



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

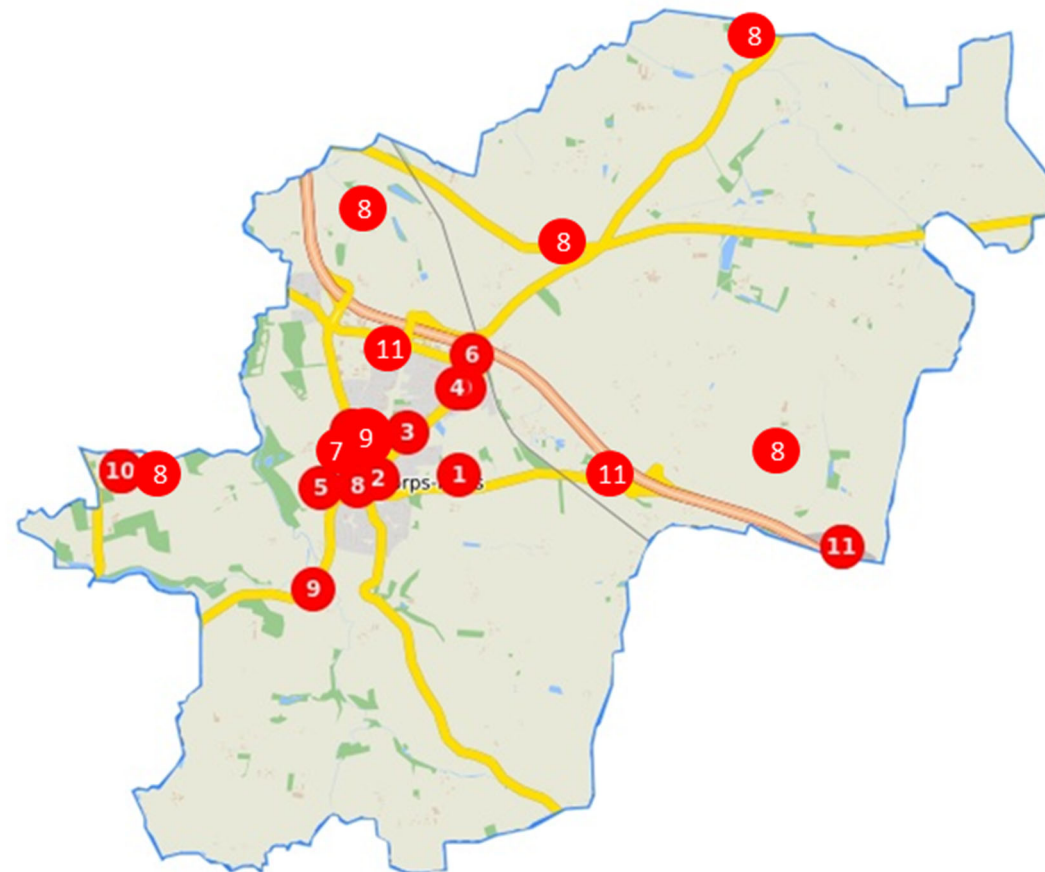
A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Modifications envisagées sur le territoire des communes
Corps-Nuds**

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

Sommaire

1. Mettre en œuvre le projet d'un nouveau quartier d'habitat au Champ Noyer	5
2. Permettre l'évolution du site de l'ancienne cantine	9
3. Permettre des projets de densification urbaine	13
4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune	22
5. Mettre en œuvre le projet du secteur Chanteloup	28
6. Prendre en compte le plan de déplacements communal	33
7. Protéger et mettre en valeur les abords de l'église Saint Maximilien Kolbe	34
8. Protéger le patrimoine bâti	48
9. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de secteurs de projets	53
10. Conforter l'activité existante des Jardins Rocambole	59
11. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités des Grands Sillons, de Maison Neuve et de la Houzais	61



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

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

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

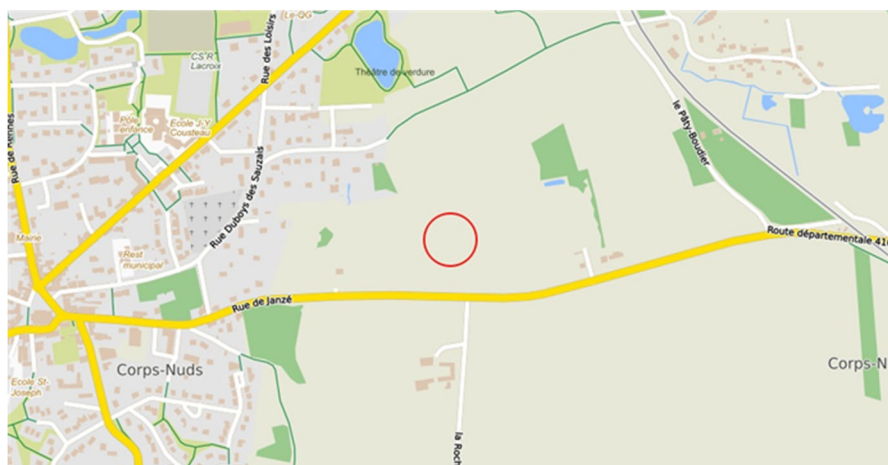
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant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

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

1. Mettre en œuvre le projet d'un nouveau quartier d'habitat au Champ Noyer

Localisation

Le secteur du Champ Noyer se situe à l'est de la zone agglomérée de la commune de Corps-Nuds, entre la route de Janzé (RD410) au sud, le ruisseau du Chéron au nord et le Pâtis Boudier à l'est.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU en classant le secteur concerné en zone 1AU01, et adapter la norme de hauteurs applicable de $H=RL$ (non réglementé) à $H=R+2+A/C/P$;
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier sur ce secteur ;

- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de cette évolution ;

Justification

Le développement urbain de la commune de Corps-Nuds s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine au nord du bourg, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Grands Sillons, permettant de répondre aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat (PLH). Au regard de son nouveau statut de pôle de proximité SRU, la commune doit aujourd'hui poursuivre la production d'une offre de logements diversifiée favorisant une mixité sociale, dans le respect du PLH. Afin de répondre à cet objectif, une opération d'environ 200 logements est projetée sur deux parcelles situées le long de la RD410, nécessitant l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Champ Noyer, se situant plus largement au sein du Val Chéron à l'est de la zone agglomérée. L'aménagement de ce secteur permettra d'équilibrer le développement de la commune vers le sud à proximité de la centralité du bourg et dans la continuité de sites de renouvellement urbain situés le long de la rue de Janzé, mais devra faire l'objet d'une attention particulière au regard de sa situation en entrée de ville et de son environnement rural, et notamment à l'interface ville-campagne. Il s'agira donc de veiller à intégrer ce nouveau quartier au sein d'un contexte paysager, patrimonial et environnemental existant, et en couture avec l'enveloppe urbaine.

Afin de mettre en œuvre ce projet et d'en définir les conditions, il convient d'adapter les dispositions réglementaires applicables à ce secteur ainsi que le projet urbain communal :

- Le zonage 1AU01 est adapté à l'aménagement des secteurs opérationnels dont les implantations des formes urbaines sont à définir au sein d'une composition d'ensemble, et la norme de hauteurs à $H=R+2+A/C/P$, définie en cohérence avec les hauteurs maximales déjà développées sur les quartiers d'extension urbaine de la commune, permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur et de proposer des formes urbaines diversifiées ;

- La création d'une OAP sur ce secteur permet de définir les grands principes à respecter dans la composition urbaine du quartier, et en particulier les conditions nécessaires à l'intégration du projet au sein de son environnement et du fonctionnement urbain. La préservation et la mise en valeur des aménités paysagères et environnementales du site est l'un des axes majeurs du projet, qui devra être défini en appui sur le maillage bocager et le ruisseau du Chéron tout en prenant en compte les vues vers l'église. Les principes d'aménagement définissent également les conditions de desserte de l'opération, et notamment la création d'un accès depuis la RD410 à aménager et à sécuriser, et d'un maillage piéton à connecter au centre-bourg et à la desserte de transports en commun. Des principes de programmation encadrent la densité et la mixité sociale, au regard des objectifs de production de logements définis par le PLH, et les conditions de réalisation du projet, qui devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble pour garantir la cohérence d'aménagement de ce nouveau quartier ;
- L'OAP communale est mise à jour dans sa partie littérale afin de préciser les temporalités de mise en œuvre opérationnelle des secteurs en extension urbaine situés à l'Est du bourg et notamment l'urbanisation à court terme du secteur du Champ Noyer, et potentiellement à moyen long terme sur l'ensemble du Val Chéron.

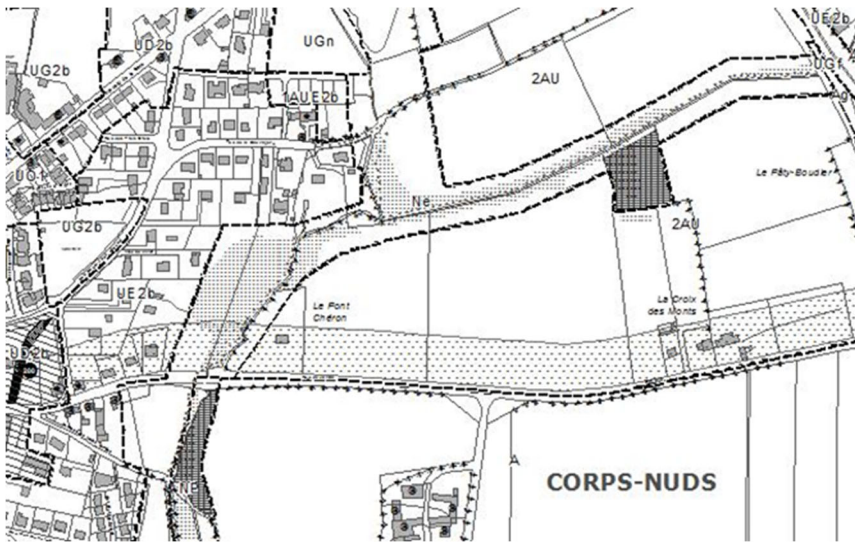
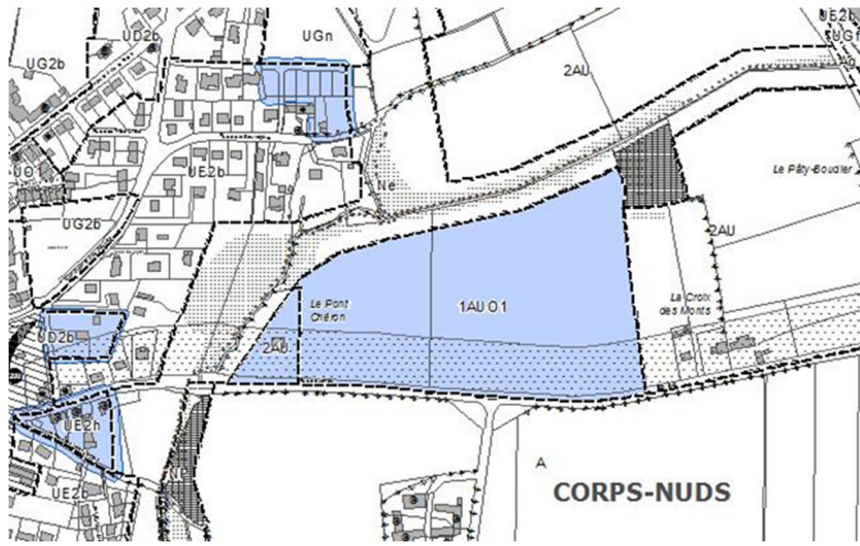

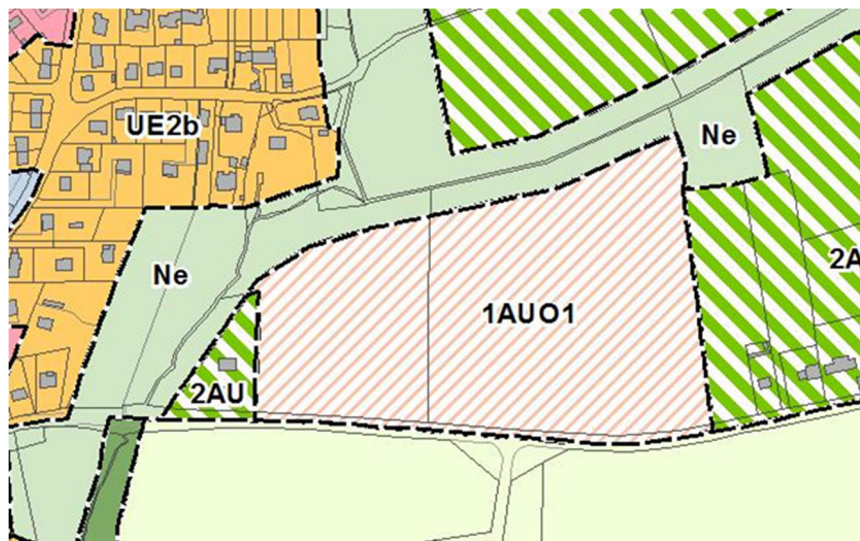
Une présentation globale des ouvertures à l'urbanisation est disponible dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » (fiche « Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU »).

