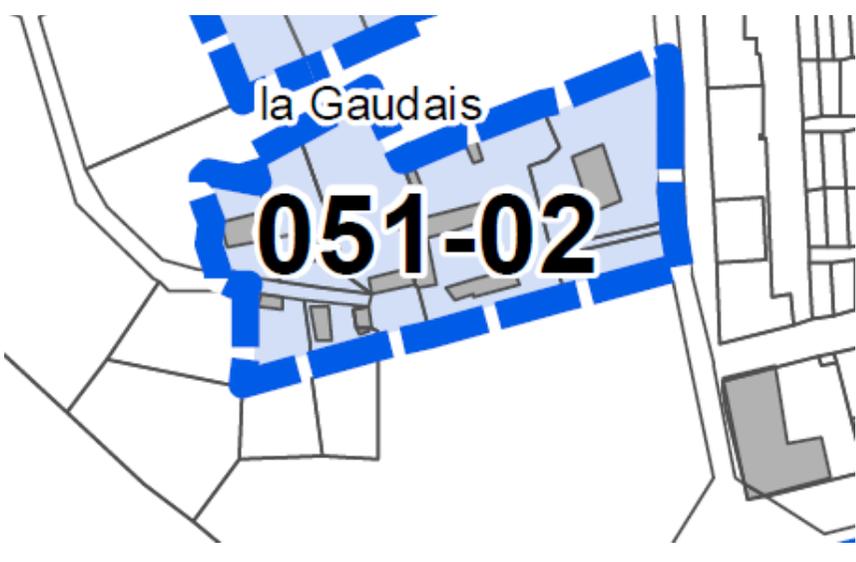
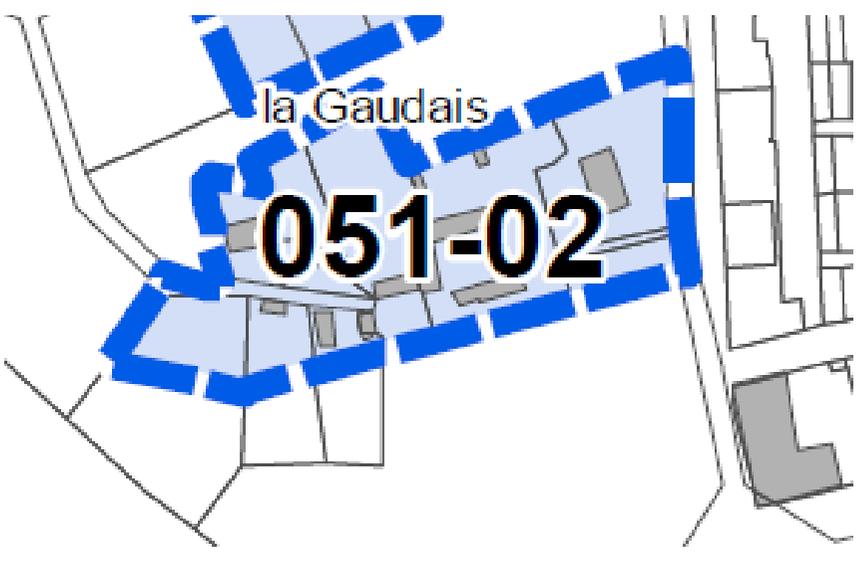
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°089, 090
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°051-01 (périmètre)

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°089, 090		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-3-1 Plan(s) de détail n°051-01 (périmètre)	 <p>la Gaudais 051-02</p>	 <p>la Gaudais 051-02</p>

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

Localisation

Le centre d'affaire des Vaux Parés est situé aux numéros 12, 14 et 17 de la rue du même nom.



Présentation de la modification

La modification consiste à classer ces terrains en zone UE4 au lieu de UC1 et UE1a.

Justification

Ces terrains sont très faiblement bâtis et fortement imperméabilisés. Leur position en interface entre la Vilaine et son corridor naturel et le futur Trambus T2 en fait un site stratégique dont il convient de réfléchir à la mutation.

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

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°103, 104
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45

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°103, 104		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45		

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

Localisation

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



Présentation de la modification

La modification consiste à classer en zone NI une petite emprise du parc du château de la Salette de Cucé.

Justification

La SCI du Parc de Cucé a obtenu en 2020 un permis de construire précaire d'une durée de 12 ans pour développer une activité de réception en orangerie (mariages, séminaires, ...). Les travaux ont été depuis réalisés.

La création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité à vocation de loisir permettra de pérenniser dans le temps cette activité qui participe à la mise en valeur du monument historique qu'est le château de Cucé.

Les droits à construire autorisés sont limités à 520 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLUi en 2019. L'orangerie faisant 514 m² et n'existant pas en 2019, aucune nouvelle construction n'est donc possible sur le site dans les faits, ce qui permet de préserver le caractère paysager et naturel du parc.

Une présentation globale des STECAL est disponible dans le document "Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain" (Fiche "Encadrer le développement des constructions en campagne").

Conséquence sur le PLUi

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

- A Rapport de présentation Tome 5
- D-1-1 Règlement littéral
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°130, 138
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45

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°130, 138		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45		

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

Localisation

Plusieurs Zones d'Activités Économiques (ZAE) de la commune sont concernées. Il s'agit des ZAE du Gué en limite de Thorigné-Fouillard, des ZAE du Bordage et des Peupliers à proximité du centre-ville, de l'Écopôle Sud-Est ainsi que des pôles tertiaires de la rue de Fougères et de la rue des Buttes (La Factory). La ZAE de la Rigourdière fait l'objet d'une fiche d'enquête publique à part dans le dossier communal (3."Permettre un projet de renouvellement urbain sur la zone de la Rigourdière") tout comme la Technopôle Atalante-Beaulieu (6."Accompagner le renouvellement urbain de la Technopôle Atalante et de ses abords").



Présentation de la modification

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

- Le Gué : classement en zone UI1a au lieu de UI1c ;
- Le Bordage et les Peupliers : classement en zone UI1a au lieu de UI1b ;
- Écopôle Sud-Est : classement en zone UI1a au lieu de UI1c de la polarité de services à l'angle des rues du Bignon et des Landelles ;
- Écopôle Sud-Est : classement en zone UI1a au lieu de UI1c de la polarité de services à l'angle des rues de Bray et Auguste Pavie ;
- Écopôle Sud-Est : classement en zone UI1a au lieu de UI1b de la polarité tertiaire au 37 rue du Bignon ;
- Écopôle Sud-Est : classement en zone UI3 au lieu de UI1b de la polarité tertiaire à l'angle des rues du Bignon et du Breillou ;
- Écopôle Sud-Est : classement en zone UI1b(d) au lieu de UI1c(d) du secteur de service de Bray ;
- La Factory, rue des Buttes : classement en zone UI3 au lieu de UI1b
- Route de Fougères : classement en UI3 au lieu de UI1b du n° 318 et classement en UI3 au lieu de UI1d des n° 1bis et ter.

Justification

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

Pour ce qui concerne les pôles tertiaires existants ou en projet, si ceux-ci sont idéalement placés à proximité de transports en commun performants, ils peuvent conserver leur vocation et être classés en zone UI3. C'est le cas de la rue de Fougères ou de la Factory.



Concernant le secteur de Bray dans l'Écopôle Sud-Est, conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, et compte-tenu de son caractère atypique lié à la diversité des fonctions déjà présentes, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1b afin de poursuivre l'accueil d'une mixité de fonctions productives et de service (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »).

Conséquence sur le PLUi

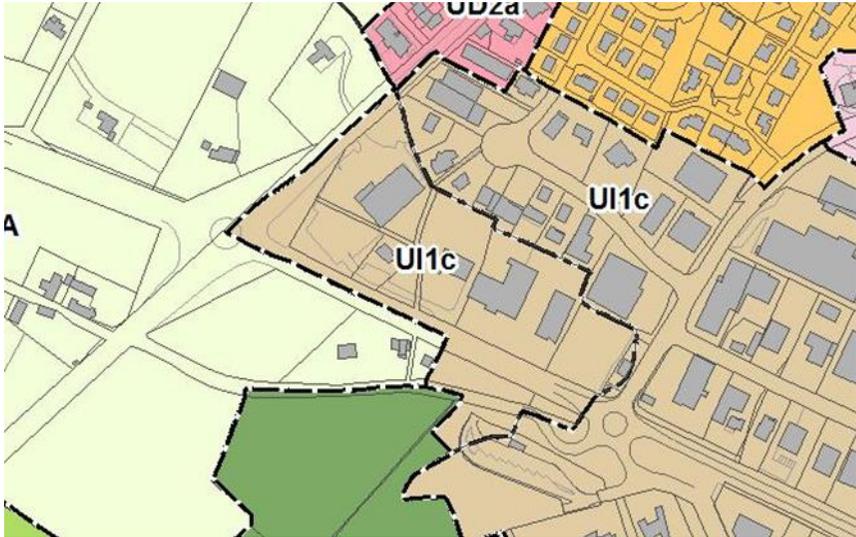
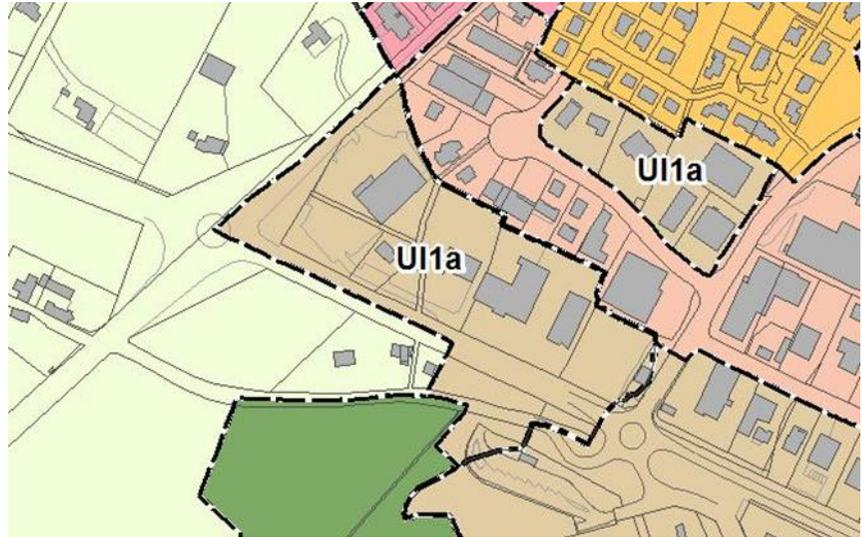
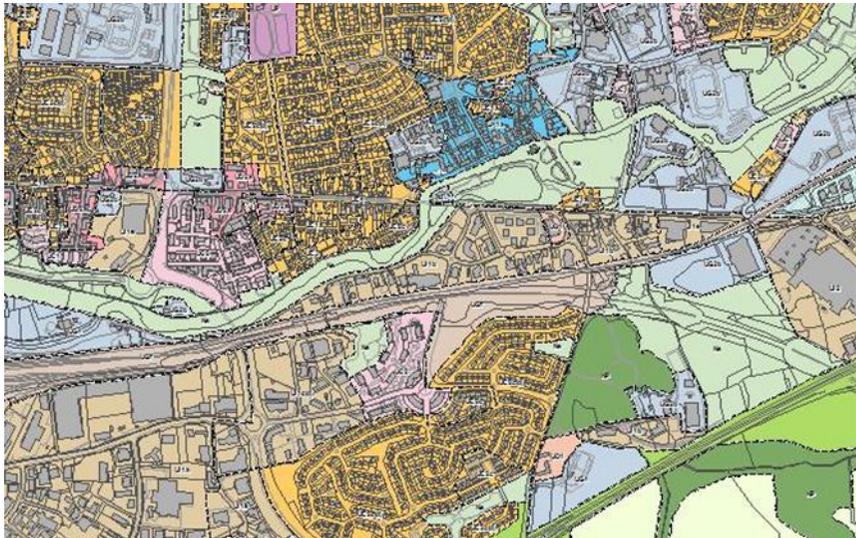
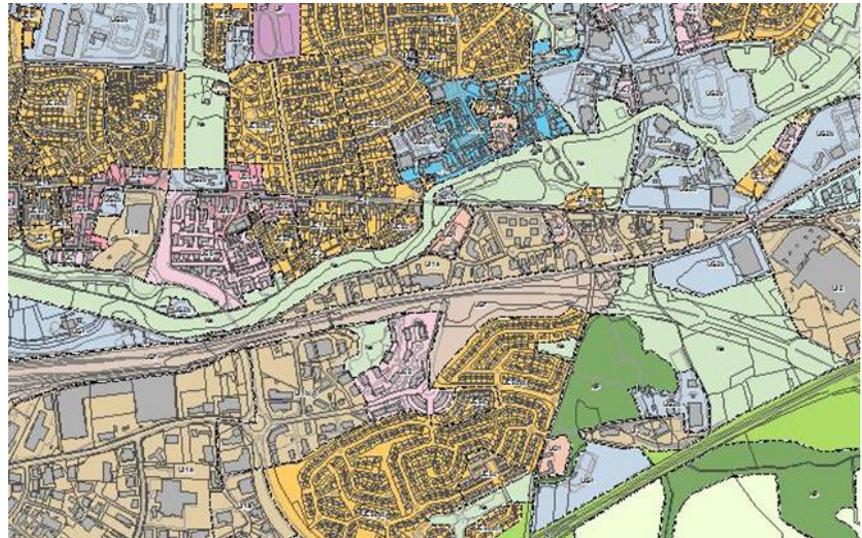
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-2 OAP intercommunale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°061, 075, 089, 104, 129, 130
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45

