



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

1. Cadrer l'urbanisation dans le secteur de Grand Champs de la ZAC des 3 Lieux 5
2. Permettre une opération en renouvellement urbain à l'angle des rues de Rennes et d'Ille et Rance et de la Geminais 7
3. Renforcer la centralité commerciale et le linéaire entre la gare et le centre-bourg 12
4. Préserver les espaces agronaturels 14
5. Renforcer les protections paysagères dans le secteur des Fonderies 16
6. Valoriser le site de la maison éclusière dans le cadre du tourisme et des loisirs fluvestres 17
7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) secteur Gautrel 19



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

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

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

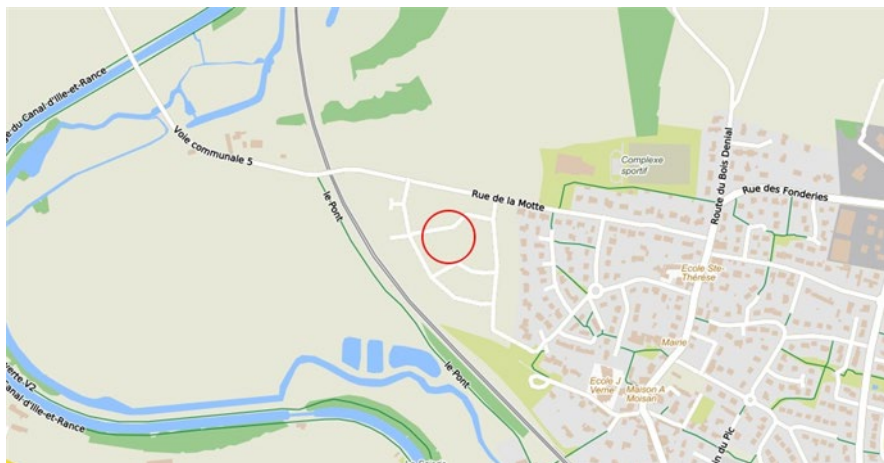
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant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

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

1. Cadrer l'urbanisation dans le secteur de Grand Champs de la ZAC des 3 Lieux

Localisation

Le secteur de Grand Champ se situe à l'ouest de la commune, en continuité du bourg et en bordure de la rue de la Motte.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les volets Programmation et densité,
- Modifier la liaison de desserte, cheminements doux et espaces verts dans l'OAP,
- Modifier le plan de zonage des hauteurs de R+2+A/C à R+3+A/C en rive sud du secteur.

Justification

Dans le cadre du projet de ZAC Multisites des 3 Lieux, le secteur de Grand Champ fait l'objet d'une opération en extension urbaine et le dossier de ZAC prévoit des adaptations afin de répondre à l'objectif de densité inscrite dans le Programme Local de l'Habitat 2023-2028.

Ainsi, afin d'adapter le projet aux objectifs de production de logements, il convient de venir augmenter les hauteurs pour certains projets collectifs en rive sud de la zone et revoir la programmation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le volet densité.

Il convient également, au regard de l'évolution du plan masse du secteur d'adapter les voies de circulation, de desserte et d'accès.