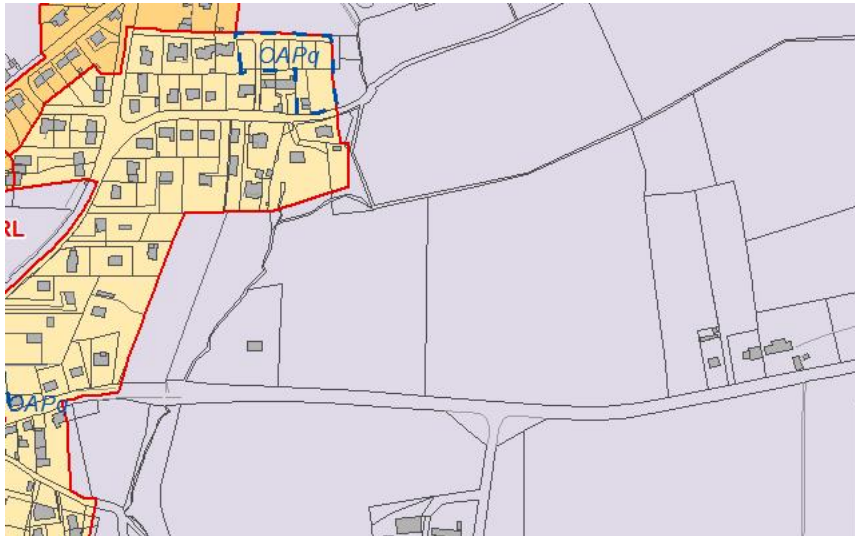
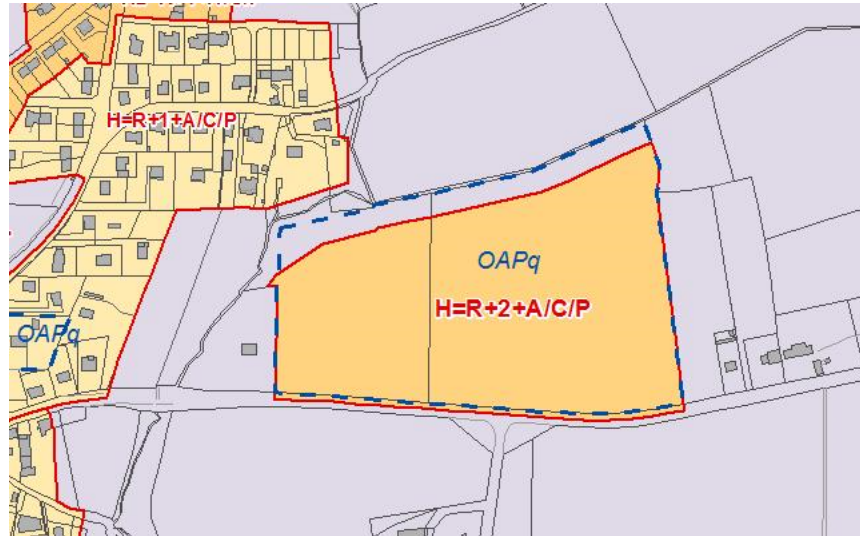
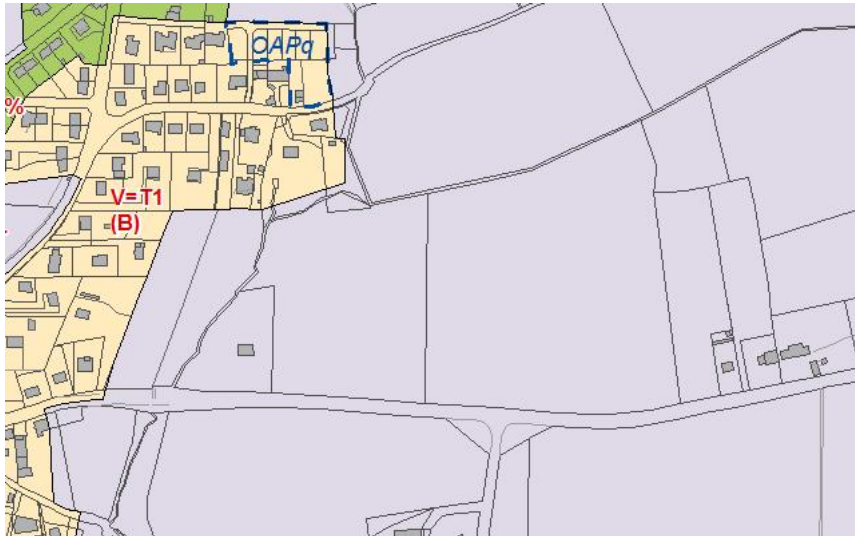
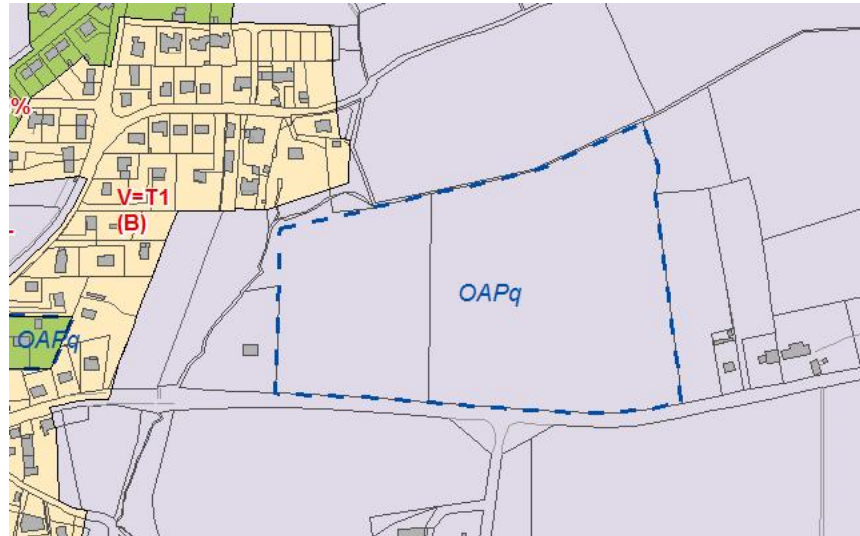
Conséquence sur le PLUi

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°201
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°39
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°24

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

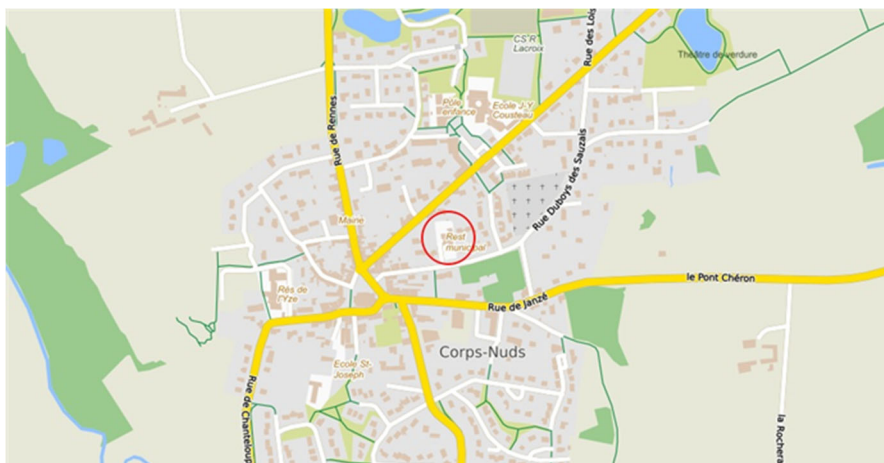
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°201		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°39		

2. Permettre l'évolution du site de l'ancienne cantine

Localisation

Le site de l'ancienne cantine se situe le long de la rue du Point du Jour, entre le cœur de bourg et le pôle socio-culturel communal.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Adapter les dispositions applicables au site de l'ancienne cantine : passage d'une zone UD2b à une zone UO1, et d'une norme de hauteur de $H1=R+2+C$ et $H2=R+1+C$ à $H=R+2+C$;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de cette évolution.

Justification

La commune de Corps-Nuds a regroupé plusieurs équipements au sein de son pôle socio-culturel situé sur le boulevard de la gare et à l'interface entre la ZAC des Grands Sillons et le centre-bourg. Il se compose notamment des équipements sportifs (terrains et salle de sports), des équipements liés à l'enfance et à la petite enfance (école, garderie, ALSH) et d'équipements de loisirs socio-culturels (médiathèque, crèche...). La cantine scolaire a récemment été déplacée au sein de ce pôle d'équipements, libérant son site d'origine. Dans un objectif de renouvellement urbain, un projet d'ensemble va être engagé sur un périmètre élargi comprenant le foncier de l'ancienne cantine, les 4 logements sociaux situés à l'est ainsi que la parcelle située à l'arrière de l'îlot débouchant sur le boulevard de la gare. Une opération de densification urbaine est projetée sur ce périmètre afin de produire une nouvelle offre de logements.

Afin de permettre la mutation de ce site, il convient d'adapter les dispositions réglementaires applicables ainsi que le projet urbain communal :

- Le zonage UO1 est adapté à l'aménagement des secteurs opérationnels dont les implantations des formes urbaines sont à définir au sein d'une composition d'ensemble, et la norme de hauteurs à $H=R+2+C$, définie en cohérence avec les hauteurs maximales autorisées aux franges du site, permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur de renouvellement urbain et de proposer des formes urbaines diversifiées.
- L'OAP communale est mise à jour dans sa partie littérale, afin de préciser le projet urbain de la commune en matière de programmation d'équipements et de logements, et notamment le déplacement de la cantine au sein du pôle socio-culturel permettant la mutation du foncier libéré et de ses abords vers une opération de logements. La partie graphique de l'OAP communale est également complétée avec l'ajout du nouveau site de projet dans les secteurs de renouvellement urbain à enjeux.



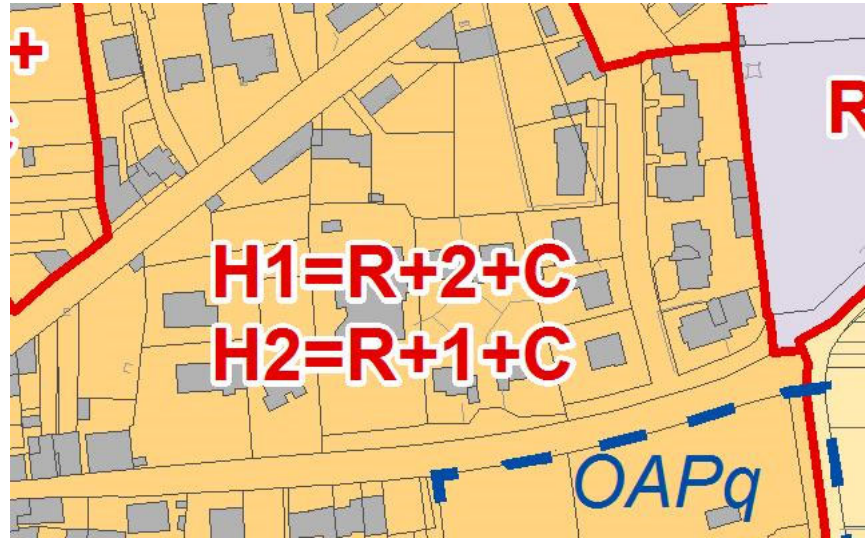
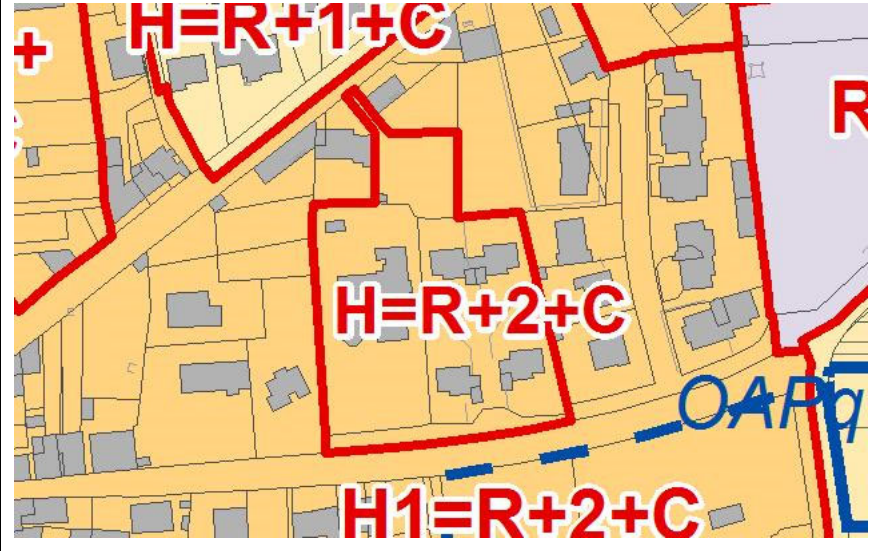
Conséquence sur le PLUi

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°201
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39

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.