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°061, 075		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°089		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°130		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 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°24, 45	 <p>Map showing the current zoning plan (PLUi) for Cesson-Sévigné. The map features several colored zones: a pink zone labeled 'UD2a' at the top, a brown zone labeled 'UI1c' in the center, and a green zone at the bottom. A dashed black line outlines a specific area. A small letter 'A' is visible on the left side of the map.</p>	 <p>Map showing the proposed modification to the zoning plan. The layout is similar to the current plan, but the brown zone is now labeled 'UI1a' instead of 'UI1c'. The pink zone 'UD2a' and the green zone remain. The dashed black line and the letter 'A' are also present.</p>
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45	 <p>Large-scale map showing the current zoning plan for the entire commune. It displays a complex network of various colored zones (pink, brown, green, blue, yellow) and infrastructure like roads and a river. A dashed black line highlights a specific area in the lower right quadrant.</p>	 <p>Large-scale map showing the proposed modification to the zoning plan for the entire commune. The layout is identical to the current plan, but the brown zone in the highlighted area is now labeled 'UI1a'.</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°24, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45		

11. Renforcer les protections paysagères en milieu urbain

Localisation

Plusieurs secteurs de la commune de Cesson-Sévigné sont concernés : Le jardin du n°2 de la rue du Muguet, les abords du stade d'eaux vives dans le parc de Champagné, la pleine de jeux dans le parc de Champagné et enfin les berges de la Vilaine au sud du lycée Sévigné.

Un renforcement des protections paysagères est également réalisé sur les secteurs de CentraleSupélec et sur l'EHPAD Beausoleil en lien avec les projets développés dans les fiches associées ("2. Permettre un projet de renouvellement urbain sur l'EHPAD Beausoleil" et "5. Développer le campus de CentraleSupélec").



Présentation de la modification

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

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

Justification

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

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

Concernant le jardin du n°2 rue du Muguet, l'identification en EBC ponctuel des 3 tilleuls permettra de protéger ces arbres de grande qualité qui participent à la trame verte en complément de l'allée de la Hublais déjà protégée en EBC.

Concernant le stade d'eaux vives l'identification en Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) de la confluence au sud et de la haie au nord permettra de protéger des plantations récentes réalisées dans le cadre du réaménagement du site. Ces espaces participent par ailleurs à la trame verte et bleue de la Vilaine.

Concernant la pleine de jeux de Champagné, l'identification en Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) du verger permettra de protéger des plantations récentes réalisées dans le cadre du réaménagement du site. Ces espaces participent par ailleurs à la trame verte et bleue de la Vilaine.

Concernant les berges de la Vilaine au sud du lycée de Champagné, l'identification en Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) de la haie permettra de protéger une plantation récente qui participe par ailleurs à la trame verte et bleue de la Vilaine.



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°104

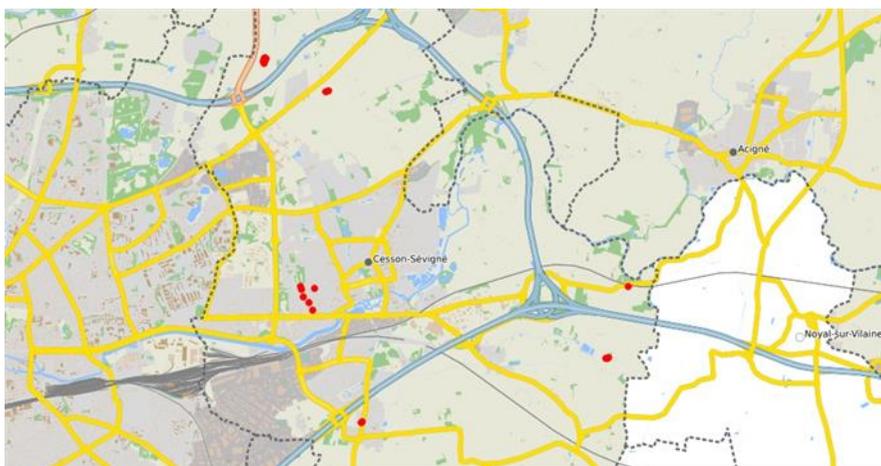
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°104	<p>Map showing the current zoning plan for zone n°104. It features a street labeled 'Rue' and two urban units: 'UE2c(d)' and 'UE1a'. The map shows building footprints and street layouts.</p>	<p>Map showing the proposed modification to the zoning plan for zone n°104. It features the same street 'Rue' and urban units 'UE2c(d)' and 'UE1a'. The modification is indicated by blue circles and a star symbol, suggesting a change in the zoning classification of the area.</p>
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°104	<p>Regional zoning map for Cesson-Sévigné. The map shows various urban units (UE1a, UE1b, UE2a, UE2b, UE2c, UE2d, UE3) and zones (Z.A. des Peupliers, Le Bordage, Le Tertre). The current zoning is shown in black and white.</p>	<p>Regional zoning map for Cesson-Sévigné showing the proposed modifications. The modified areas are highlighted in blue, indicating changes to the zoning plan compared to the current version.</p>

12. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : La Ménouriais, lotissement de La Hublais Nord, lotissement de La Hublais Sud et/ou en secteur rural : ferme du Hellier, Le Bas Jussé, lieu-dit Calendrou, lieu-dit Le Haut Sévigné.



Présentation de la modification

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

- 1 rue du Muguet : maison évaluée en 3 étoiles - n°63363
- 2 rue du Muguet : maison évaluée en 3 étoiles - n°63362
- 20 rue des Lauriers : maison évaluée en 1 étoile - n°63361
- 7 rue des Lilas : maison évaluée en 1 étoile - n°63360
- 1 rue des Pins : maison évaluée en 3 étoiles - n°6465

- 46 route de Fougères :
 - o logis mixte évalué en 1 étoile - n°63261,
 - o fournil évalué en 1 étoile - n°63263
- 7 Calendrou : four à pain évalué en 3 étoiles - n°63416
- 13 Calendrou : logis mixte évalué en 2 étoiles - n°6448
- 5 Calendrou :
 - o logis évalué en 1 étoile - n°63417,
 - o puits évalué en 1 étoile - n°63418
- 16 route de Chantepie :
 - o alignement de logis évalué en 1 étoile - n°63276,
 - o dépendance évaluée en 1 étoile - n°63277
- 43 Le Haut Sévigné : maison de garde barrière évaluée en 3 étoiles - n°63438
- 27 le Bas Jussé :
 - o logis évalué en 3 étoiles - n°63442,
 - o dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63441,
 - o dépendance évaluée en 1 étoile - n°63443

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

- 14 rue des Roses : maison n°29574 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles
- 5 Calendrou : étable n°5194 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles
- 9 Calendrou : annexe n°5195 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles
- 7 Calendrou :
 - o maison n°5196 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles,
 - o maison n°5197 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles

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

- 5 Calendrou : étable n°5194
- 9 Calendrou : annexe n°5195
- 7 Calendrou : maison n°5196