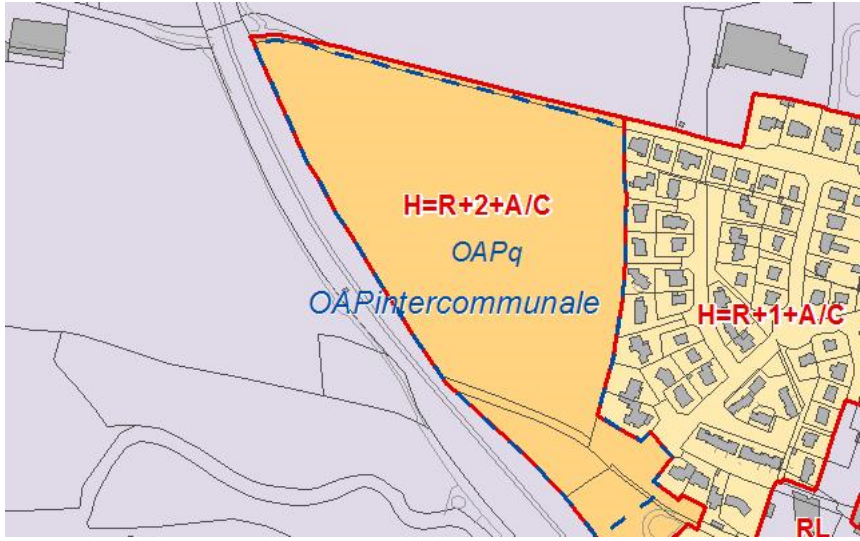
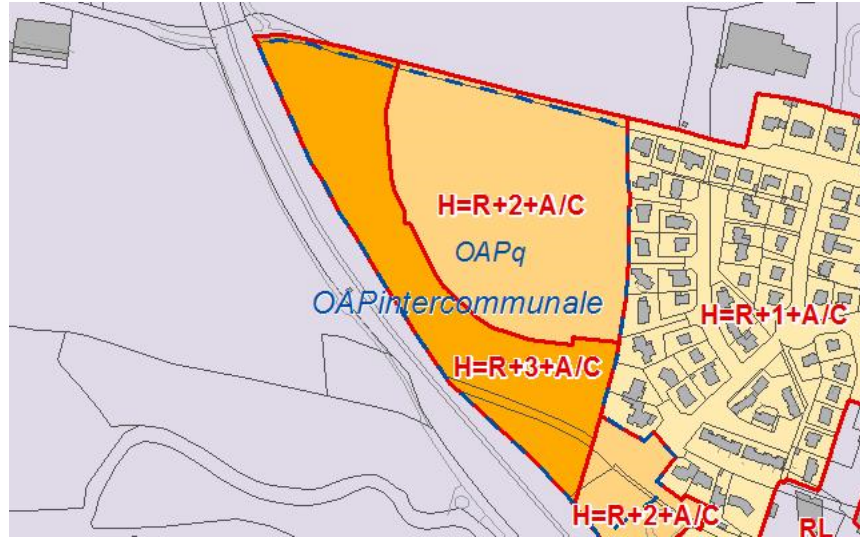
La bande d'espaces verts au sud fera également l'objet d'un élargissement dans sa partie centrale afin d'offrir un cadre de vie idéal à ses futurs habitants.

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-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°07

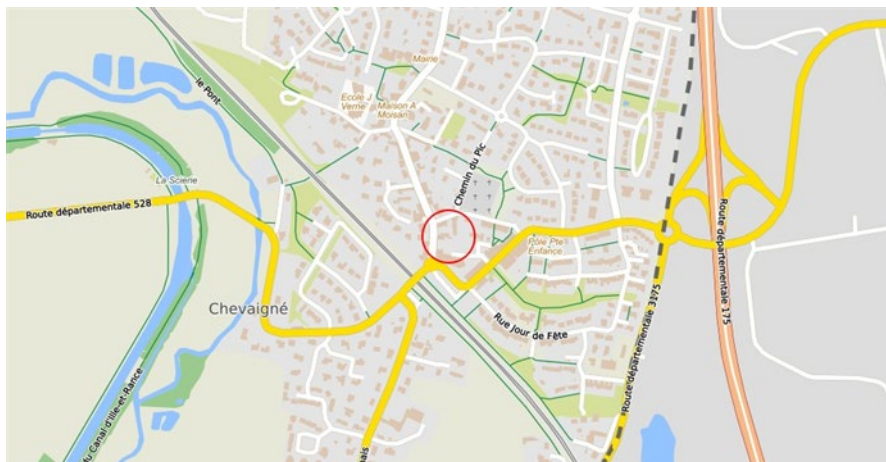
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°07		

2. Permettre une opération en renouvellement urbain à l'angle des rues de Rennes et d'Ille et Rance et de la Geminais

Localisation

Les secteurs se situent d'une part à l'angle des rues de Rennes et d'Ille-et-Rance, et d'autre part des rues Ille-et-Rance et de la Géminalis.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- Modifier le plan de zonage sur les parcelles nord de UA1c et UA1h en secteur opérationnel UO1,
- Modifier le plan des hauteurs de R+1+A/C à R+2+A/C,
- Modifier le périmètre du coefficient de végétalisation.

Justification

La commune de Chevaigné mène depuis plusieurs années une réflexion sur le renouvellement urbain de son centre-ville et de diversification de l'offre en logements, les orientations par secteur sont ainsi définies progressivement.