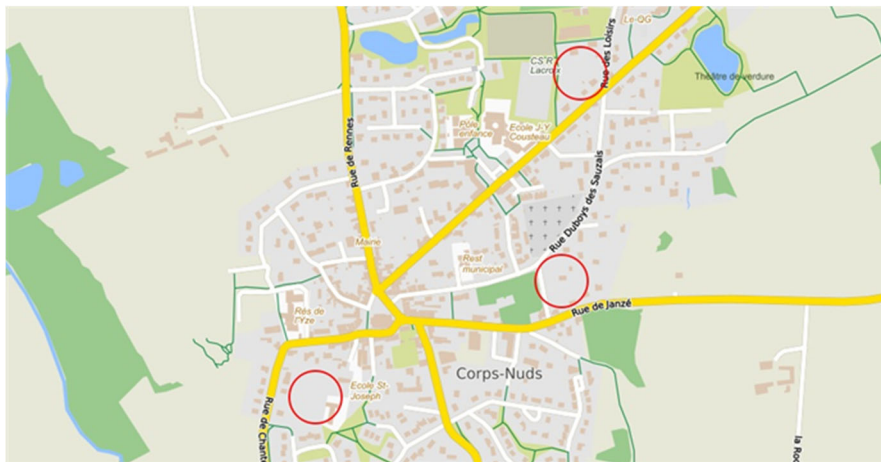
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°201</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39	 <p>$H1=R+2+C$ $H2=R+1+C$</p> <p>OAPg</p>	 <p>$H=R+1+C$ $H=R+2+C$ $H1=R+2+C$</p> <p>OAPg</p>

3. Permettre des projets de densification urbaine

Localisation

Plusieurs secteurs sont concernés, il s'agit notamment de trois sites situés respectivement rue Duboys des Sauzais, au croisement du boulevard de la gare et de la rue des Loisirs, au sein du cœur d'îlot entre la rue de Chanteloup et l'impasse Le Frêche dont une partie est occupée par l'école privée.



Présentation de la modification

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

- Pour le site rue Duboys des Sauzais : passage d'une zone UE2b à une zone UD2b, et d'un coefficient de végétalisation de $V=T1(B)$ à $V=30\%(B)$;
- Pour le site boulevard de la gare et rue des Loisirs : passage d'une norme de hauteurs de $H1=R+2+C$ et $H2=R+1+C$ à $H=R+1+C$;
- Sur l'ensemble du cœur d'îlot entre la rue de Chanteloup et l'impasse du Frêche : suppression du secteur de constructibilité limitée ;

- Pour le cœur d'îlot situé sur la frange ouest de l'école privée : passage d'une zone UD2b à une zone UO1, d'une norme de hauteurs de $H1=R+2+C$ et $H2=R+1+C$ à $H=R+1+C$;
- Pour le site de l'école privée : passage d'une zone UD2b à une zone UG2b, d'une norme de hauteurs $H1=R+2+C$ et $H2=R+1+C$ à $H=RL$ (non réglementé), et d'un coefficient de végétalisation de $V=30\%(B)$ à $V=RL$ (non réglementé) ;
- Pour le cœur d'îlot situé sur la frange est de l'école privée : au nord, passage d'une zone UA1c et d'une zone UD2b en zone UD2h, d'une norme de hauteurs de $H1=R+2+C$ et $H2=R+1+C$ à $H=R+1+C$, et d'un coefficient de végétalisation de $V=10\%(B)$ à $V=30\%(B)$. Au sud, passage d'une zone UD2b à une zone UE2b, et d'une norme de hauteurs de $H1=R+2+C$ et $H2=R+1+C$ à $H=R+1+C$;
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier multi-secteurs sur les sites situés rue Duboys des Sauzais, boulevard de la gare et rue des Loisirs, et sur le cœur d'îlot situé sur la frange ouest de l'école privée ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions ;

Justification

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

Plusieurs secteurs au potentiel de renouvellement urbain ont ainsi été identifiés au sein du centre-bourg et ses abords, qui pourraient faire l'objet d'opérations de densification à court, moyen ou long terme. L'objectif est de permettre la mise en œuvre de projets sur ces secteurs mais d'encadrer les règles de constructibilité et les conditions d'aménagement pour s'assurer d'une intégration urbaine de qualité au sein de tissus urbains déjà constitués et d'une densification nécessaire à la production de logements sur la commune. Afin de garantir une cohérence d'ensemble, les trois sites concernés font l'objet d'une OAP de quartier multi-secteurs et d'adaptations réglementaires :

- Sur les deux sites rue Duboys des Sauzais, et boulevard de la gare et rue des Loisirs, les dispositions réglementaires sont harmonisées (zone UD2b, $H=R+1+A/C/P$ ou $H=R+1+C$, $V=30\%(B)$) afin de permettre une recomposition d'ensemble à l'échelle des ilots concernés, la constructibilité étant possible en 1er et 2nd rangs, ainsi qu'une densification et une diversification des formes urbaines dont les gabarits s'intégreront en cohérence avec leur contexte urbain à dominante pavillonnaire.
- Sur le cœur d'ilot entre la rue de Chanteloup et l'impasse le Frêche, l'avancée des réflexions sur le devenir de ce secteur conduit à définir plusieurs intentions de projet : le maintien de l'école privée sur son emprise actuelle ne permettant pas de porter une recomposition sur l'ensemble du cœur d'ilot, seule la frange ouest constitue un secteur de projet. Il est ainsi défini sur ce site un zonage UO1, adapté à l'aménagement de secteurs opérationnels dont les implantations des formes urbaines sont à définir au sein d'une composition d'ensemble, et une norme de hauteurs à $H=R+1+C$, permettant de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur de renouvellement urbain et de proposer des formes urbaines diversifiées, adaptées au contexte paysager et topographique du site, et cohérentes avec celles situées sur ses franges. Au contraire, le site de l'école privée et sa frange est sont maintenus dans leurs ambiances urbaines actuelles. Le site de l'école privée est classé en zone UG2b avec une norme de hauteur et un coefficient de végétalisation non réglementés en cohérence avec sa vocation d'équipement. La frange est se décompose en deux : sa partie nord est classée en zone UD2h, avec une norme de hauteurs de $H=R+1+C$ et un coefficient de végétalisation de $V=30\%(B)$ en cohérence le tissu historique de cet ilot de centre-bourg, et sa partie sud est classée en zone UE2b, avec une norme de hauteurs de $H=R+1+C$ en cohérence avec le tissu pavillonnaire au sein duquel elle s'intègre. En cohérence avec ces intentions, le secteur de constructibilité limitée est supprimé.
- La création d'une OAP de quartier multi-secteurs permet de définir les grands principes à respecter dans la composition urbaine et la programmation de chaque site : elle définit notamment les conditions nécessaires à la cohérence d'ensemble des projets dans leur environnement mais aussi au sein du fonctionnement urbain, notamment en matière de maillage viaire et doux, ainsi que les objectifs de production de logements à atteindre.
- L'OAP communale est mise à jour dans ses parties littérale et graphique, afin de préciser le projet urbain de la commune en matière de renouvellement urbain et notamment d'intégrer les nouveaux sites situés rue Duboys des Sauzais, boulevard de

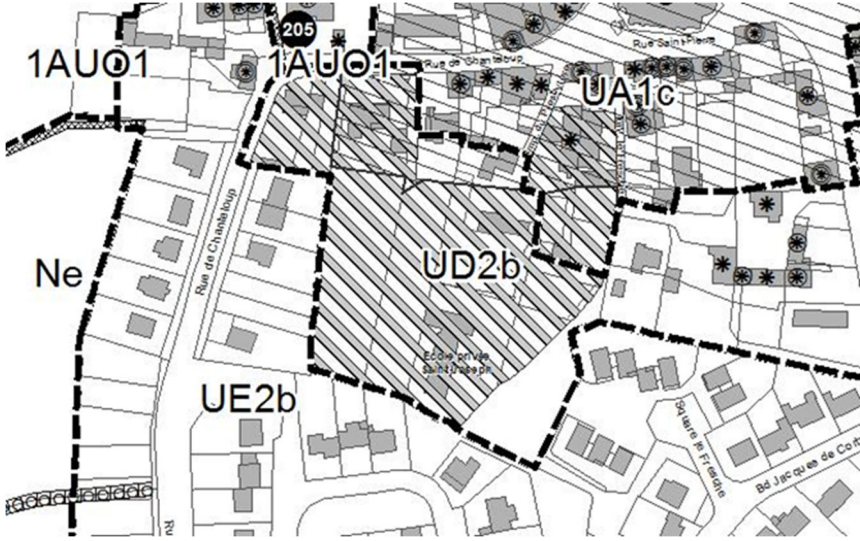
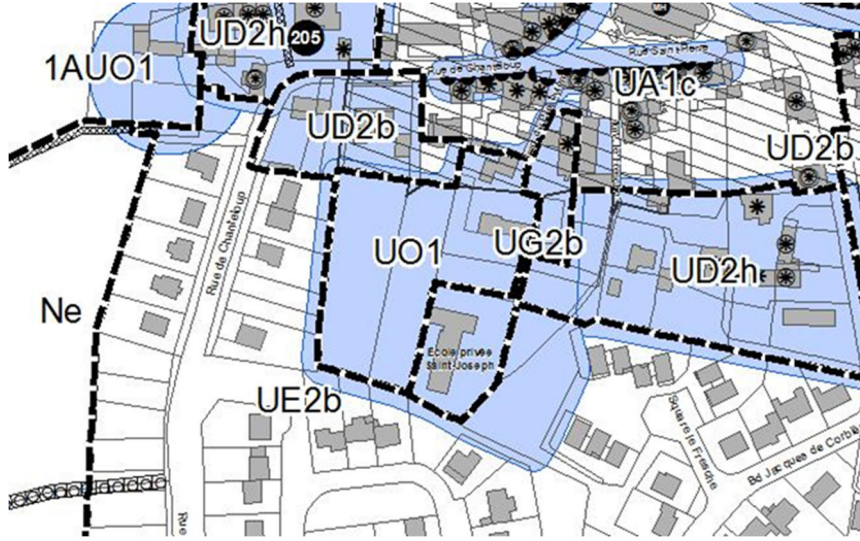
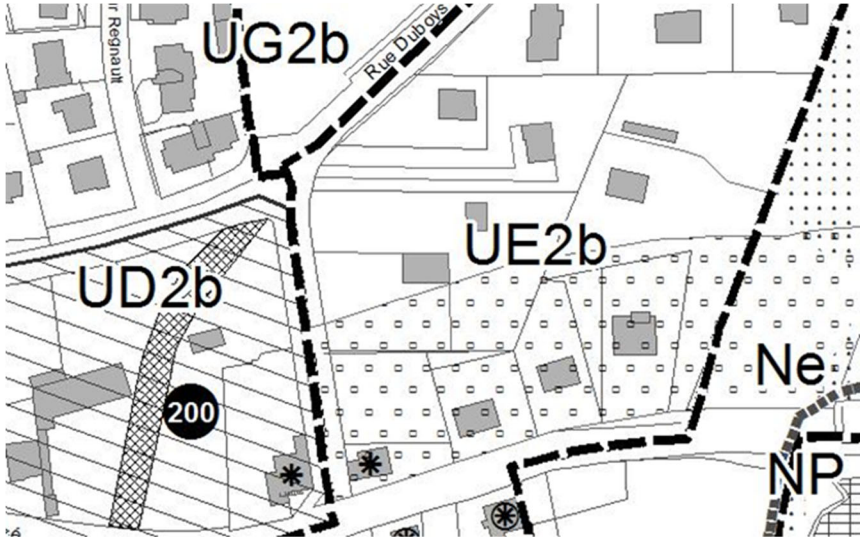
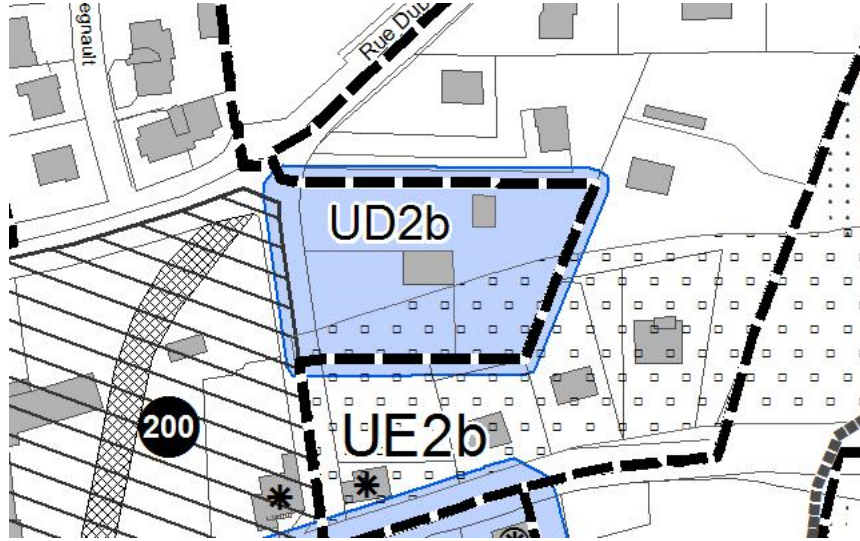
la gare et rue des Loisirs, et d'actualiser la programmation attendue sur l'ilot de l'école privée.