Justification

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

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

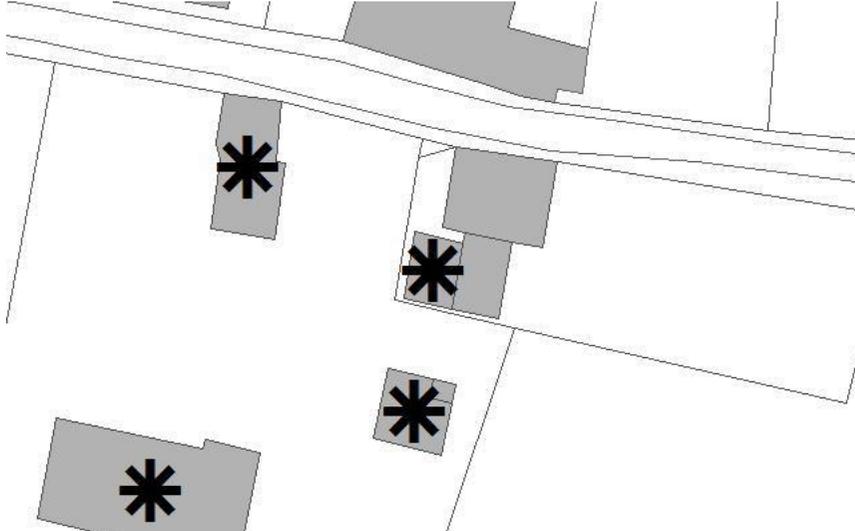
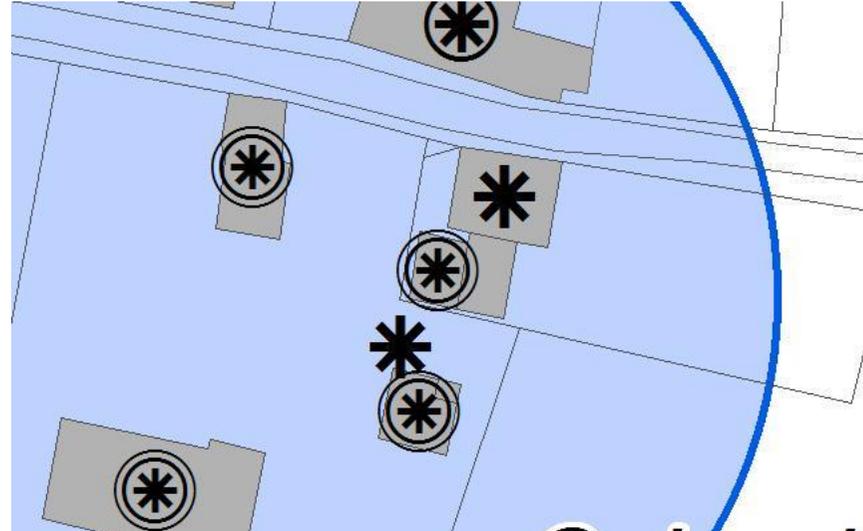
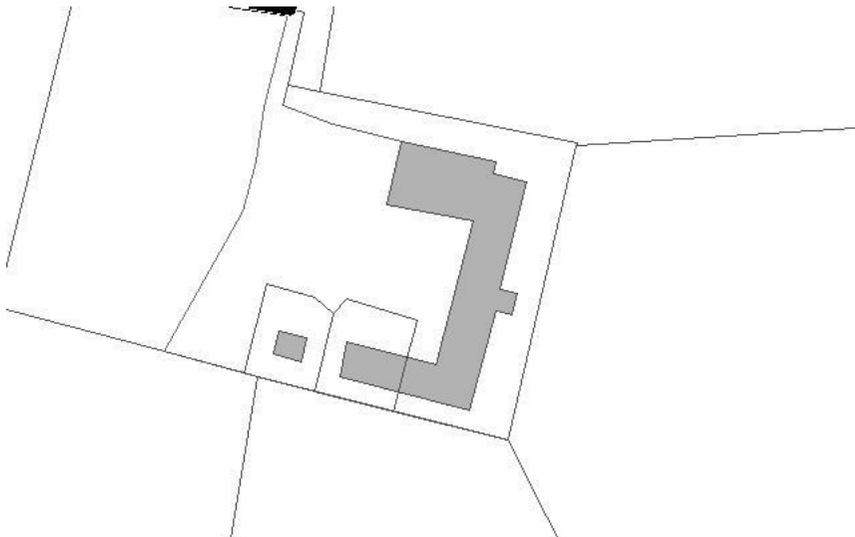
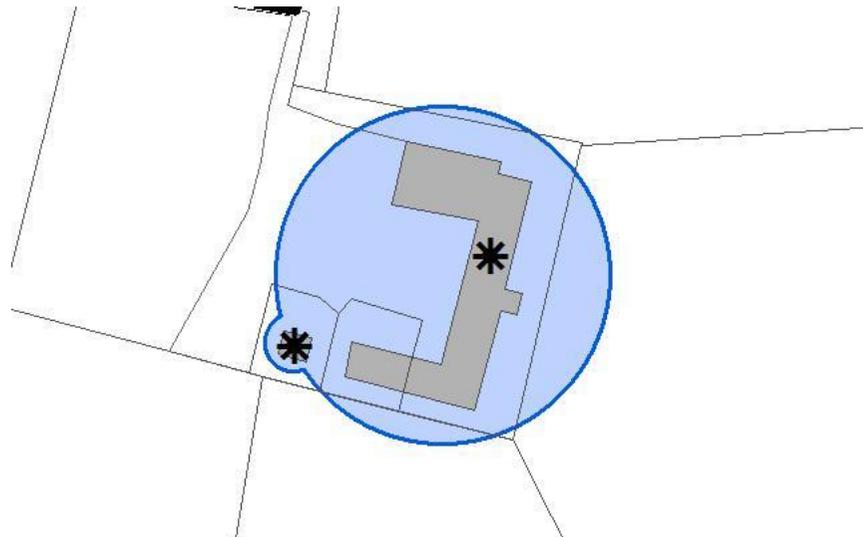
Compte tenu des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

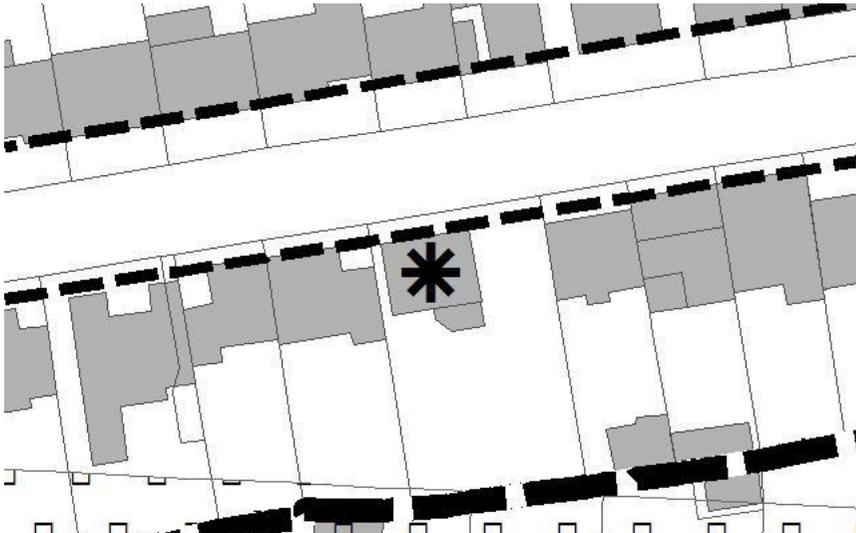
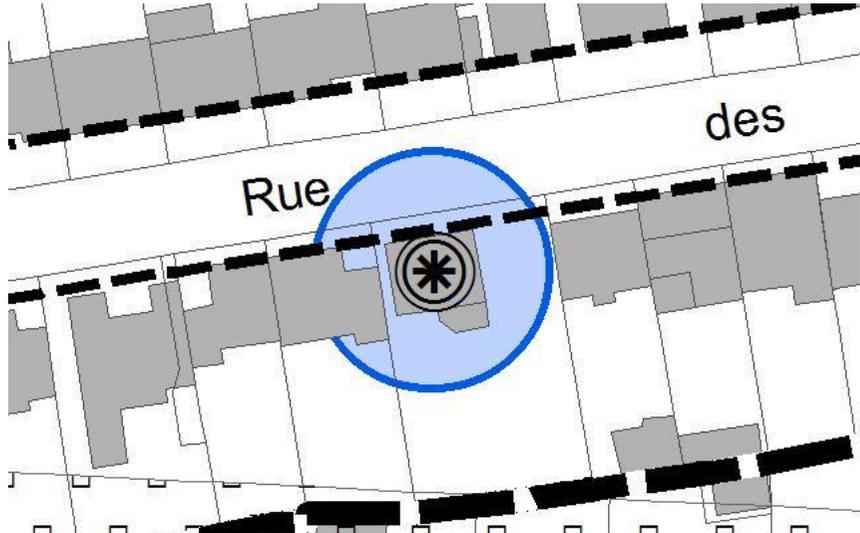
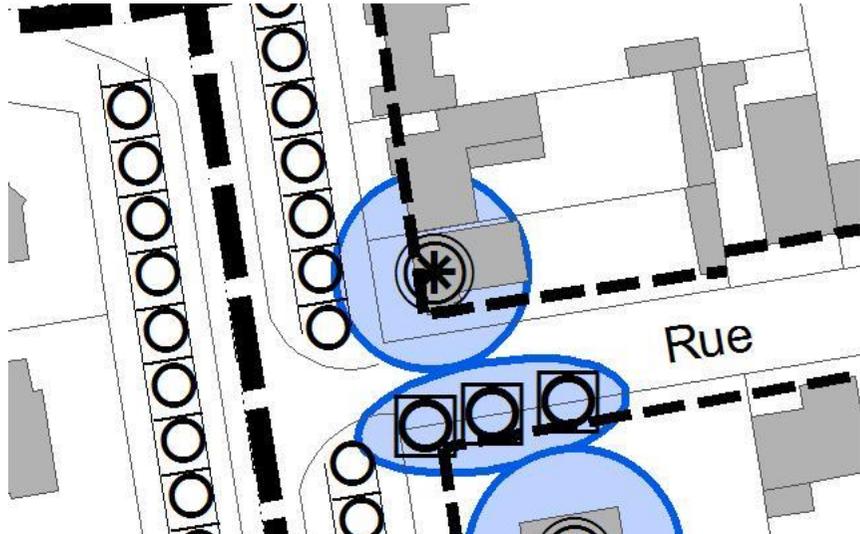
Conséquence sur le PLUi

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

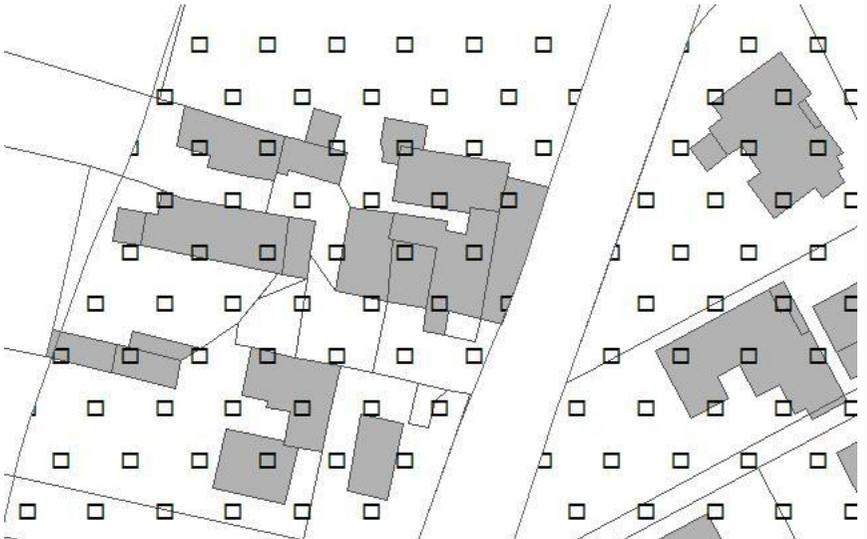
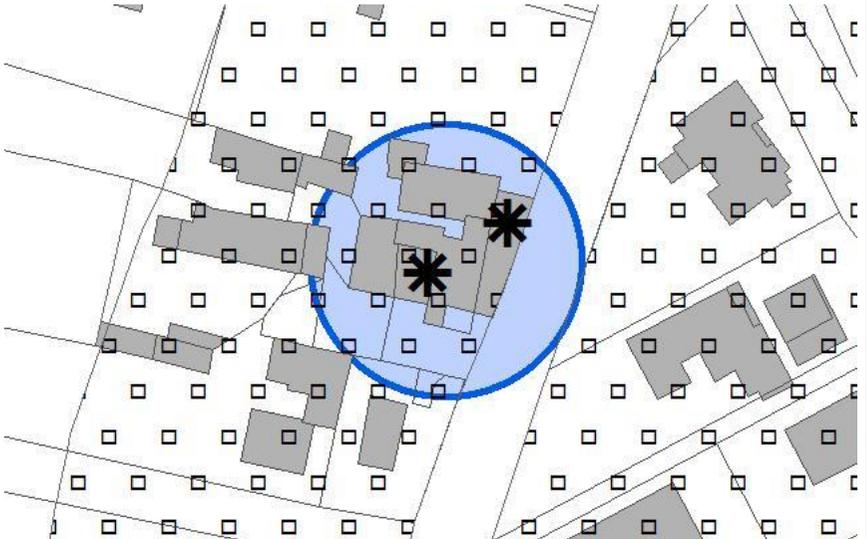
- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°073, 074, 104, 106, 130, 131
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