Les réflexions se poursuivent afin d'anticiper la réponse au besoin de développement communal dans un contexte de raréfaction du foncier.

Ainsi, les îlots situés à l'angle des rues de Rennes / Ille-et-Rance et des rue Ille-et-Rance / La Geminais constitue des secteurs de projets en cours pouvant permettre à long terme une densification.

Il convient de cadrer les futures opérations d'aménagement de ces sites, tout particulièrement sur la programmation, l'évolution des formes urbaines, la diversification de l'offre de logement et le réaménagement des espaces publics dans le cadre de la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

À l'échelle du périmètre de projet, la commune envisage la réalisation d'une opération immobilière comprenant du logement et des cellules ayant vocation à accueillir des commerces et/ou des service en garantissant la pertinence et la bonne intégration urbaine des aménagements projetés.

L'opération se décline avec des curseurs forts en termes d'aménagement, une opération :

- respectant l'ambiance urbaine du cœur de ville du (densité, implantations, hauteurs...)
- vertueuse du point de vue environnemental, architectural et paysager (soin dans la gestion des déchets, orientation des lots/logements garantissant de bonnes performances énergétiques, bonne insertion du projet dans son environnement architectural, urbain et paysager, gestion optimisée de la ressource foncière dans le projet, prise en compte de la qualité et la sensibilité paysagère et environnementale du lieu lié à la présence d'arbres de qualité
- de logements dont abordables, attentive à la place des aînés
- avec la création d'un emplacement pour commerce ou service, sur les parcelles Nord, à ce jour identifié
- une organisation optimisée des accès et des stationnements



Sur le plan paysager et environnemental : préservation des arbres situés au sud et mise en valeur par la création d'un cheminement doux traversant l'îlot Nord.

Sur le plan architectural, prise en compte du patrimoine bâti identitaire.

Conséquence sur le PLUi

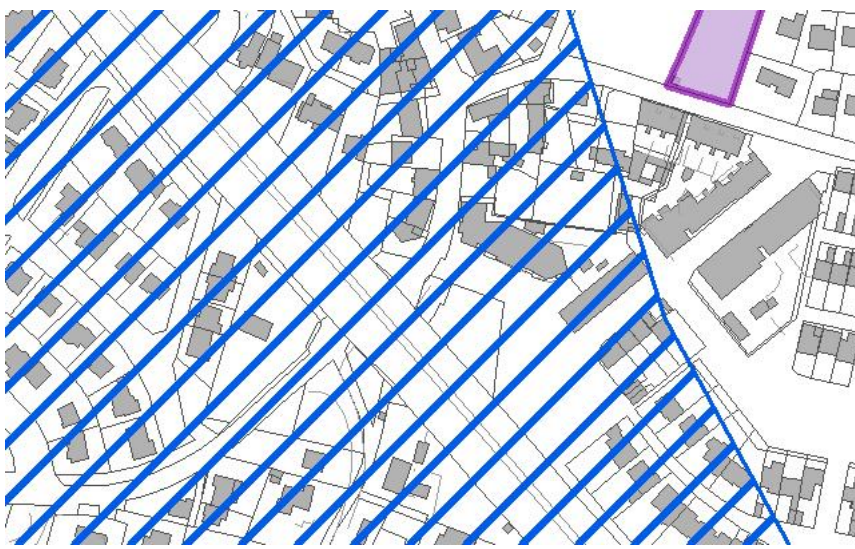
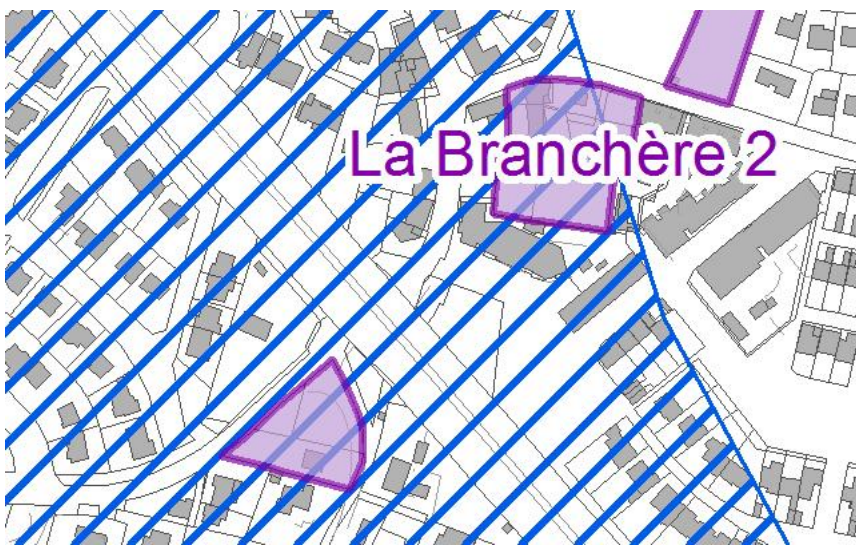
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°029
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°10, 17, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°07
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°07
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°05, 08