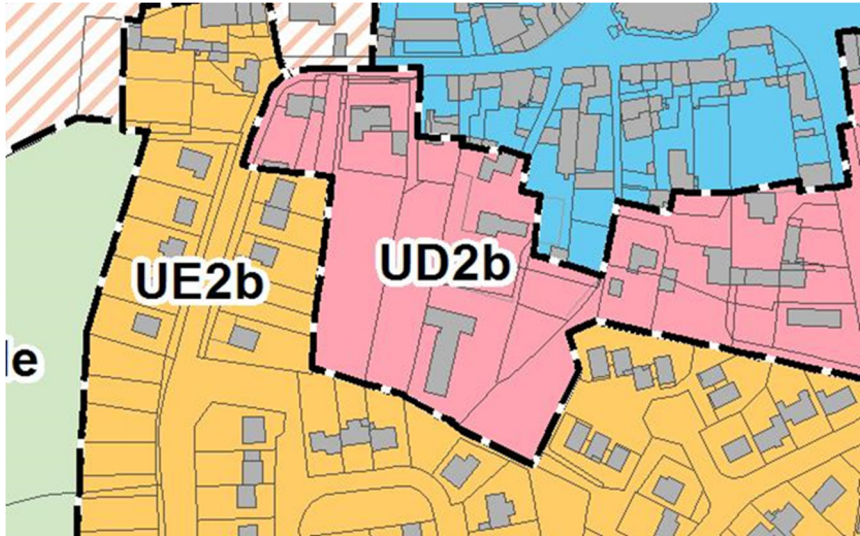
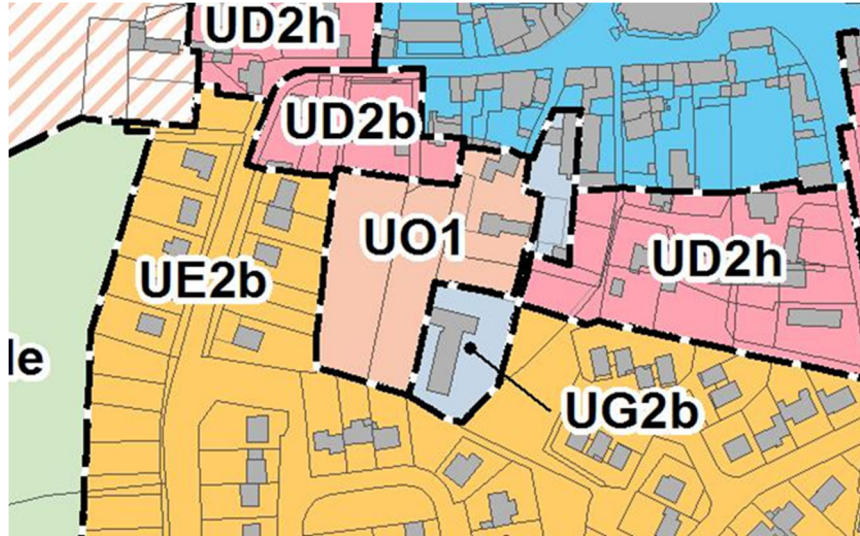


Conséquence sur le PLUi

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°201
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°39
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°24


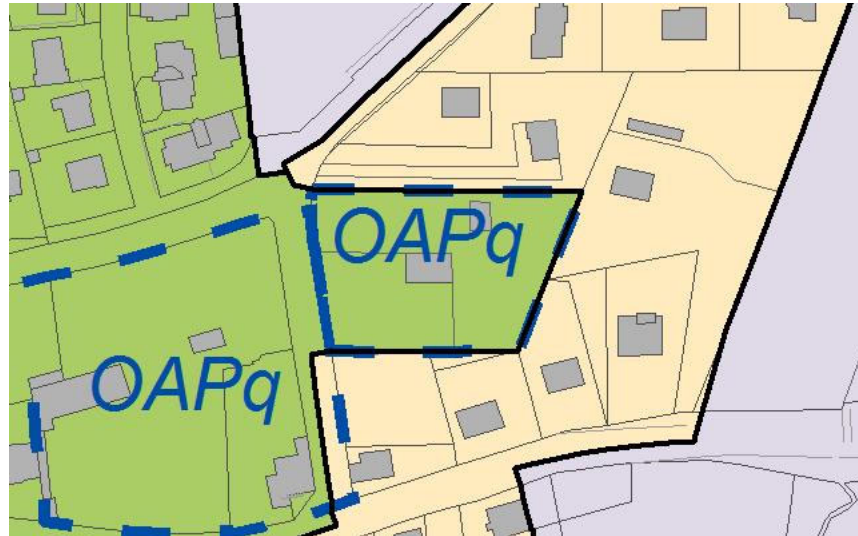

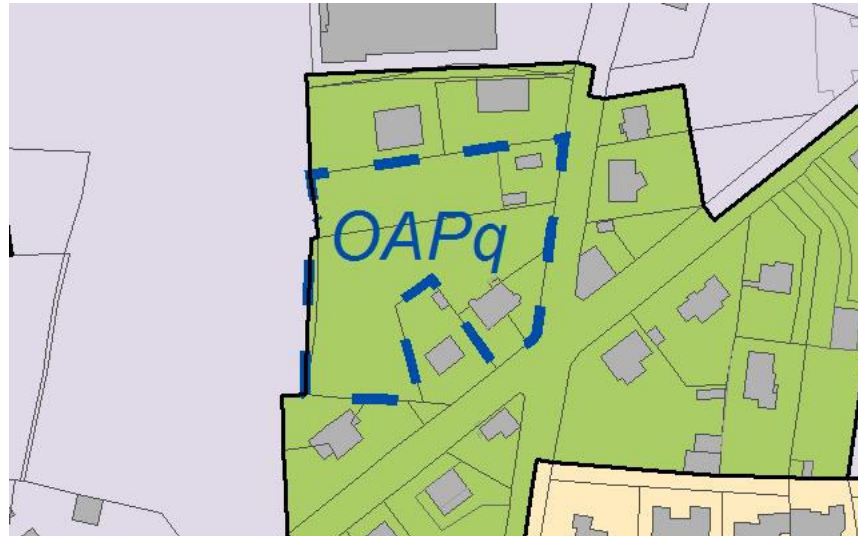
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°201		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°201		

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

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39</p>	<p>This map shows a residential area with a red boundary. A blue line indicates the 'OAP Intercommunale' zone, and several 'OAPq' labels are scattered throughout the area.</p>	<p>This map shows the same area with proposed changes. New height regulations are indicated in red: 'H=R+1+C' at the top and 'H=R+1+A/C/P' on the left. A 'RL' zone is highlighted in a light purple area. The 'OAP Intercommunale' and 'OAPq' labels are also present.</p>
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39</p>	<p>This is a close-up view of a street intersection. A red boundary is visible. A dashed blue line runs across the street, and the label 'OAPq' is written in blue.</p>	<p>This is a close-up view of the same street intersection. The 'OAPq' label is now enclosed in a dashed blue line. Two red '+C' labels are added to the left side of the map.</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39</p>	<p>+1+A/C/P</p> <p>OAPq</p>	<p>+1+A/C/P</p> <p>OAPq</p> <p>H=R+1+C</p> <p>H1=R+2+A/C</p> <p>H2=R+1+A/C</p>
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°39</p>	<p>OAP Intercommunale</p> <p>OAPq</p> <p>V=T1 (B)</p>	<p>OAPq</p> <p>OAP Intercommunale</p> <p>V=30% (B)</p> <p>RL</p> <p>OAPq</p> <p>OAP Intercommunale</p> <p>V=T1 (B)</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°39		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°39		

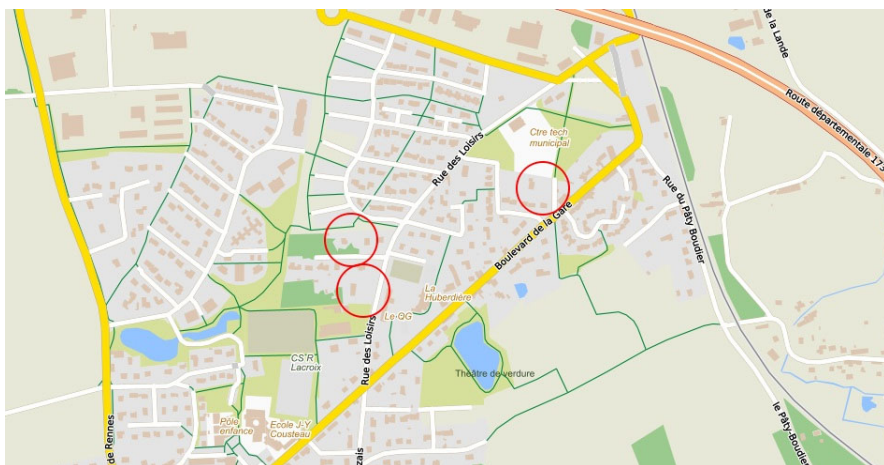
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périphéries des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°24		
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périphéries des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°24		

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

4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune

Localisation

Plusieurs secteurs sont concernés : il s'agit de trois sites situés aux abords de la rue des Loisirs et du boulevard de la Gare.



Présentation de la modification

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

- Sur deux parcelles situées rue des Loisirs, passage d'une zone UE3 à une zone UE4, et d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C/P$ à $H=R+C$;
- Sur une parcelle située boulevard de la gare, passage d'une zone UE2b à une zone UE4, et d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C/P$ à $H=R+C$.

Justification

Dans un contexte de réduction de la consommation et de l'artificialisation des sols, renforcé par les dispositions de la Loi Climat et Résilience d'août 2021, il apparaît nécessaire d'anticiper le potentiel de renouvellement urbain au sein des tissus existants, afin de pouvoir

continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements tout en encadrant les conditions de densification.

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

Plusieurs parcelles ont ainsi été identifiées rue des Loisirs et boulevard de la Gare, se composant d'un tissu d'habitat majoritairement individuel partiellement bâti et peu structuré mais inséré dans des tissus urbains constitués, et présentant un potentiel de restructuration d'ensemble. Les objectifs principaux sont de maintenir les affectations actuelles de ces secteurs et éviter ainsi, au regard de leurs caractéristiques actuelles, un renforcement de l'urbanisation.

En conséquence, dans l'attente de pouvoir mener une réflexion d'ensemble permettant d'étudier plus finement le potentiel d'évolution de ces sites, il semble nécessaire de limiter au maximum les droits à construire par un zonage UE4, inconstructible mais autorisant par ailleurs des extensions du bâti existant, et une baisse de la norme de hauteurs à $H=R+C$ en cohérence avec les formes urbaines pavillonnaires actuelles.