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°073, 074	<p><i>lieu-dit Calendrou</i></p> 	<p><i>lieu-dit Calendrou</i></p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°074	<p><i>ferme du Hellier</i></p> 	<p><i>ferme du Hellier</i></p> 

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°104	<p data-bbox="349 233 640 256"><i>lotissement de la Hublais Sud</i></p> 	<p data-bbox="1223 233 1514 256"><i>lotissement de la Hublais Sud</i></p> <p data-bbox="1464 376 2007 496">Rue des</p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°104	<p data-bbox="349 844 651 868"><i>lotissement de la Hublais Nord</i></p> 	<p data-bbox="1223 844 1525 868"><i>lotissement de la Hublais Nord</i></p> <p data-bbox="1883 1206 1973 1246">Rue</p> 

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°106	<p data-bbox="349 229 584 256"><i>lieu-dit Le Haut Sévigné</i></p>	<p data-bbox="1223 229 1458 256"><i>lieu-dit Le Haut Sévigné</i></p>
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°106, 131	<p data-bbox="349 841 483 868"><i>Le Bas Jussé</i></p>	<p data-bbox="1223 841 1357 868"><i>Le Bas Jussé</i></p> <p data-bbox="1223 884 1547 943">AS JUSSE</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°130	<p data-bbox="349 228 495 256"><i>La Ménouriais</i></p>  A cadastral map of the La Ménouriais area showing a grid of small square plots. Several plots are shaded in grey, representing buildings. The map shows the layout of the plots and the positions of the buildings.	<p data-bbox="1227 228 1373 256"><i>La Ménouriais</i></p>  A cadastral map of the La Ménouriais area, identical to the one in the 'Extrait du PLUi en vigueur' column. A central cluster of grey-shaded buildings is circled in blue. Two black asterisks are placed on the buildings within this blue circle, indicating the specific areas of the proposed modification.

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

Localisation

Le manoir de la Monniais est situé route de Chantepie, au sud du parc de la Monniais.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer les règles applicables aux abords du ruisseau de la Monniais :

- Pour le zonage : passage du UO1 à NP
- Pour les hauteurs : passage de H = R+1+A/C à "RL"
- Pour le coefficient de végétalisation : passage de V = 40% (B) à "RL"
- Modification du périmètre de la zone humide n°89 de l'inventaire communal de Cesson-Sévigné.

Justification

Dans le cadre du projet d'aménagement du manoir de la Monniais et de ses abords une étude environnementale a été réalisée en 2022 par le bureau d'étude CERESA. Cette étude a abouti à deux conclusions :

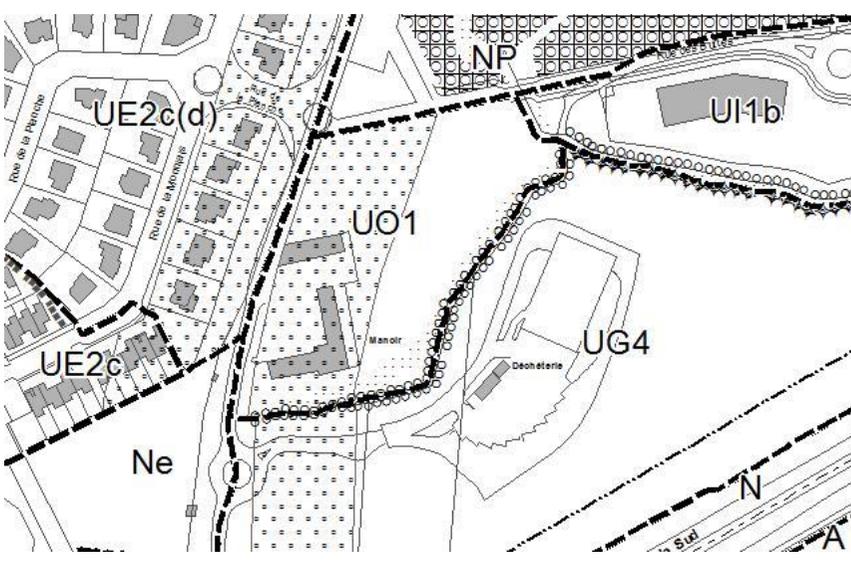
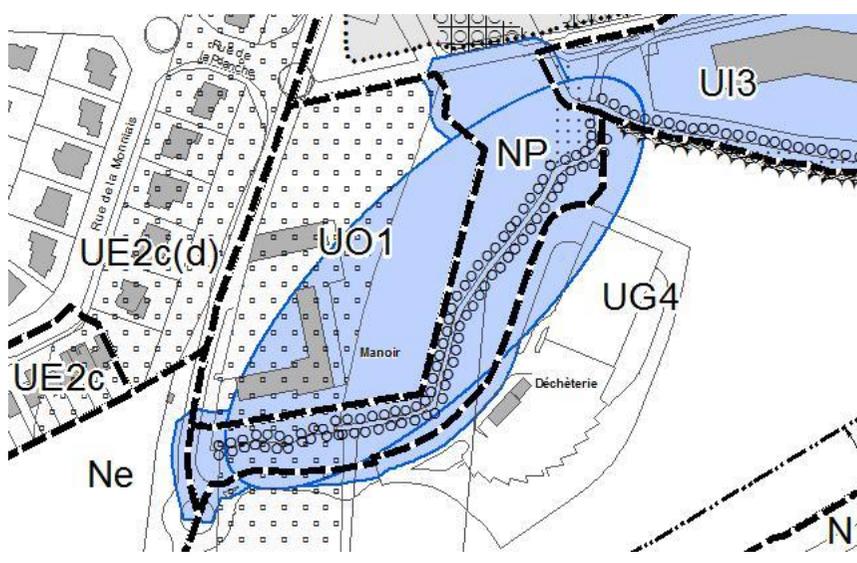
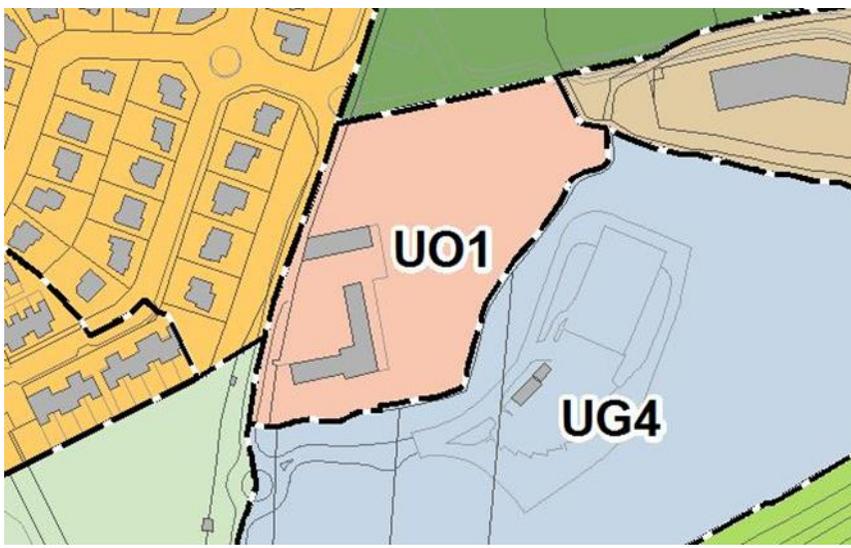
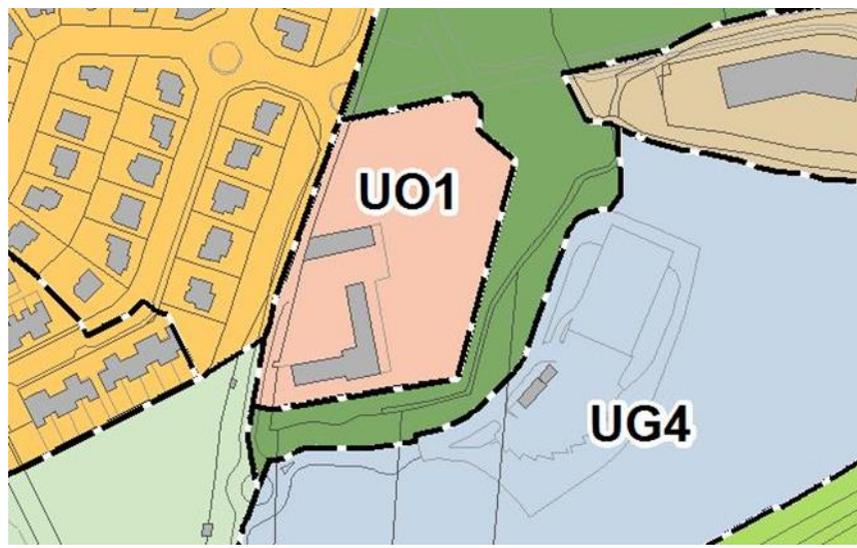
- Elle confirme l'intérêt environnemental des berges du ruisseau. Le classement en zone NP (zone Naturelle strictement Protégée) interdit toute construction et aménagement non conforme avec le caractère naturel du site et permettra donc d'en garantir la préservation.
- Les zones humides identifiées sur site sont différentes (emprise et localisation) de celles issues du recensement réalisé par le bureau d'étude Quarta en 2017 sur l'ensemble de la commune et donc de manière moins précise. La présente modification vient donc corriger le précédent inventaire.