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°029</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°10, 17, 45</p>		

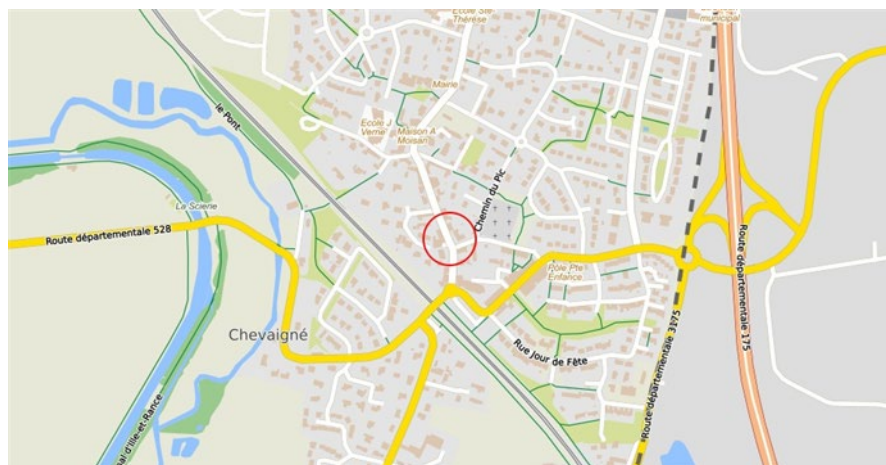
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°07</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°07</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°05, 08		

3. Renforcer la centralité commerciale et le linéaire entre la gare et le centre-bourg

Localisation

Le secteur se situe dans le centre de la commune entre la gare et le cœur de bourg, le long de la rue Ile-et-Rance.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- instaurer un linéaire commercial simple rue Ile-et-Rance
- élargir le périmètre de centralité vers l'est (rue de Rennes)

Justification

La commune de Chevaigné mène depuis plusieurs années une réflexion sur le renouvellement urbain de son centre-ville et de diversification de l'offre en logements, les orientations par secteur sont ainsi définies progressivement.

La situation des locaux commerciaux dans le projet urbain revêt une grande importance.

Afin d'assurer la complémentarité des activités présentes dans le cœur de bourg, il s'agit dans un premier temps de s'assurer de la visibilité et l'accessibilité qui positionnent prioritairement les vitrines sur les flux.

À ce titre, il convient de favoriser des implantations compactes des activités et commerces sur des linéaires lisibles et non morcelés, où les activités motrices sont mises en situation d'entraînement pour les autres fonctions. L'objectif est donc de conforter la centralité dans le cadre d'un centre-ville urbain en mutation en instaurant un linéaire commercial entre l'Église et la gare.

En complément, dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur l'îlot de la Branchère, cité dans la fich 2 du présent dossier, le projet prévoit l'accueil d'un commerce ou service en rez-de-chaussée sur la rue de Rennes. Il convient d'étendre la centralité commerciale de la commune sur les parcelles concernées par le projet.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°029