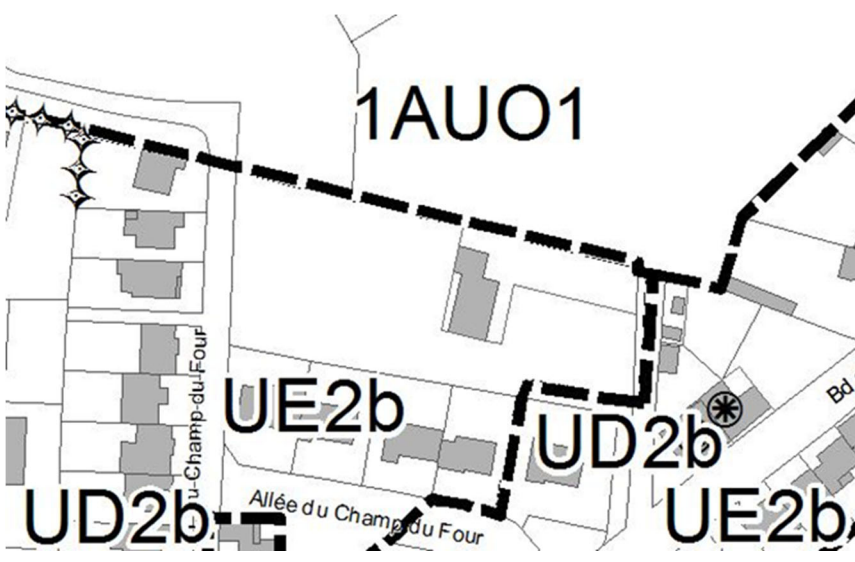
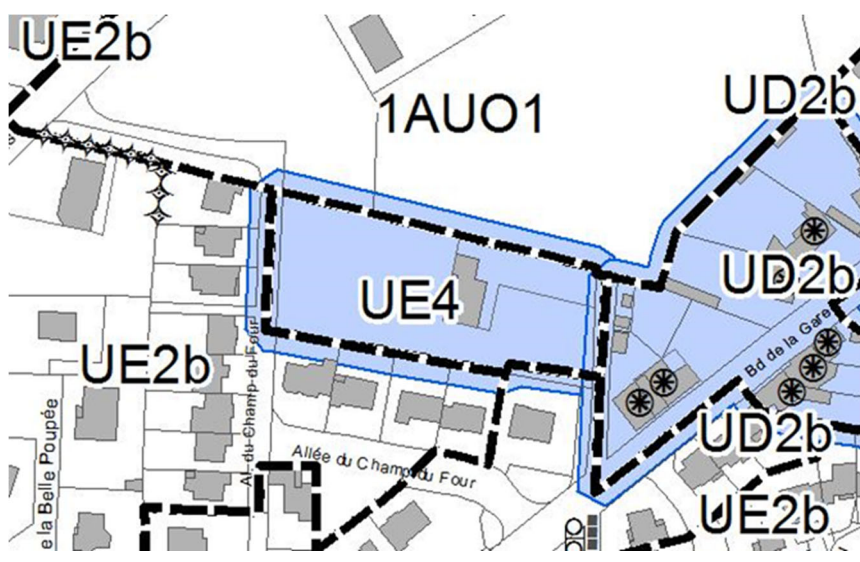
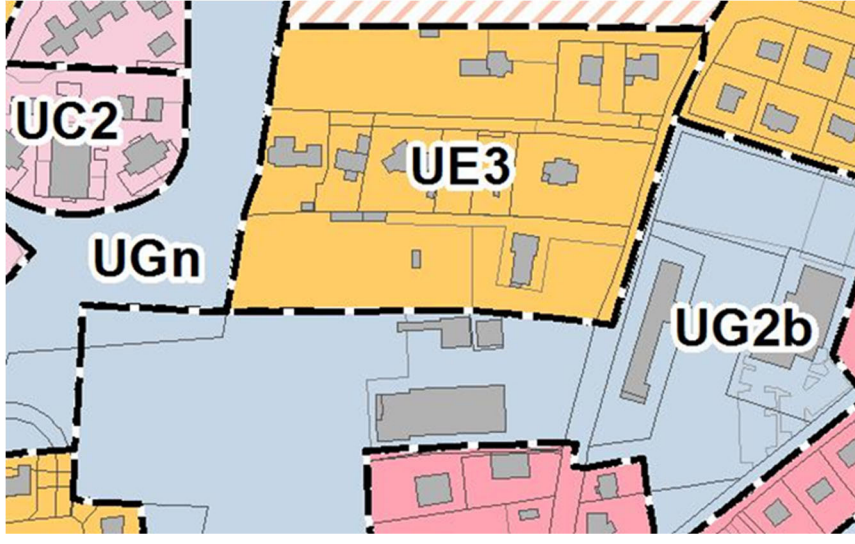
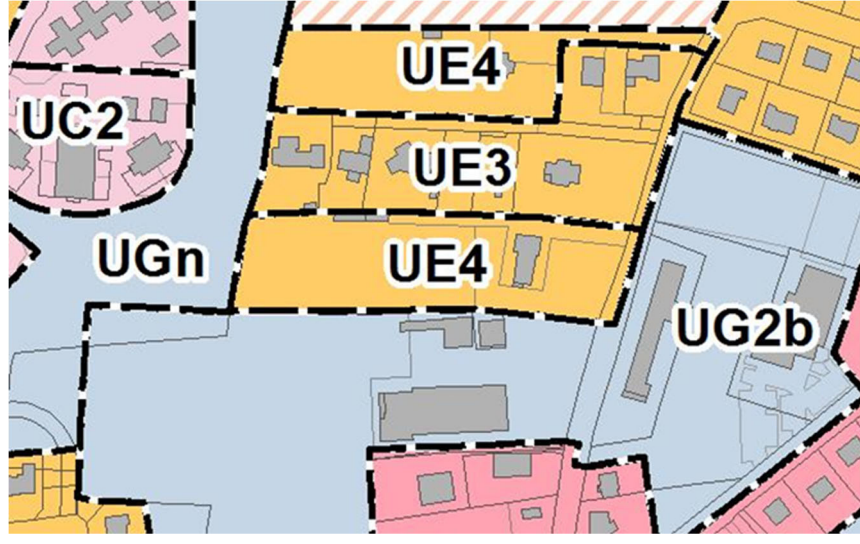
Conséquence sur le PLUi

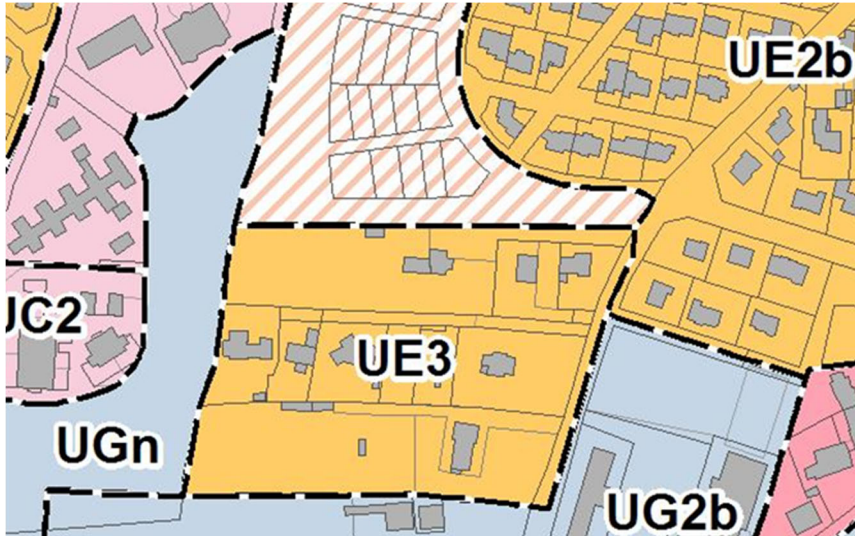
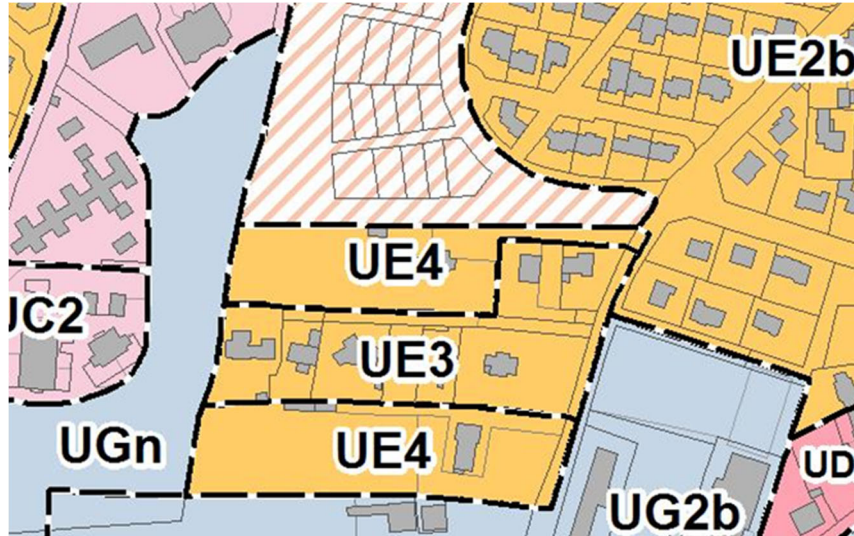

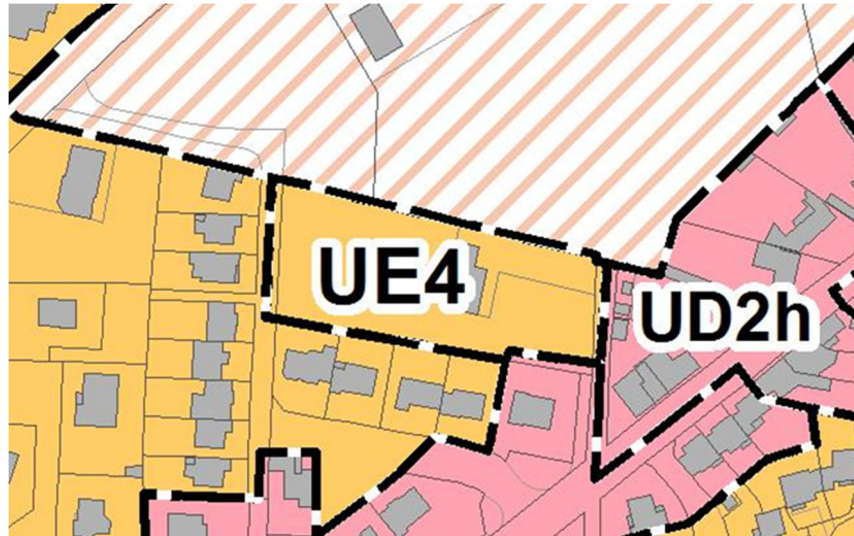
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°193, 201
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39

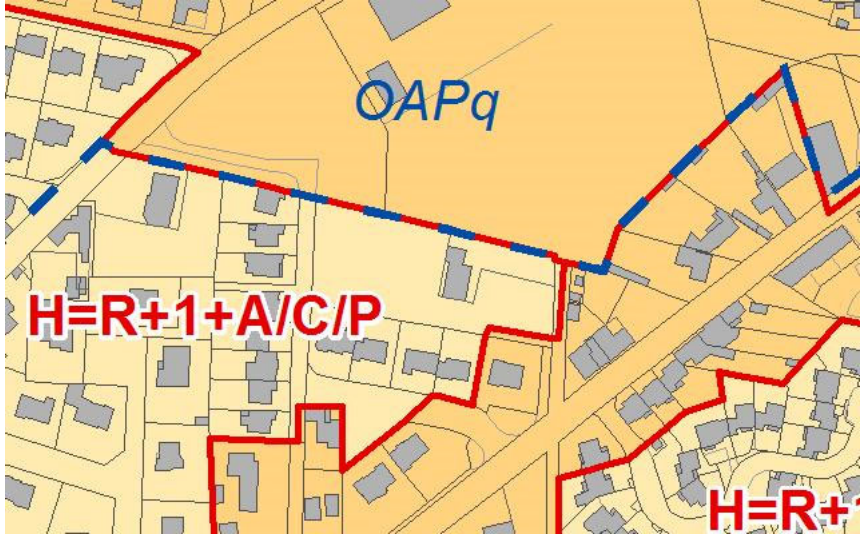
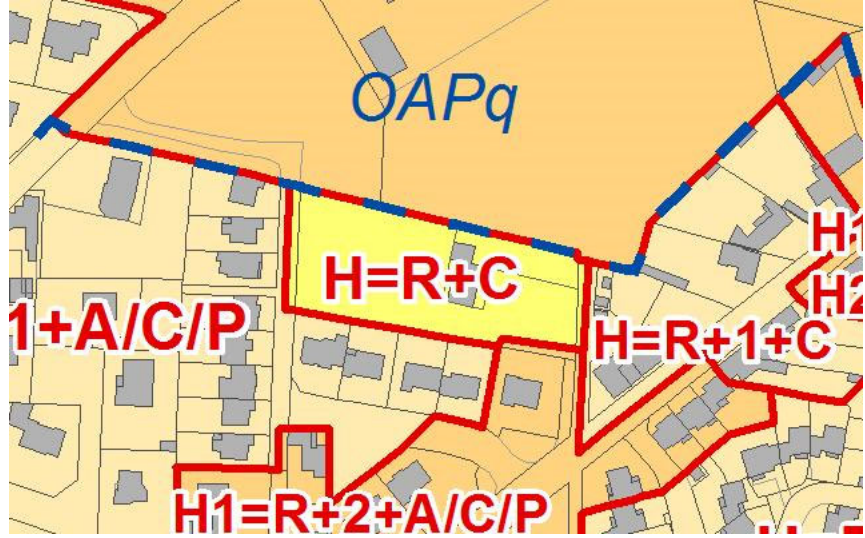
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°193, 201		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°193, 201		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°193, 201		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45		

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

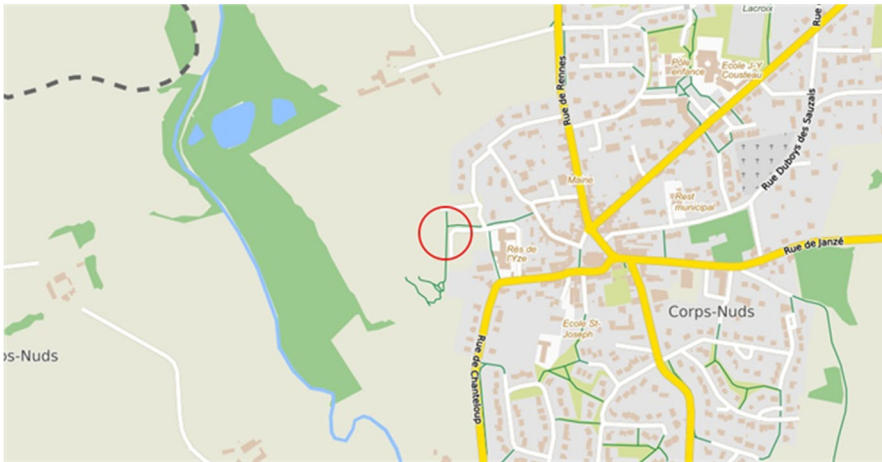
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39</p>		
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39	 <p>OAPq</p> <p>$H=R+1+A/C/P$</p> <p>$H=R+$</p>	 <p>OAPq</p> <p>$H=R+C$</p> <p>$1+A/C/P$</p> <p>$H1=R+2+A/C/P$</p> <p>$H1$</p> <p>$H2$</p>

5. Mettre en œuvre le projet du secteur Chanteloup

Localisation

Le secteur Chanteloup est localisé à l'ouest de la zone agglomérée de Corps-Nuds, aux abords de la maison de retraite, « La Résidence de l'Yse ». Il se situe au sud et en continuité de l'allée des Peupliers, et borde une zone agricole au nord et à l'ouest, et une zone naturelle au sud.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Intégrer deux îlots au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier du secteur Chanteloup ;
- Adapter les dispositions applicables à l'îlot situé au sud : passage d'une zone UE2b à une zone 1AUO1, d'une norme de hauteurs de H=R+1+A/C/P à H=R+2+A/C/P, et d'un coefficient de végétalisation de V=T1(B) à V=RL (non réglementé) ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

Justification

Le projet du secteur Chanteloup porte sur la recomposition urbaine de la frange ouest du centre-bourg, en lien avec la restructuration et la délocalisation de l'actuel EHPAD. Il se décompose en deux secteurs opérationnels : l'un destiné à la construction d'un nouvel EHPAD sur la partie ouest, et l'autre à la réalisation d'un nouveau programme de logements sur la partie libérée par la démolition de l'ancienne maison de retraite. Le projet prévoit ainsi un maillage cohérent à l'échelle de ce nouveau quartier, au sein duquel plusieurs îlots situés sur les franges nord et sud du secteur pourraient s'intégrer. Il s'agit notamment de grandes parcelles non bâties ou peu denses qui présentent un potentiel de densification et qui seront accessibles depuis les voies aménagées dans le cadre du projet du secteur Chanteloup.