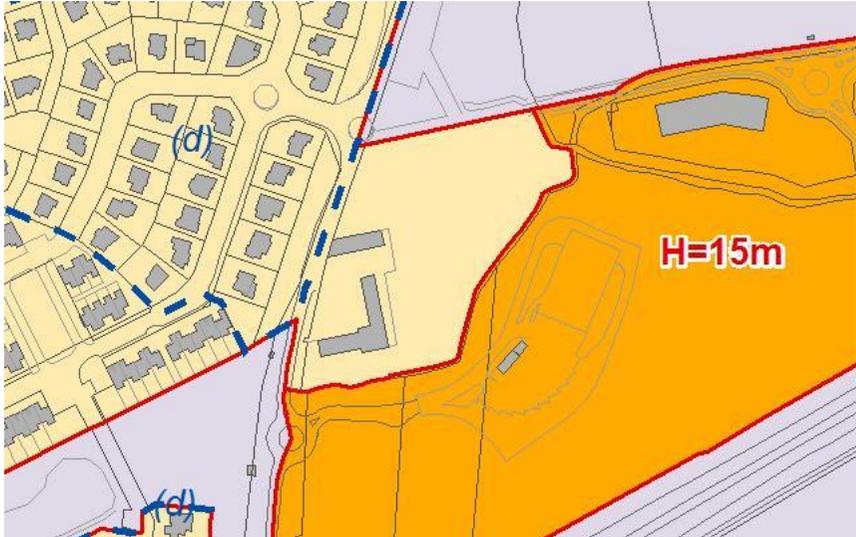
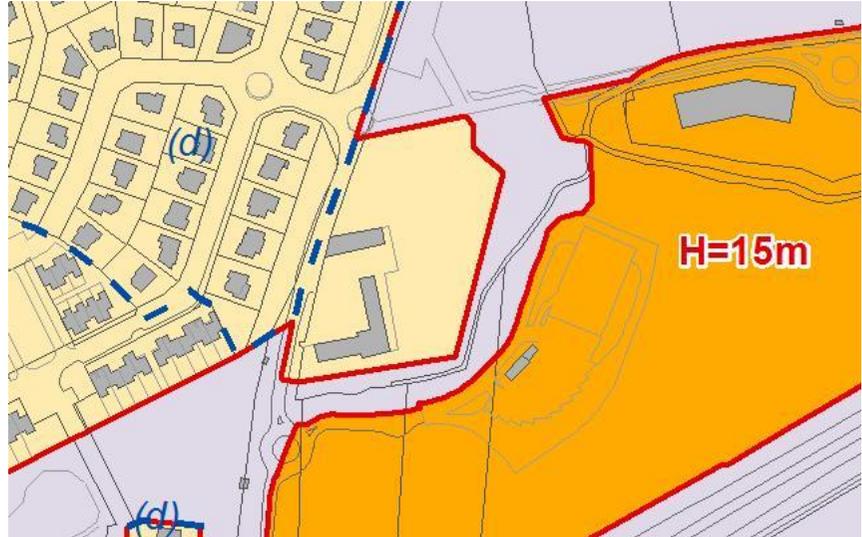
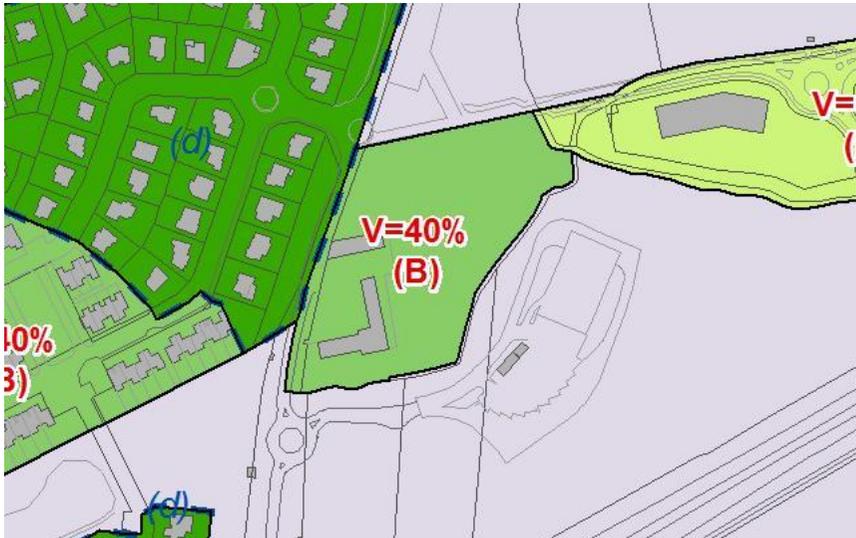
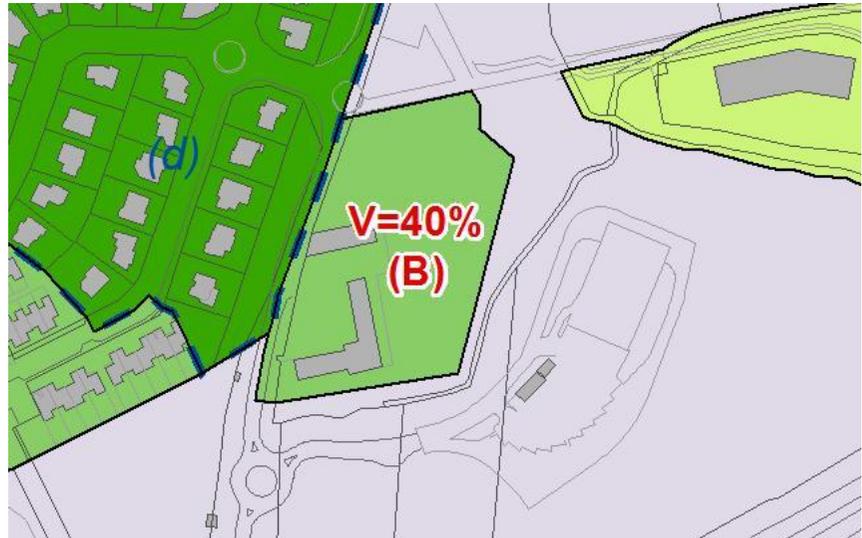
Conséquence sur le PLUi

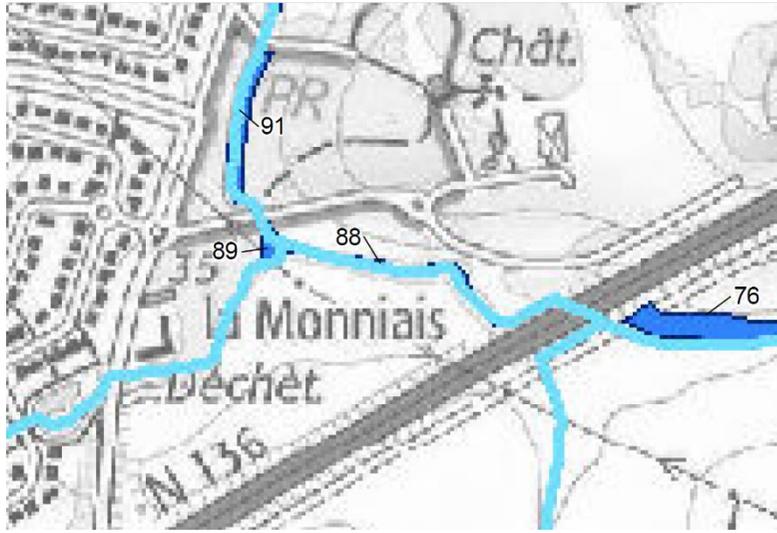
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°130
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16
- E-8 Inventaire des zones humides et cours d'eau

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°130		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16	 <p>H=15m</p>	 <p>H=15m</p>
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16	 <p>V=40% (B)</p> <p>V=30% (3)</p>	 <p>V=40% (B)</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
E-8 Inventaire des zones humides et cours d'eau – plan n°12		

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

Localisation

Le secteur concerné se situe le long de la route département 86, entre l'entrée de ville de Chantepie au sud et le hameau de la Ménouriais au nord.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le tracé de l'emplacement réservé n°714 pour chemin piétons/cycles. Précédemment intégralement en rive est de la route, il est basculé en rive ouest de la sortie de Chantepie à l'entrée de la Ménouriais. Sa surface passe ainsi de 3 489 m² à 3 344 m².

Justification

Cet emplacement réservé a été mis en place lors de la modification n°1 du PLUi afin de permettre à terme la réalisation de la liaison secondaire Chantepie / Cesson-Sévigné du schéma directeur vélo de Rennes Métropole. En l'absence d'étude récente, il avait été positionné en rive est conformément au projet de réaménagement de la RD 86 porté par le département il y a plusieurs années.

Depuis, Rennes Métropole a engagé les études afin de réaliser cette liaison et il s'avère que son impact sera moindre, notamment pour le milieu agricole, en rive ouest de la route.

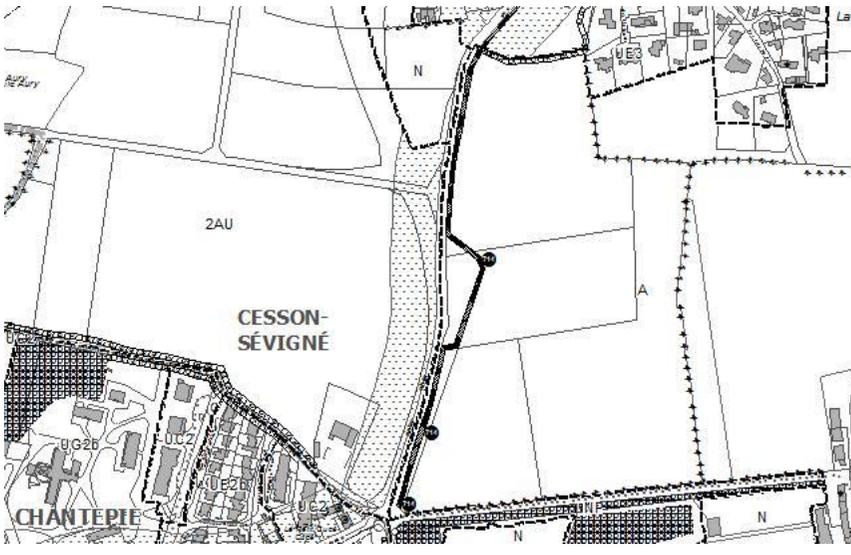
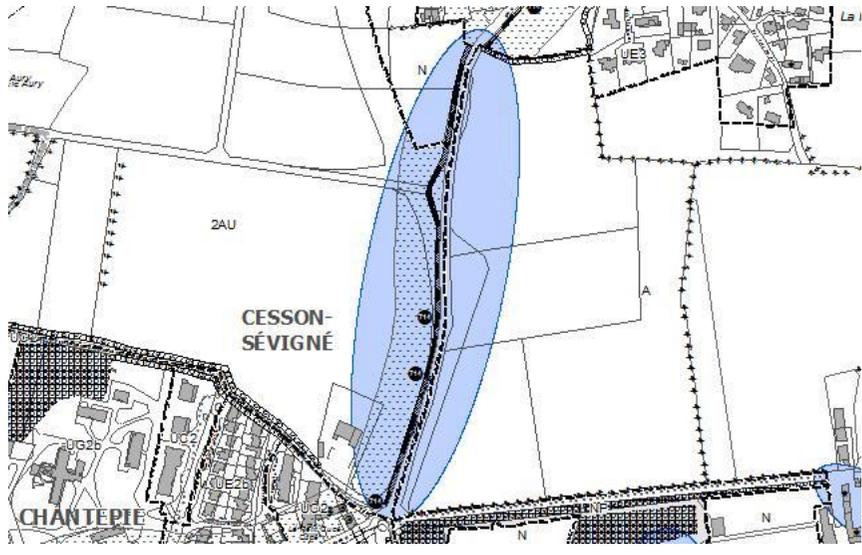
La modification de l'emplacement réservé permettra d'afficher la volonté métropolitaine de maîtriser les fonciers concernés et de les protéger de tous travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°130, 137, 138
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

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°130, 137, 138		

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

Localisation

La rue du Petit Marais est située au centre de la zone agglomérée, à proximité de la Vilaine et de l'axe Est-Ouest. Le terrain concerné par la présente modification est le n°6.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables au terrain :

- Pour le zonage, classement en UE2c au lieu de UC2 ;
- Pour les hauteurs, classement en $H = R+1+A/C$ au lieu de $H = R+3+A/C$;
- Pour le coefficient de végétalisation, classement en $V = 40 \% (B)$ au lieu de "RL".