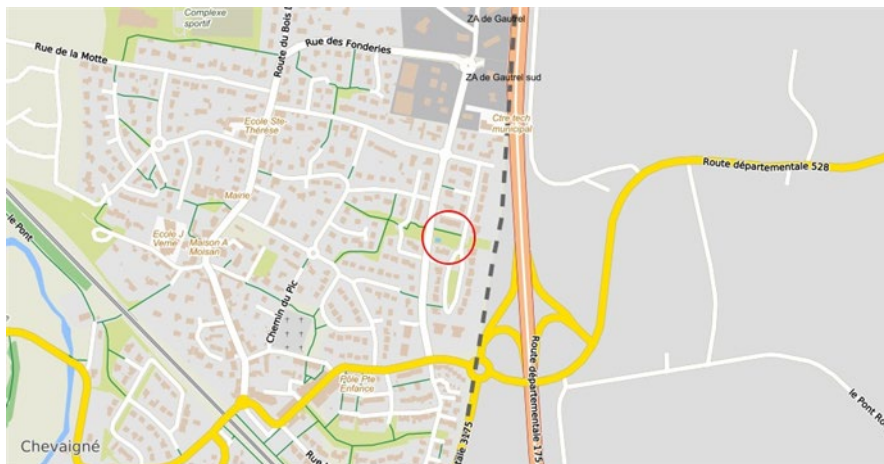
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°029		

4. Préserver les espaces agronaturels

Localisation

Le secteur est situé à l'est de la commune, rue de l'Abas.



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire au plan de zonage une protection paysagère de type EIPE (Espace d'Intérêt Paysager et Écologique).

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 urbains. 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.

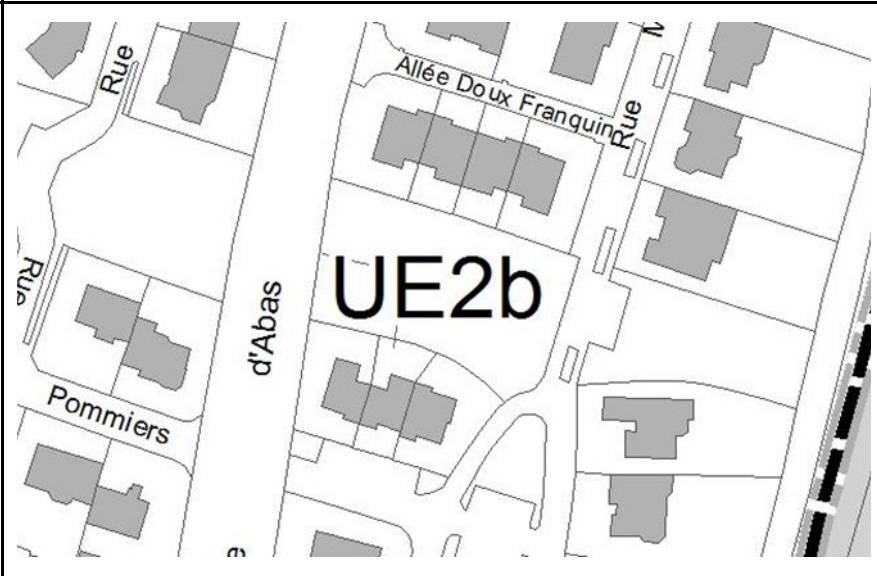
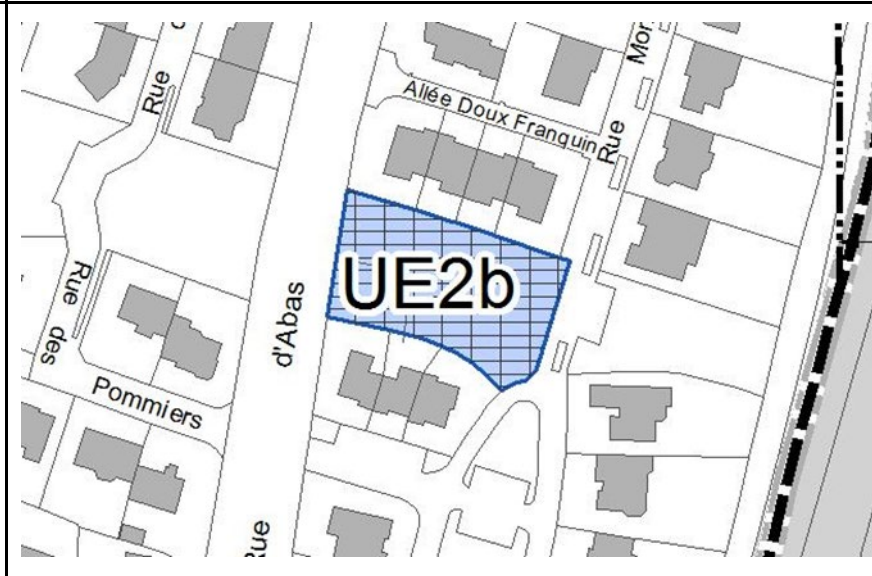
Dans le cadre du projet de plantation pour une mini-forêt urbaine programmée, il convient de protéger ce futur espace de respiration en inscrivant une protection paysagère de type EIPE sur toute la surface concernée.