Afin d'assurer une cohérence d'ensemble, ces îlots sont intégrés au sein du périmètre de l'OAP de quartier du secteur Chanteloup, qui précise leurs conditions d'aménagement et de programmation : et notamment la mutualisation des accès en accroche sur le maillage viaire du nouveau quartier, ainsi que les objectifs de densité à respecter de l'ordre de 25 logements/ha par opération, permettant de contribuer à la production de logements sur la commune. Les dispositions réglementaires applicables à l'îlot sud sont adaptées en cohérence avec celles du secteur Chanteloup, afin de permettre une mise en œuvre opérationnelle qui pourrait être engagée à court terme : zonage 1AUO1, H=R+2+A/C/P et V=30%(B). Par ailleurs, les dispositions applicables à l'îlot nord ne nécessitent pas d'adaptation, car elles permettent déjà une densification : zonage UD2b, H1=R+2+C et H2=R+1+C, V=30%(B).

L'OAP communale est mise à jour afin de préciser dans la partie littérale le projet de restructuration et de délocalisation de l'EHPAD.



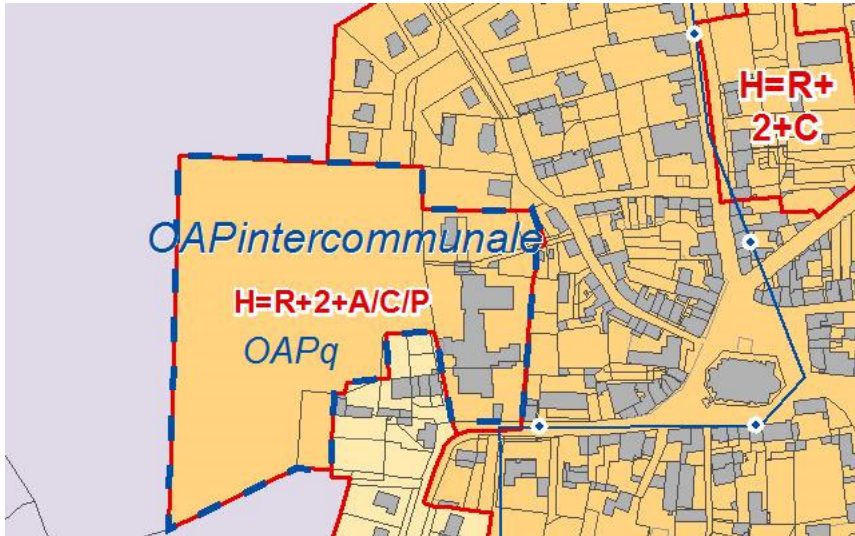
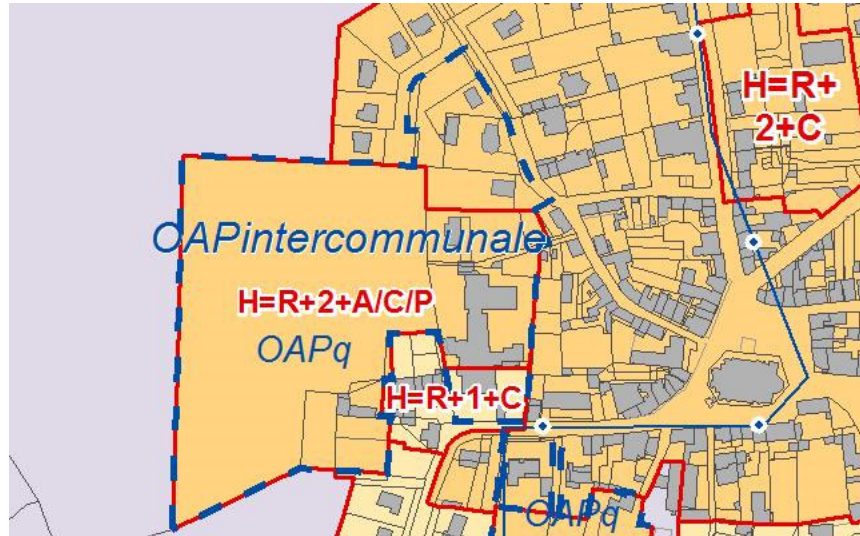
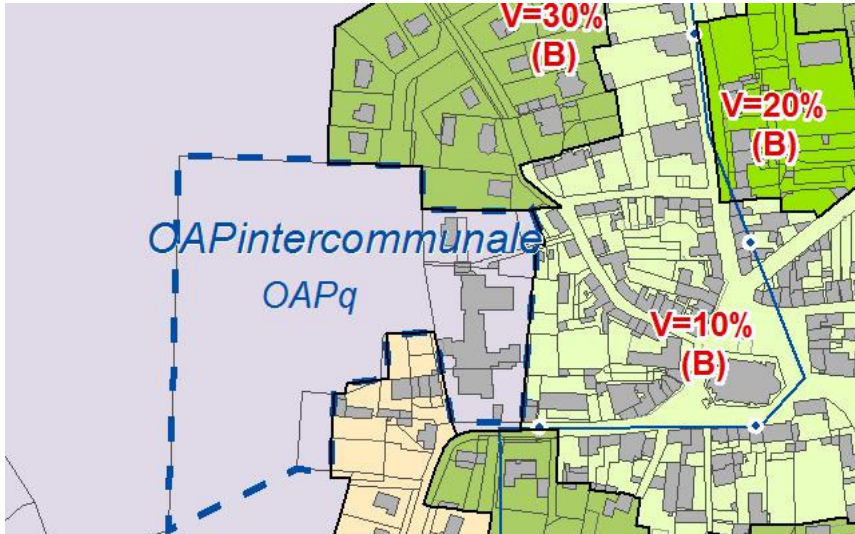
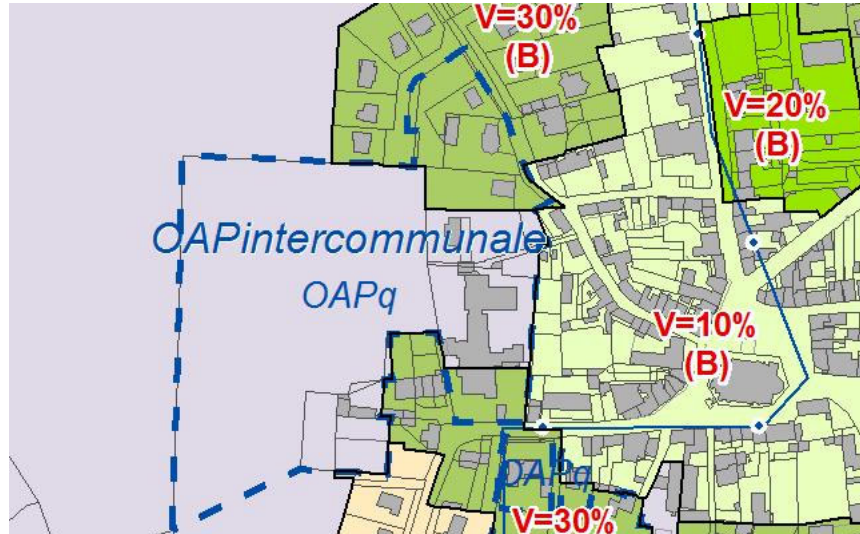
Conséquence sur le PLUi

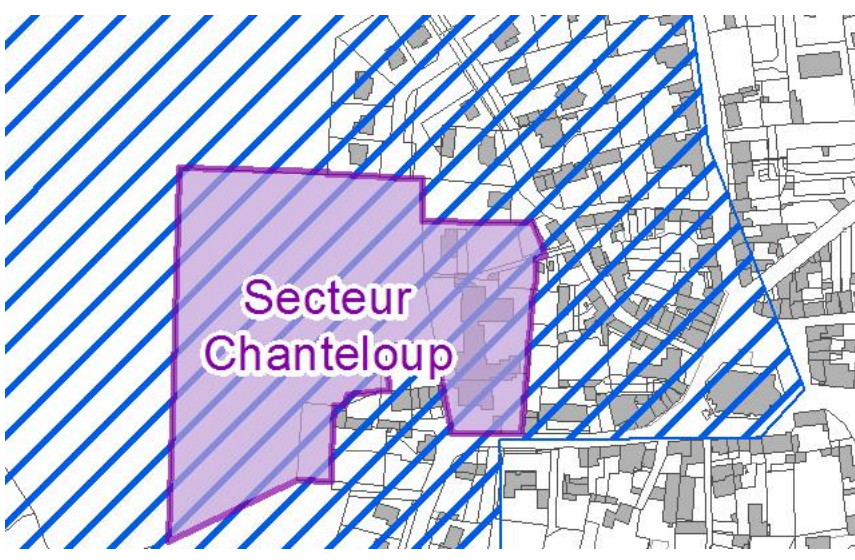
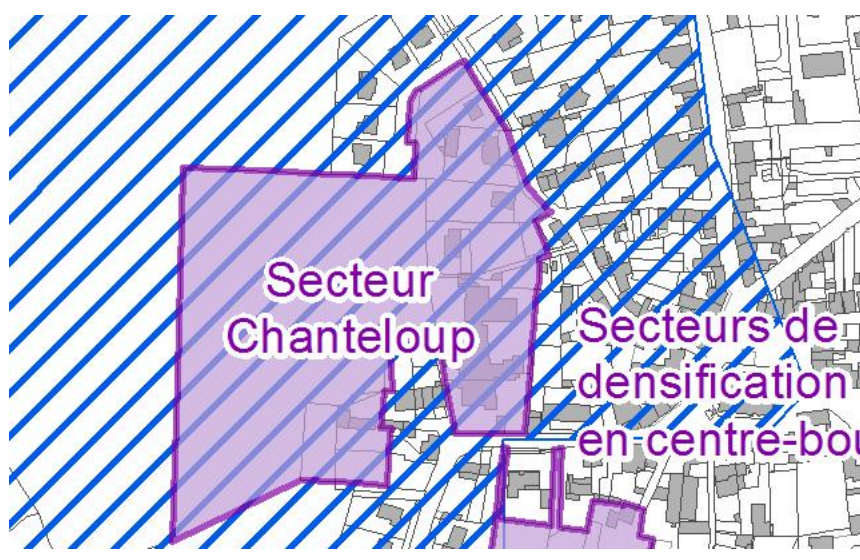
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°201
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°39
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°24

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

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°201</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45</p>		

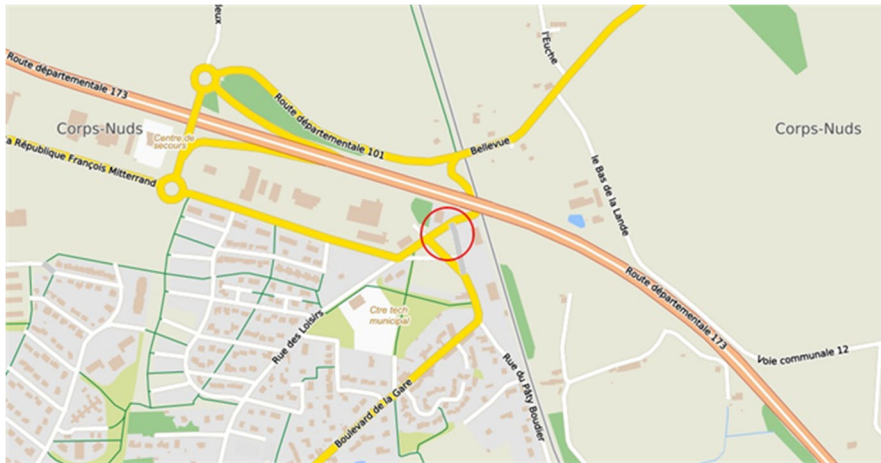
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°39		

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°24		

6. Prendre en compte le plan de déplacements communal

Localisation

Le plan de déplacements communal concerne toute la zone agglomérée de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale et celle de la ZAC des Grands Sillons au regard des évolutions de la desserte de transports en commun projetées sur la commune.