Justification

Le n°6 appartient à l'ambiance maison et jardin et il n'est pas prévue de transformer celle-ci en immeuble collectif comme pouvait le laisser penser le classement en zone UC2. Les évolutions de zonage et des règles de hauteur et de végétalisation permettront donc de conforter l'ambiance existante.

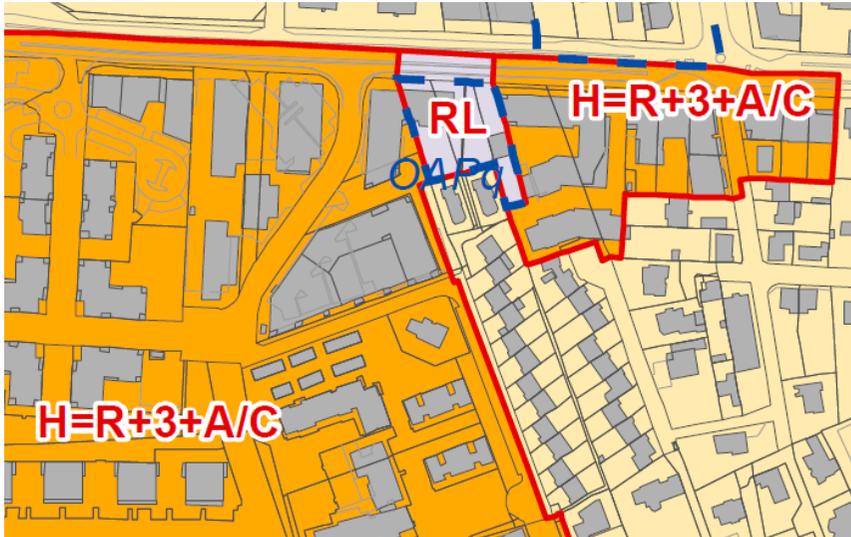
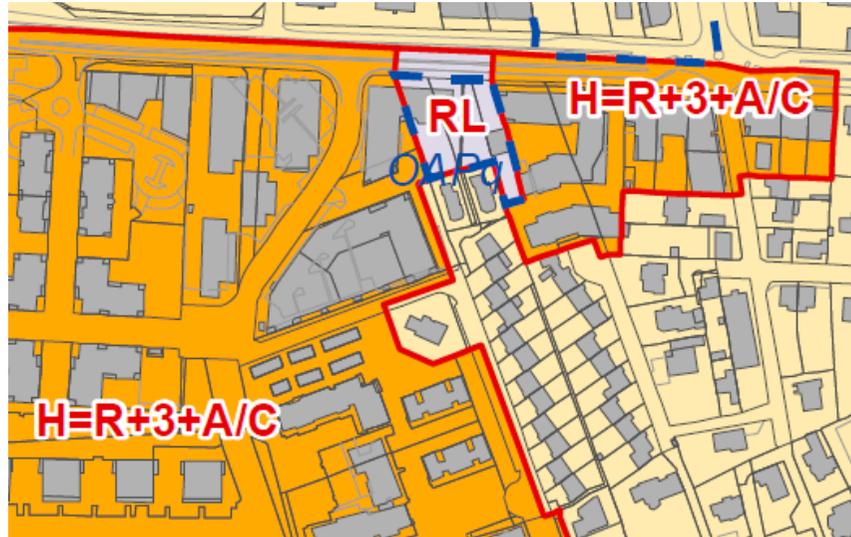
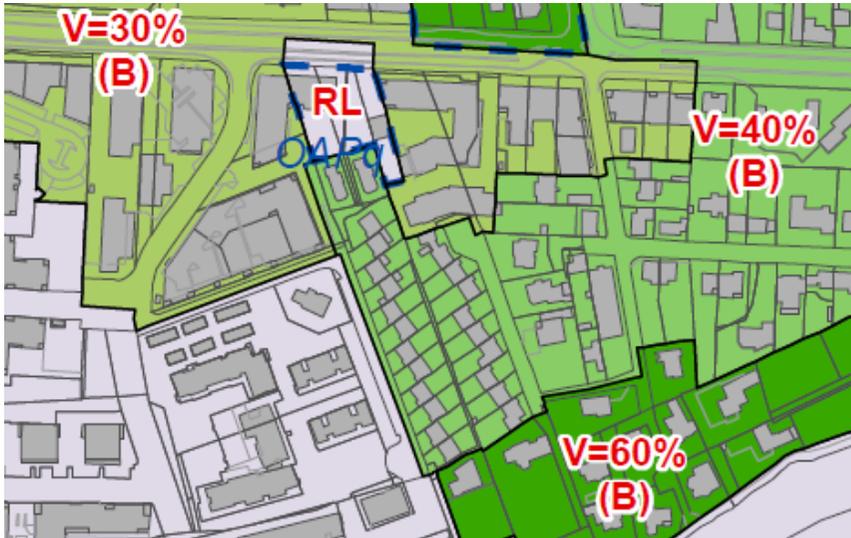
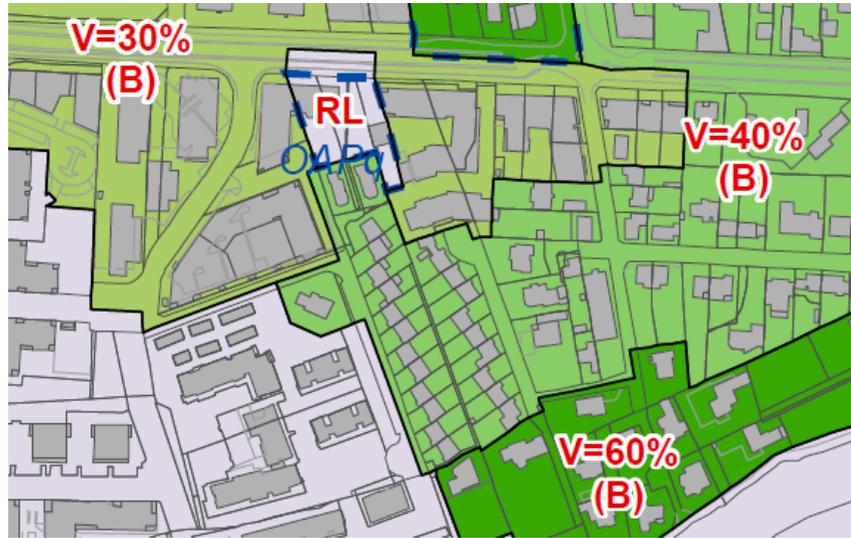
Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°104
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16

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°104		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°24, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16		

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

Localisation

La rue Auguste Pavie est située en limite de la commune de Rennes, au niveau de l'Écopôle Sud-Est.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer l'emplacement réservé n°118 sur le plan de zonage.

Justification

L'emplacement réservé n°118 a été institué afin d'élargir l'emprise de la rue Auguste Pavie au niveau des jardins familiaux de la SNCF et ainsi aménager la liaison Rennes / Cesson-Sévigné du Réseau Express Vélo (REV).

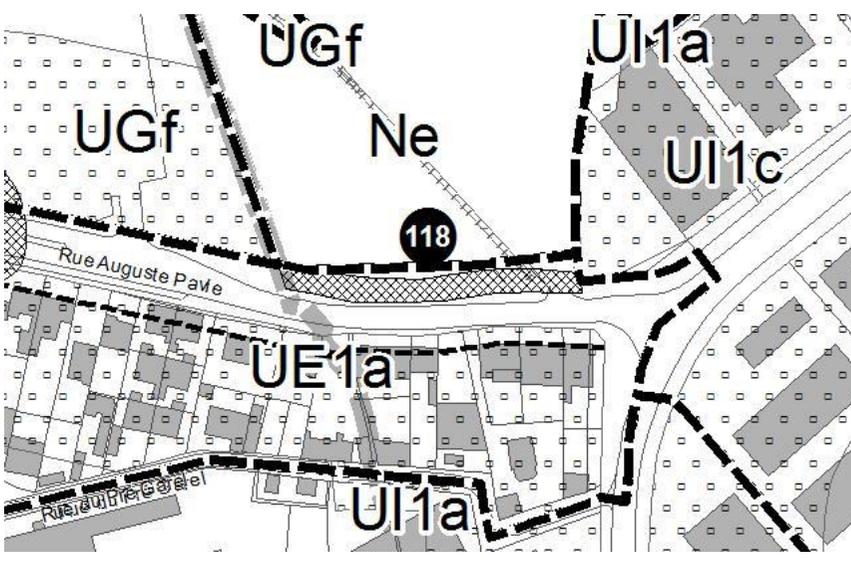
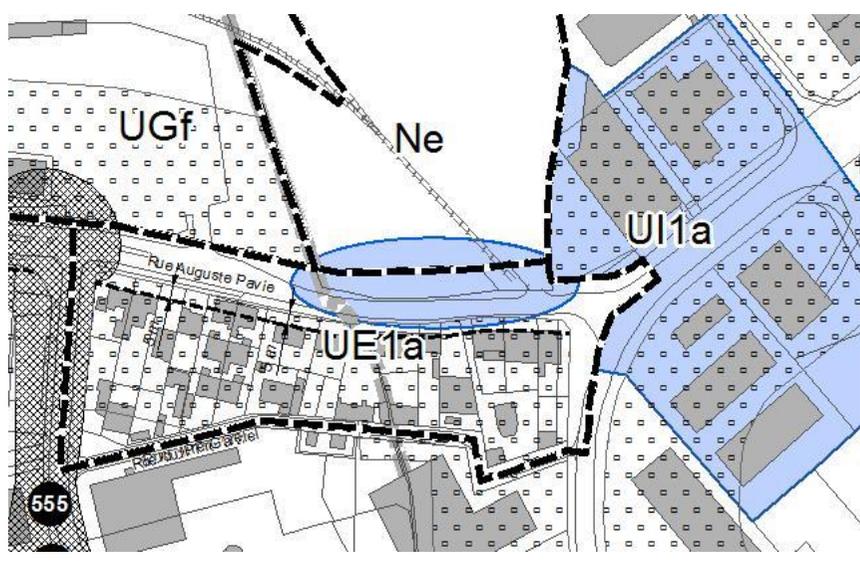
L'acquisition foncière et les travaux ayant été réalisés, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°129
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

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°129	 <p>Map showing the current zoning plan (PLUi) for Cesson-Sévigné. The map includes zones UGf, Ne, UE1a, and UI1a. A road labeled 'Rue Auguste Pavie' is visible, along with a circular marker containing the number '118'. The zones are delineated by dashed lines.</p>	 <p>Map showing the proposed modification to the zoning plan. The map includes zones UGf, Ne, UE1a, and UI1a. A road labeled 'Rue Auguste Pavie' is visible, along with a circular marker containing the number '555'. A blue shaded area highlights a specific zone modification.</p>

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

Localisation

Le secteur est compris entre les rues du Placis vert à l'ouest et de la Chalotais à l'est. Au nord, il est bordé d'un chemin qui le sépare du lotissement de Bellevue.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter plusieurs règles applicables aux terrains :

- Suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Le Placis Vert" ;
- Pour le zonage : passage de UO1 à UC1 pour les terrains concernés par des immeubles collectifs et passage de UO1 à UE2c pour les terrains comprenant des maisons ;

- Pour les hauteurs, passage d'une hauteur RL à $H = R+4$ sur les collectifs (périmètre du nouveau zonage UC1) et de RL à $H = R+1+A/C$ sur les maisons (périmètre du nouveau zonage UE2c).