Conséquence sur le PLUi

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

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°029

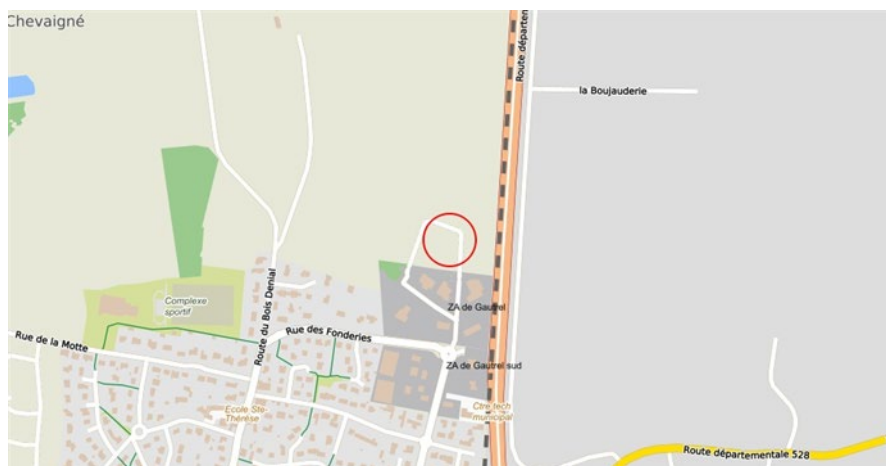
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°029		

5. Renforcer les protections paysagères dans le secteur des Fonderies

Localisation

Le secteur des Fonderies est situé au nord de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation " Les Fonderies" en intégrant une trame "Insérer Haies à préserver ou à créer"

Justification

Le projet urbain de la commune se développe dans différents secteurs.

Le projet en cours sur le secteur des Fonderies prend forme et il convient de limiter l'impact paysager du projet entre espace agricole et la zone d'activités des nouvelles constructions depuis l'entrée nord de Chevaigné par la route du bois Denial par la création, notamment, d'une haie bocagère sur les franges nord, sud et ouest de la zone de projet.

Conséquence sur le PLUi

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

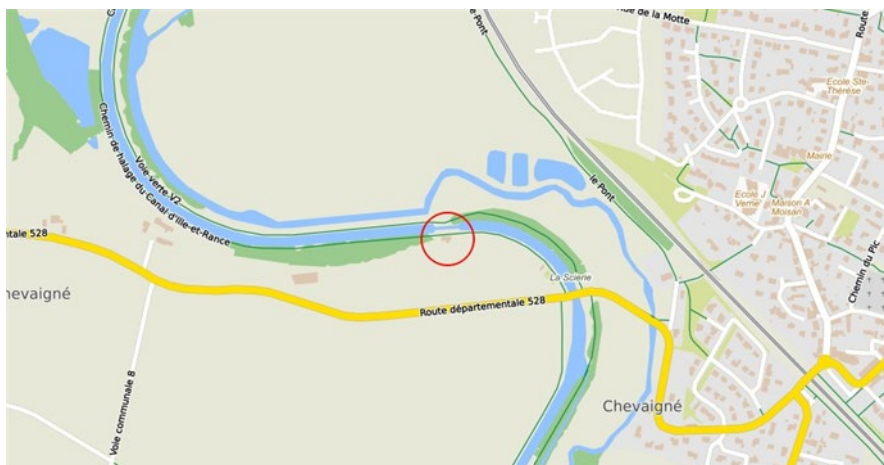
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale

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

6. Valoriser le site de la maison éclusière dans le cadre du tourisme et des loisirs fluvestres

Localisation

Le site est localisé au niveau de l'Écluse de Grugedaine.



Présentation de la modification

La modification consiste à instaurer un STECL NI en changeant le zonage Ne par NI.

Justification

Dans le cadre du déploiement du Schéma Directeur Fluvestre de Rennes Métropole, il convient de créer des zones de loisirs pour permettre certains aménagements afin de pouvoir accueillir mieux le public au niveau des écluses.