Justification

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains (PDU), document qui fixe l'organisation des mobilités et actions en matière de transports et déplacements sur le territoire métropolitain à horizon 2030, un plan communal de déplacements a été réalisé à l'échelle de la commune de Corps-Nuds. Ce document identifie les enjeux de mobilités propres à la commune, et définit des orientations sur l'ensemble des modes de déplacements : voiture, vélo, piéton, transports en commun et stationnement.

De nouvelles orientations ont notamment été définies concernant la desserte en transports en commun de la commune, en lien avec l'aménagement de la ZAC des Grands Sillons. En effet, il était prévu initialement une desserte en boucle empruntant le boulevard de la Gare et la rue des Loisirs. Finalement ce principe n'est pas retenu au regard de la faisabilité technique et financière de cet aménagement, le retournement du bus sur le boulevard de la gare étant ainsi privilégié.

Les parties littérales de l'OAP communale et de l'OAP de quartier des Grands Sillons sont mises à jour afin d'actualiser les intentions relatives à la desserte de transports en commun, et son tracé est modifié en conséquence sur partie graphique de l'OAP de quartier.

Conséquence sur le PLUi

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

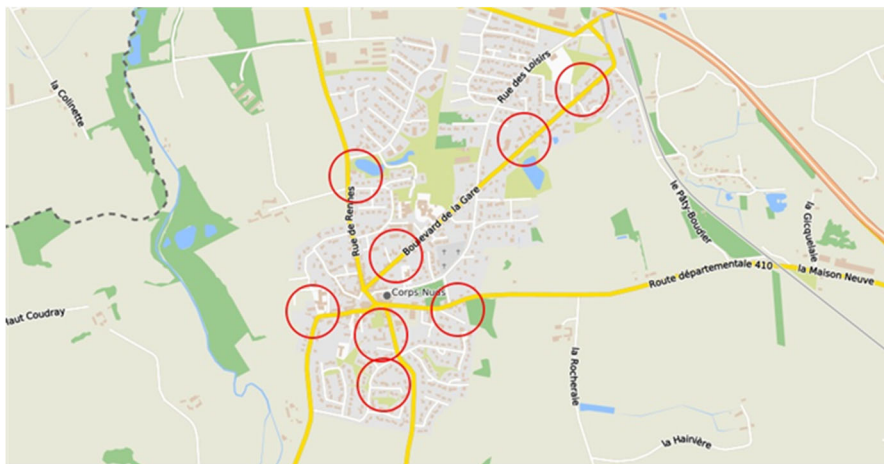
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale

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.

7. Protéger et mettre en valeur les abords de l'église Saint Maximilien Kolbe

Localisation

L'église Saint-Maximilien Kolbe se situe au cœur du bourg de Corps-Nuds, au sud de la zone agglomérée.



Présentation de la modification

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

- Lotissements au sud-est du bourg : passage d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C/P$ à $H=R+1+C$, à l'exception d'une parcelle donnant sur la place Kildare passant de $H=R+1+A/C/P$ à $H1=R+2+C$ et $H2=R+1+C$;
- Rue de Chateaubriand : passage d'une zone UE2b à une zone UD2h, et d'une norme de hauteurs de $H1=R+2+C$ et $H2=R+1+C$ à $H=R+1+C$;
- Rue de Chanteloup : sur une partie, passage d'une zone 1AUO1 à une zone UD2h, d'une norme de hauteurs de $H=R+2+A/C/P$ à $H=R+1+C$, et d'un coefficient de

végétalisation de $V=RL$ à $V=30\%(B)$, et sur une autre partie, passage d'une zone UE2b à une zone UD2h, d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C/P$ à $H=R+1+C$, et d'un coefficient de végétalisation de $V=T1(B)$ à $V=30\%(B)$;

- Sud du boulevard de la gare : passage d'une zone UD2b à une zone UD2h, d'une norme de hauteurs de $H1=R+2+C$ et $H2=R+1+C$ à $H=R+1+C$;
- Centre du boulevard de la gare : sur une partie, passage d'une zone UD2b à une zone UD2h, d'une norme de hauteurs de $H1=R+2+A/C/P$ et $H2=R+1+A/C/P$ à $H=R+1+C$, et sur une autre partie située à l'arrière, passage d'une zone UD2b à une zone UE2b, d'une norme de hauteurs de $H1=R+2+A/C/P$ et $H2=R+1+A/C/P$ à $H=R+1+A/C/P$;
- Nord du boulevard de la gare : passage d'une zone UD2b à une zone UD2h, d'une norme de hauteurs de $H1=R+2+A/C/P$ et $H2=R+1+A/C/P$ à $H=R+1+C$;
- Rue de Janzé : passage d'une zone UE2b à une zone UE2h, d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C/P$ à $H=R+1+C$;
- Rue de Rennes : passage d'une zone UE2b à une zone UE2h, d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C/P$ à $H=R+1+C$.

Justification

L'église Saint-Maximilien Kolbe est un édifice protégé au titre des monuments historiques, dont les abords sont également protégés par un périmètre de protection de 500 mètres. Afin de définir un périmètre de protection cohérent autour de l'église Saint Maximilien Kolbe, une étude préalable à la création d'un PDA (Périmètre Délimité des Abords) a été engagée, prenant en compte les enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains autour du monument historique protégé.

Cette étude a permis d'identifier les secteurs participant de la qualité de l'environnement patrimonial de ce monument. Afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères, ces secteurs font l'objet d'adaptations réglementaires, complémentaires à la création d'un PDA :

- Des zones UD2h et UE2h et des normes de hauteurs à $H=R+1+C$ sont définies sur des tissus bâtis au caractère historique situés aux abords du centre-bourg ou le long des axes historiques de la commune constituant des séquences d'approche du monument historique, afin de préserver leur composition d'origine et les implantations

et gabarits traditionnels du bâti ancien (maisons de bourg, fermes...) protégé au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) ;

- La réduction des hauteurs à $H=R+1+C$ sur les lotissements sud-est du bourg permet de maintenir les vues et perspectives sur le clocher de l'église depuis l'espace rural, en préservant les gabarits caractéristiques de ce secteur pavillonnaire, et notamment des constructions avec un ou deux niveaux maximum et des toitures à double pente.

Par ailleurs, deux secteurs sont réintégrés au sein des ambiances urbaines auxquelles ils se rattachent : un secteur situé à l'arrière du boulevard de la gare ne présentant pas d'intérêt patrimonial est réintégré au sein du zonage UE2b avec une norme de hauteurs à $H=R+1+A/C/P$ et celle d'une parcelle située place Kildare est adaptée à $H1=R+2+C$ et $H2=R+1+C$.

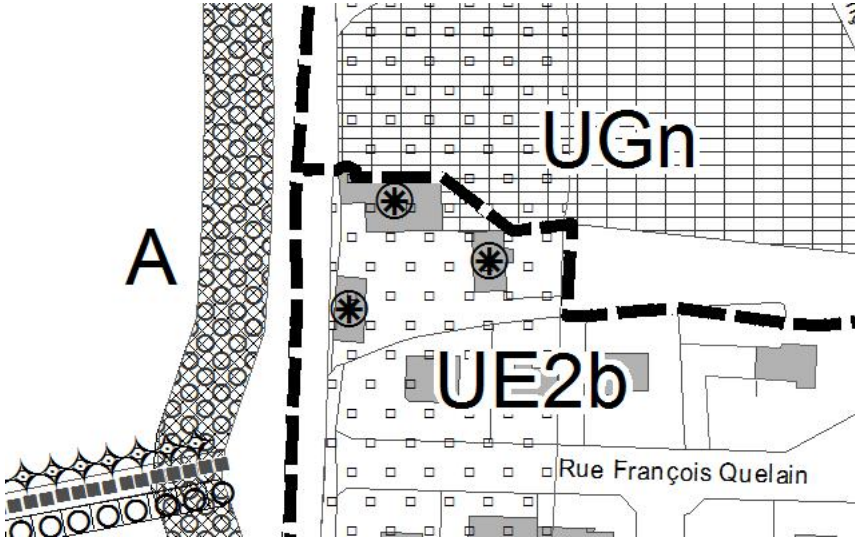
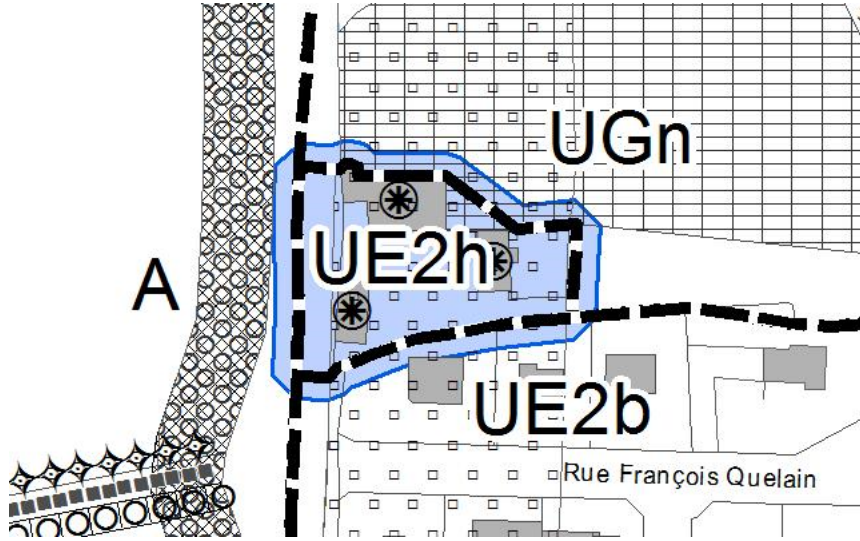
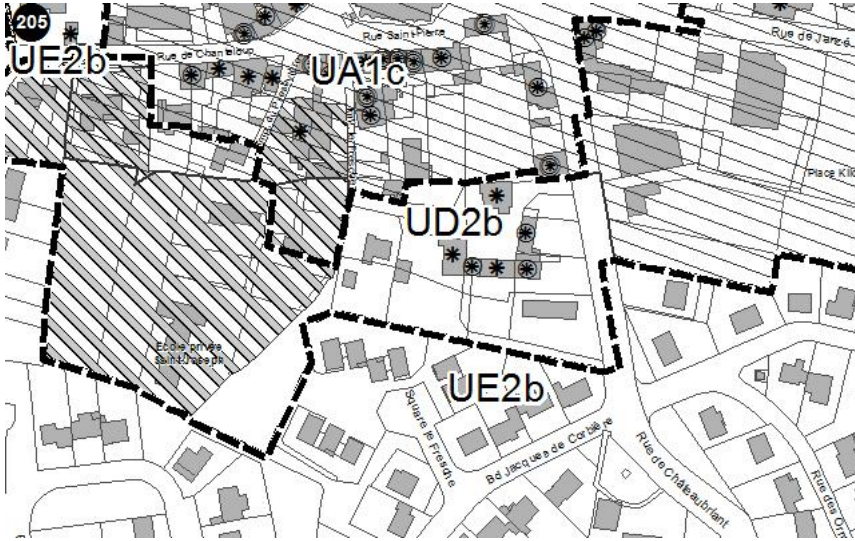
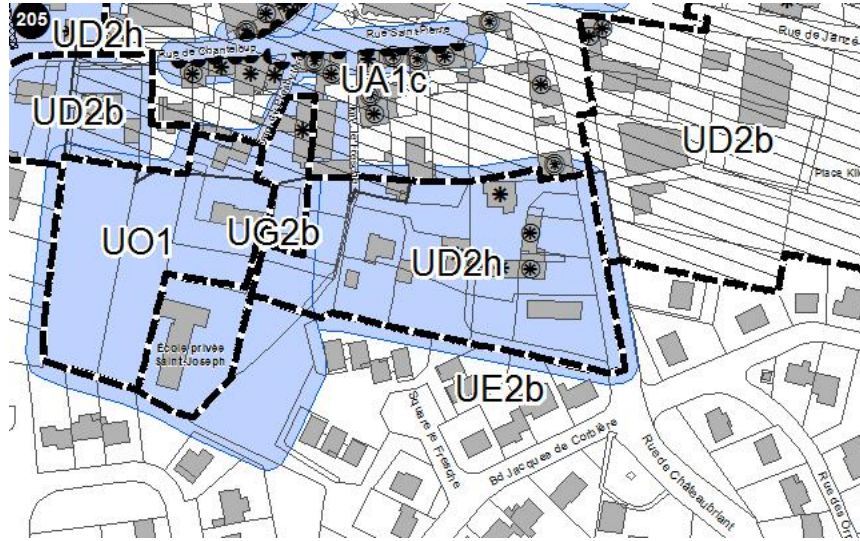
Conséquence sur le PLUi