Justification

L'opération du Placis Vert prévoyait le renouvellement et la densification vers du logement d'une partie du site occupé par l'ESAT de Bourgchevreuil. Les travaux ayant été réalisés, les dispositions réglementaires spécifiques aux projets opérationnels n'ont plus lieu d'être. Les évolutions apportées au zonage et aux hauteurs visent donc à conforter les ambiances urbaines récemment créées.

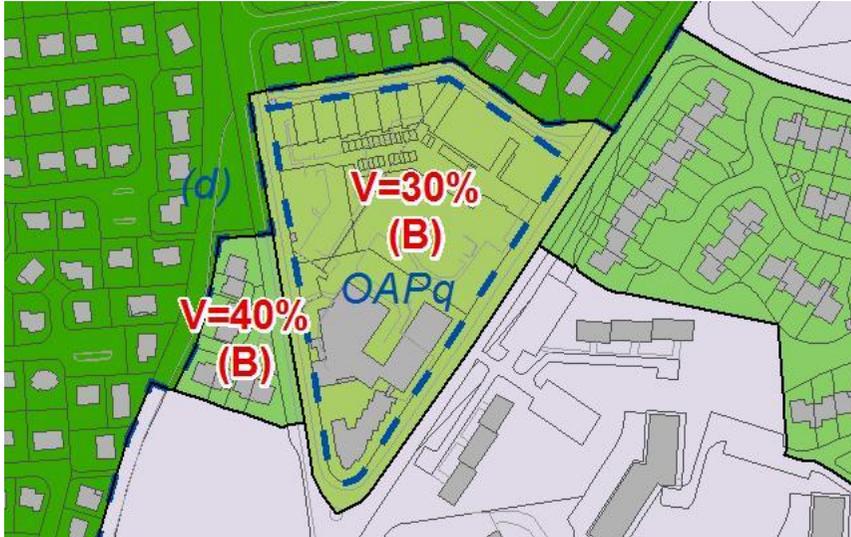
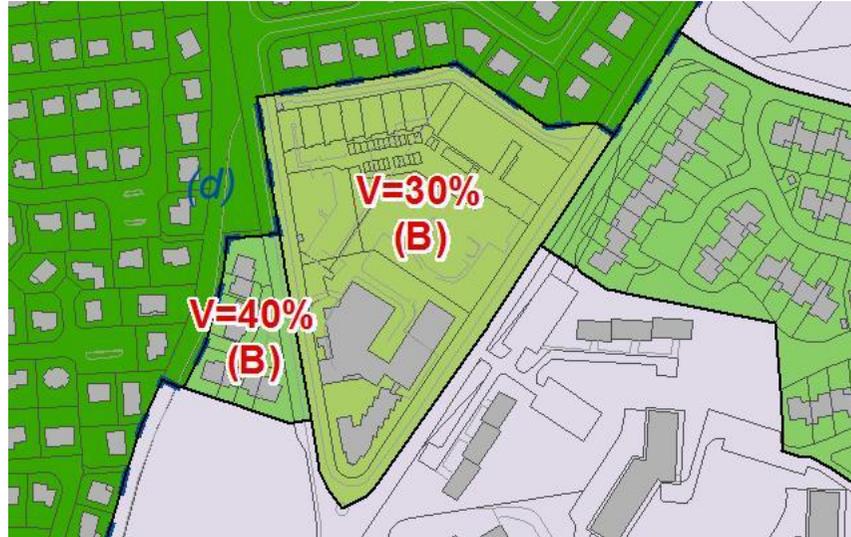
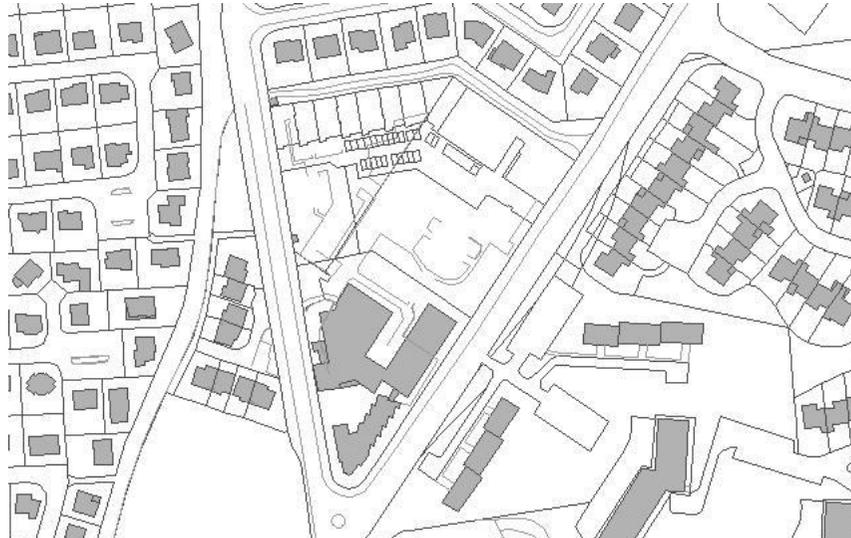
Conséquence sur le PLUi

Cette modification 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°090, 104
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°12

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.

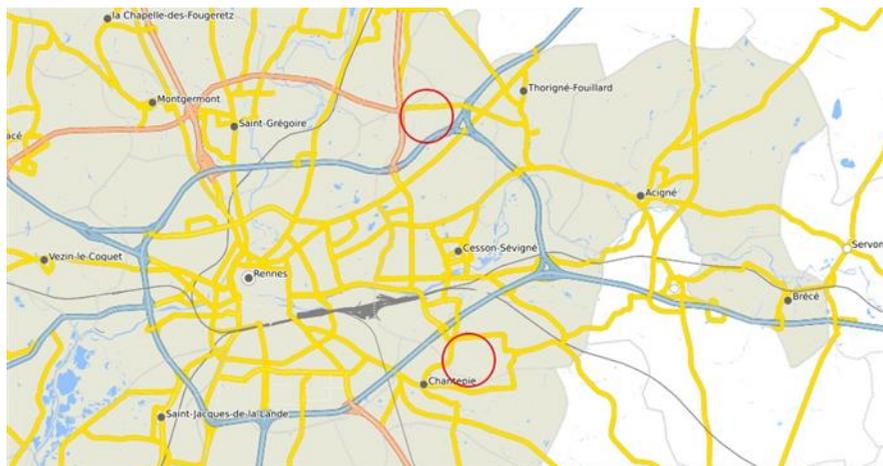
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°090, 104</p>		
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16	 <p>Map showing vegetation coefficient (V) in the current PLUi. A central area is labeled V=30% (B) and a surrounding area is labeled V=40% (B). A blue dashed line outlines a specific area labeled OAPq. A blue letter (d) is also present.</p>	 <p>Map showing vegetation coefficient (V) in the proposed modification. The central area is labeled V=30% (B) and the surrounding area is labeled V=40% (B). The blue dashed line and OAPq label are removed. A blue letter (d) is also present.</p>
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°12	 <p>Map showing the 'Le Placis Vert' area highlighted in purple.</p>	 <p>Map showing the 'Le Placis Vert' area in white, indicating its removal from the map.</p>

18. Supprimer certains tracés de chemins à conserver en campagne

Localisation

Deux secteurs sont concernés : le lieu-dit de la Moinerie au nord de la commune et celui de la Salette de Cucé au sud.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer au plan de zonage des portions de "chemin à conserver".

Justification

Plusieurs chemins existants, publics ou privés, ont été identifiés au PLUi comme devant être conservés. Ces chemins ne peuvent donc être supprimés physiquement mais l'accès peut être règlementé voire interdit lorsqu'ils appartiennent à des particuliers. Dans ce dernier cas l'identification au PLUi n'a plus vraiment d'intérêt.

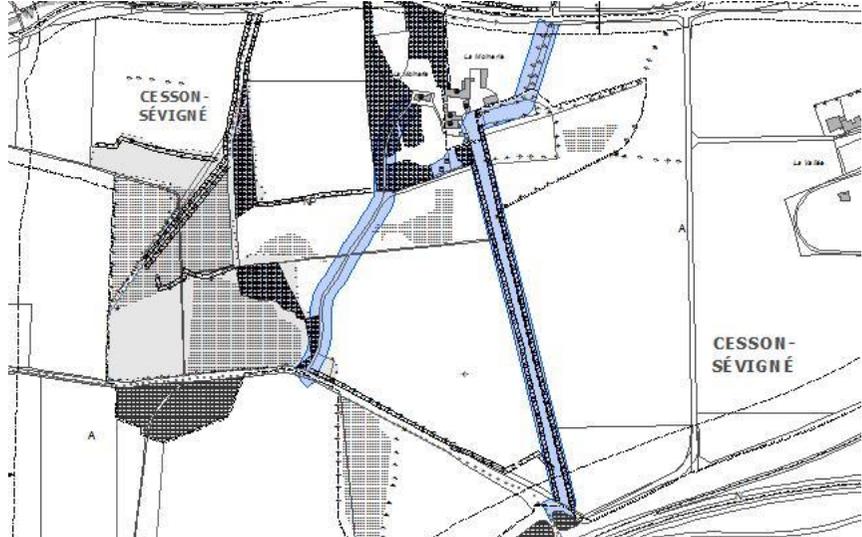
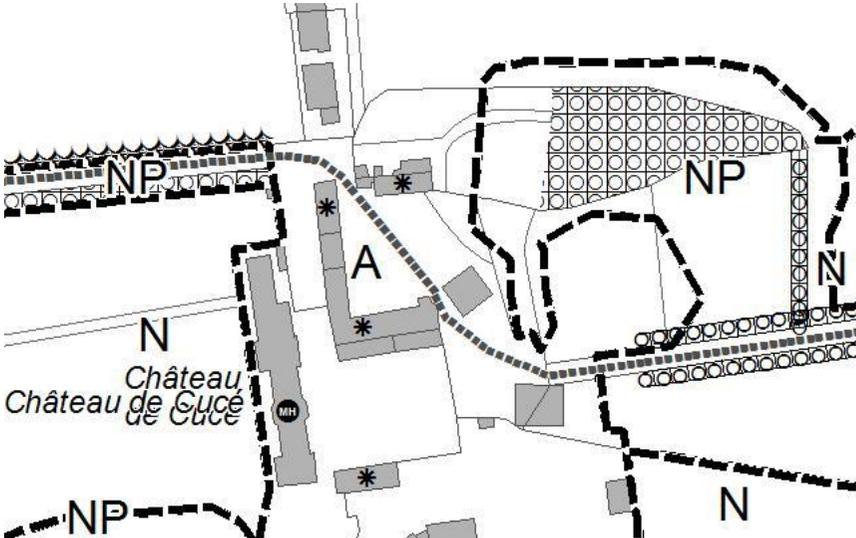
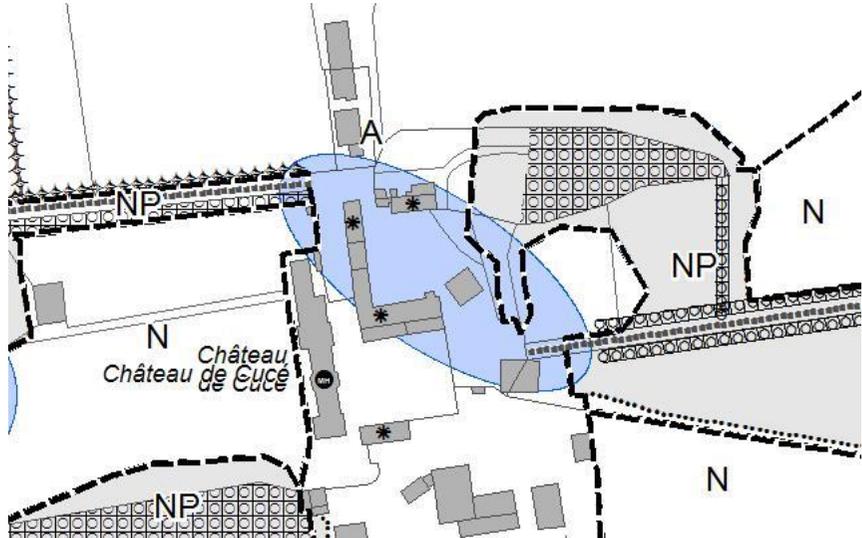
Les chemins traversant les sites du Château de la Salette de Cucé ou du Manoir de la Moinerie étant privés et les propriétaires ayant manifesté leur souhait de les rendre inaccessibles, ils ne seront donc plus identifiés au PLUi.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°073, 074, 130, 138