Le projet se situe dans le schéma de l'offre touristiques du SCOT comme principal site naturel et touristique.

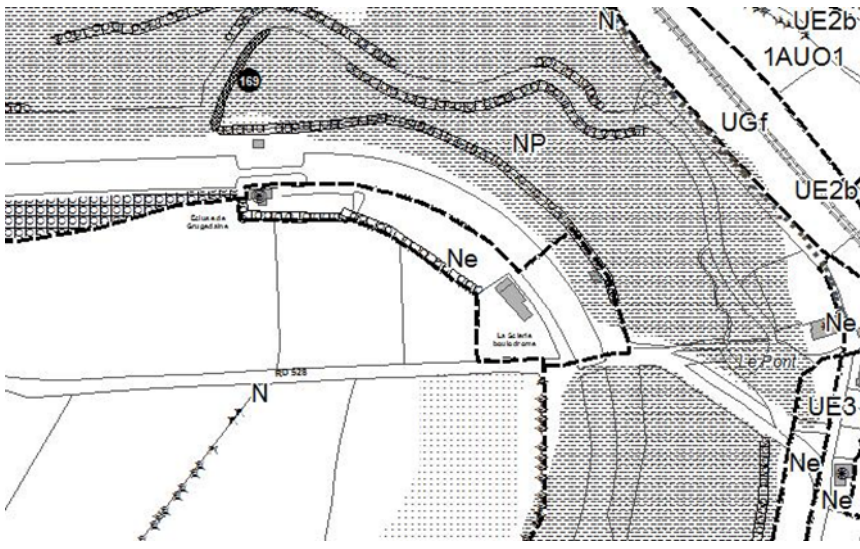
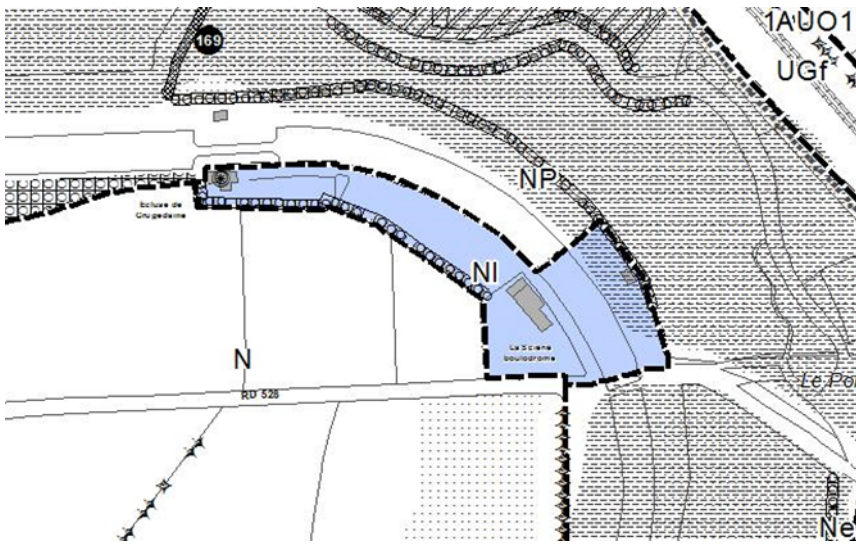

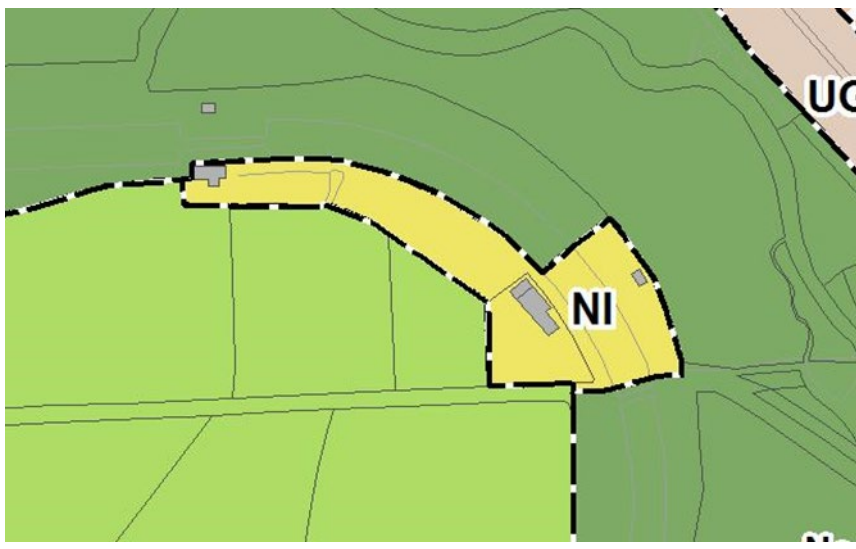
Plus précisément pour l'Écluse de Grugedaine, il s'agit de permettre un changement de destination de la maison éclusière et autoriser quelques petites constructions complémentaires (cabanes, local de stockage, terrasse éventuellement) pour un constructibilité d'environ 100m².

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°029
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°10, 17, 45

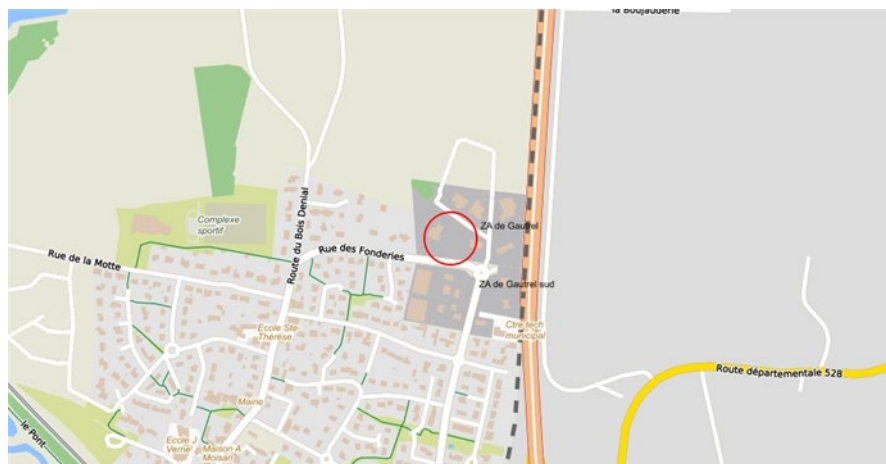
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°029		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°10, 17, 45		

7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) secteur Gautrel

Localisation

Le secteur est situé dans la ZA du Gautrel au nord-est de la commune en continuité du tissu urbain.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le zonage UI1c en UI1a et UI1b.

Justification

Le nouveau PLAE adopté par Rennes Métropole place au cœur de ses objectifs la préservation de la vocation productive des zones d'activités de la Métropole. Depuis plusieurs décennies, les ZAE sont soumises à de fortes pressions foncières et immobilières et voient leur vocation initiale muter vers des activités de services, de restauration et de loisirs, ou vers du logement. Afin de garantir l'accès à l'emploi de tous, et de préserver des fonctions économiques essentielles à l'écosystème global de la Métropole, les zones d'activités classées en zone UI1a, privilégient l'implantation d'activités incompatibles avec les zones urbaines mixtes, générant nuisances et conflits d'usages.

Les destinations autorisées dans les zones d'activités UI1a sont donc modifiées dans l'objectif de préserver la vocation productive de toutes les zones d'activités. Ainsi sont autorisées les sous-destinations Industrie, Entrepôt et Commerce de gros sans condition car elles répondent à la vocation de ces zones. Une part de bureaux pourra y être acceptée sous conditions. Seront interdites, les sous-destinations qui peuvent être installées dans les tissus urbains mixtes car elles participent à l'animation des centres-bourgs et centres-villes ou quartiers et à la vitalité du commerce de proximité tout en limitant les déplacements automobiles. L'extension des constructions existantes relevant de sous-destinations désormais interdites restera autorisée.

Cependant, pour certaines parties de zones d'activités économiques, il sera nécessaire de prévoir l'accueil d'activités de service en complément des autres activités. Ces secteurs représenteront une part minoritaire de la surface totale de la zone d'activités et seront situés en continuité directe du cœur de bourg ou de la zone agglomérée de la commune. Dans ces secteurs UI1b, au choix des communes, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle pourront s'installer sans conditions.

Ainsi, conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée majoritairement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive, et partiellement en UI1b pour permettre l'accueil des activités 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 :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°029
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°10, 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°029		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°10, 45		