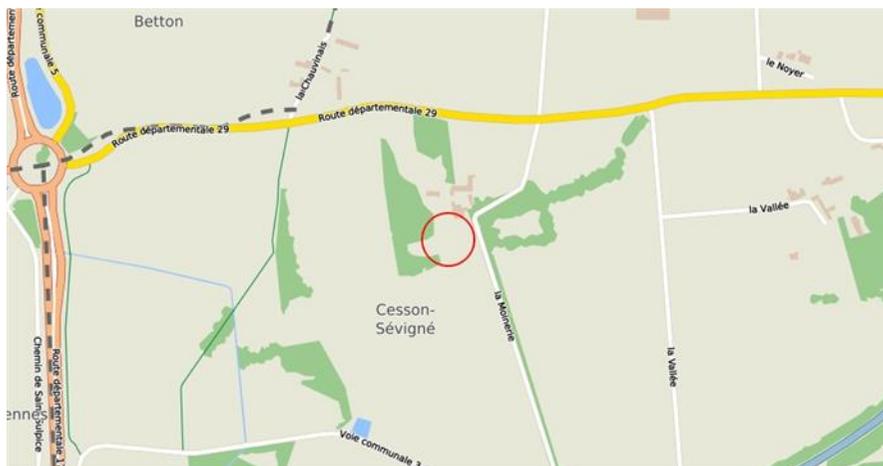
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°073, 074		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°130, 138		

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

Localisation

Le manoir de la Moinerie est situé au nord de la commune de Cesson-Sévigné.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier l'emprise de l'Espace Boisé Classé (EBC) identifié sur le parc.

Justification

Le sud du parc est intégralement couvert par une EBC hors les photos aériennes antérieures à l'approbation du PLUi en 2019 et à la prescription de son élaboration (2015) montre que le sud du parc correspond depuis longtemps à un espace enherbé et non boisé.

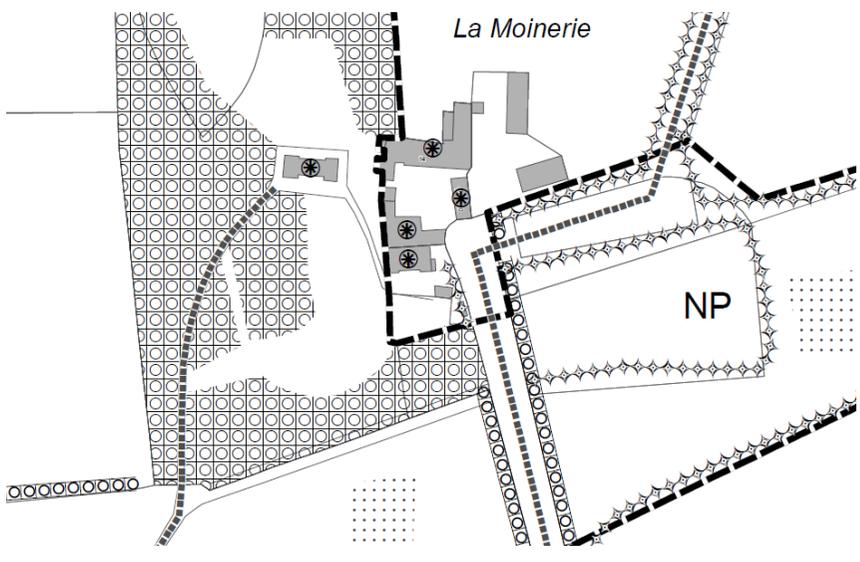
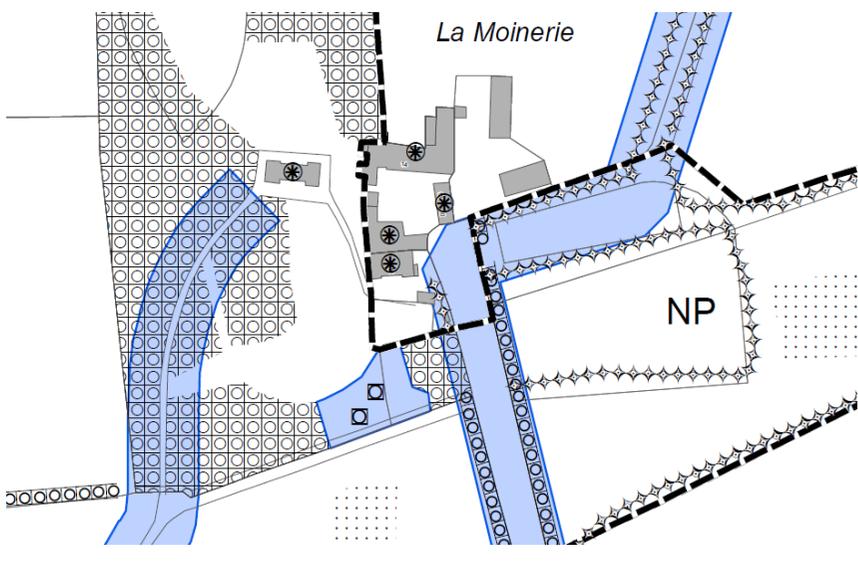
L'erreur de délimitation est donc corrigée.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification 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°074

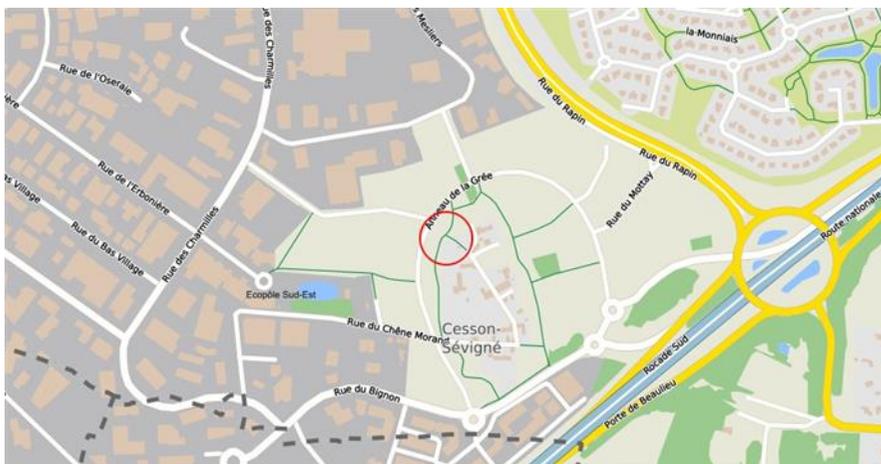
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°074		

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

Localisation

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Chêne Morand est située au sud de la commune de Cesson-Sévigné, en continuité de l'Écopôle Sud-Est. Le secteur concerné par la présente modification est le parc urbain de cette ZAC.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un plan de détail n°7 relatif aux règles des clôtures.

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

Justification

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Chêne Morand prévoit des dispositions d'aménagement spécifiques qui participent de sa cohérence d'ensemble et de son identité.

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

Certaines dispositions de la ZAC s'avèrent toutefois contradictoires par rapport au PLUi, ce qui ne facilite ni l'instruction des autorisations d'urbanisme ni le respect de la cohérence d'ensemble portée par la ZAC. C'est le cas des clôtures des futures fermes urbaines devant prendre place dans le parc public autour du hameau du Chêne Morand.

La création d'un plan de détail propre au parc 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.

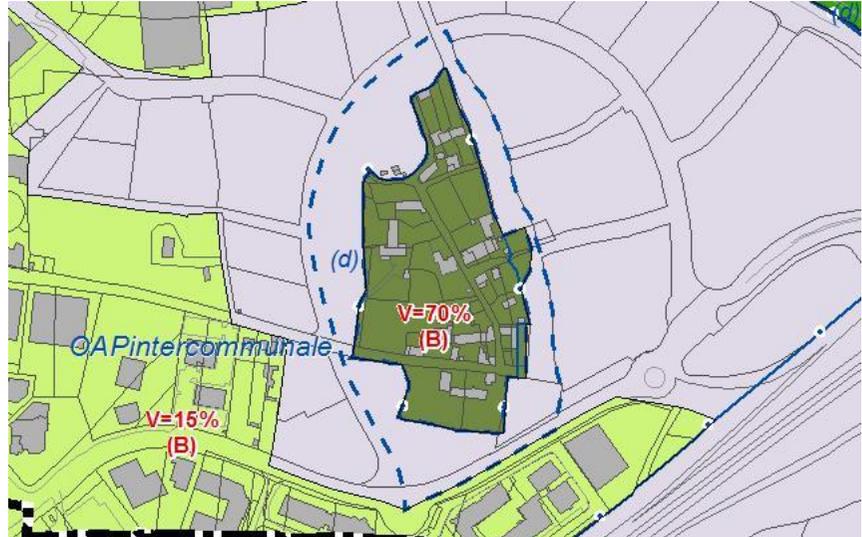
Conséquence sur le PLUi

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°129
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°051-01 (périmètre) et n°051-07 (règle littérale)

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°129		
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°16		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°16		
D-2-3-1 Plan(s) de détail n°051-01 (périmètre)	