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

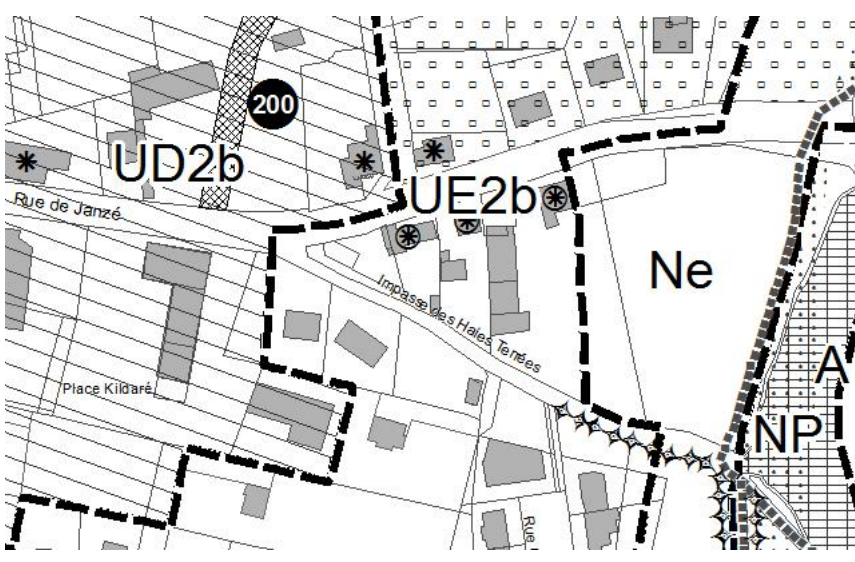
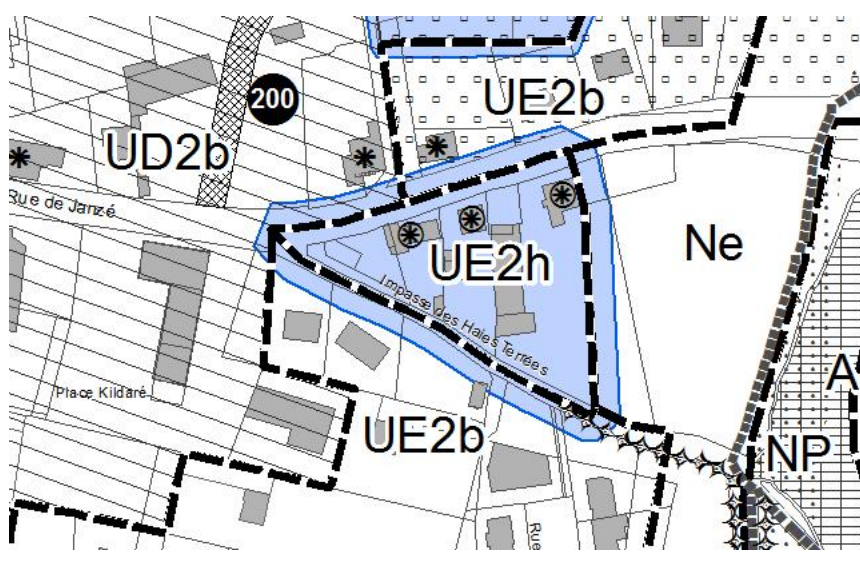
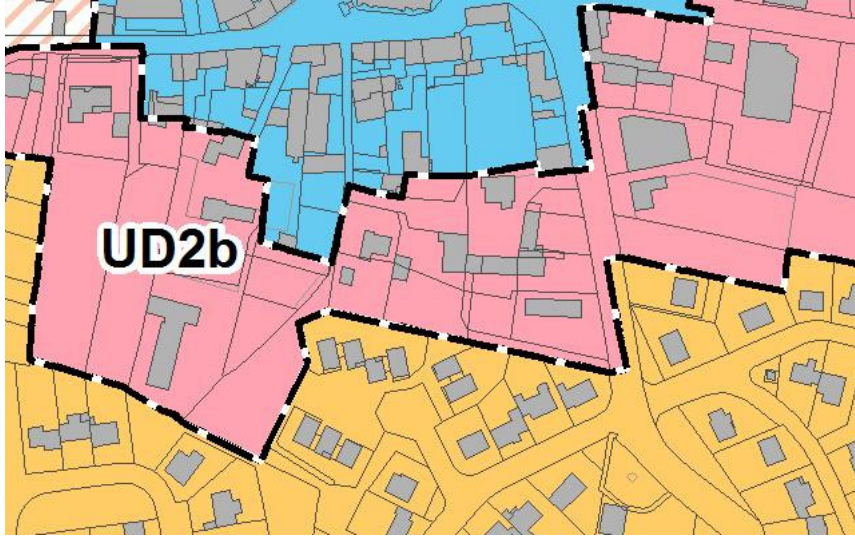
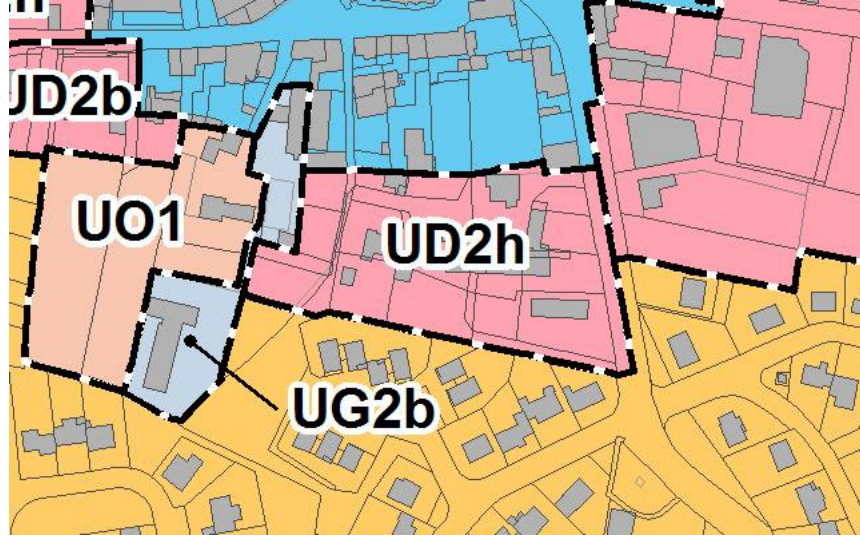
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°193, 201
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°39

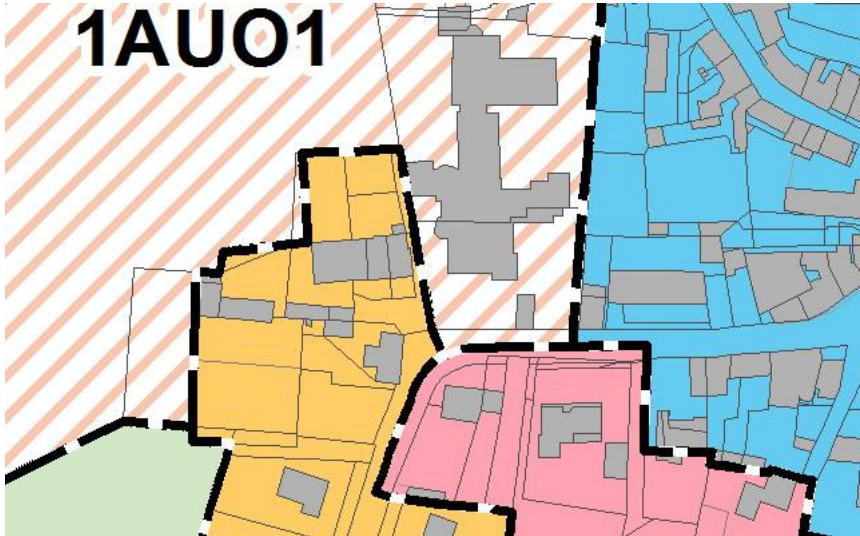
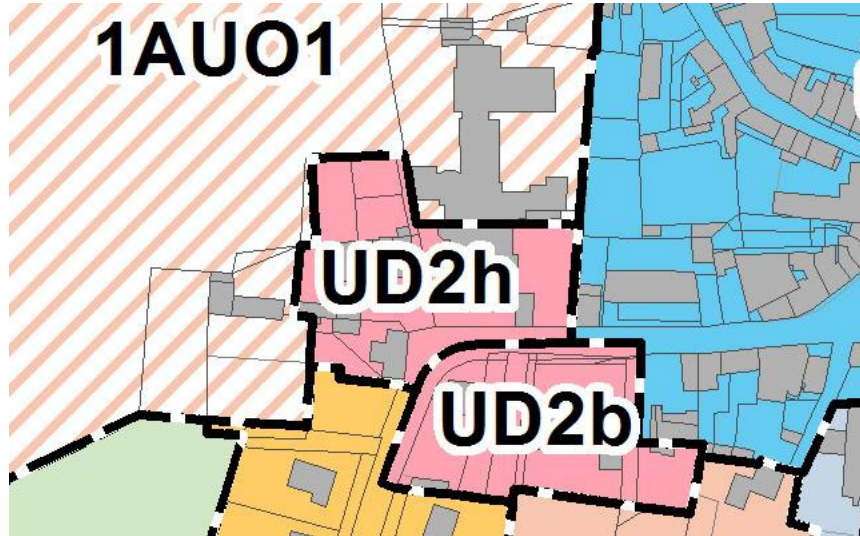
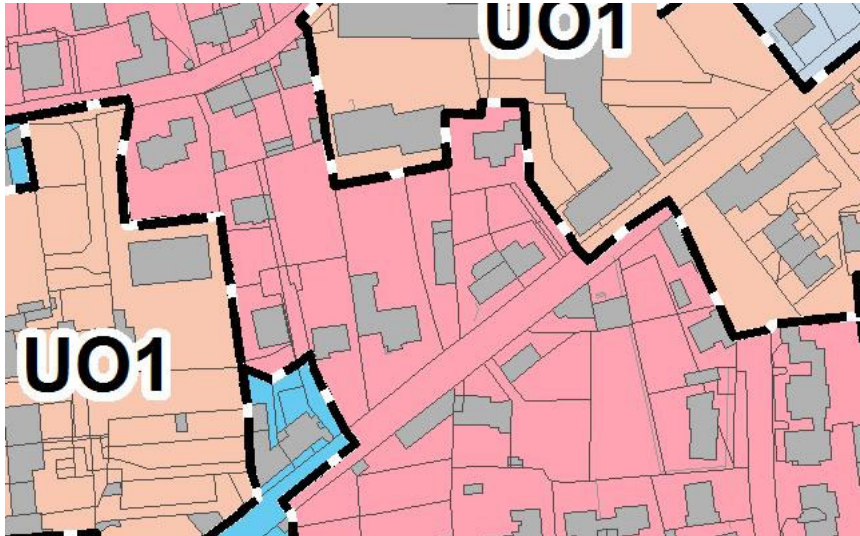
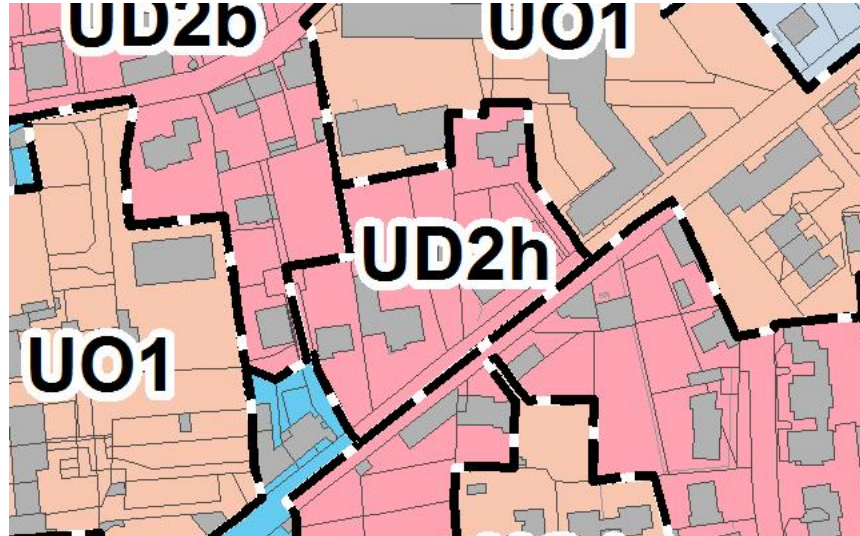
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

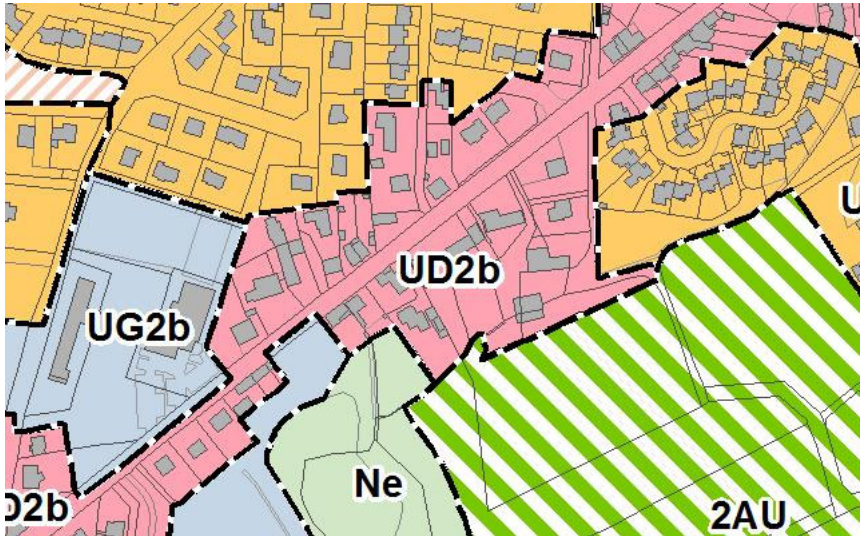
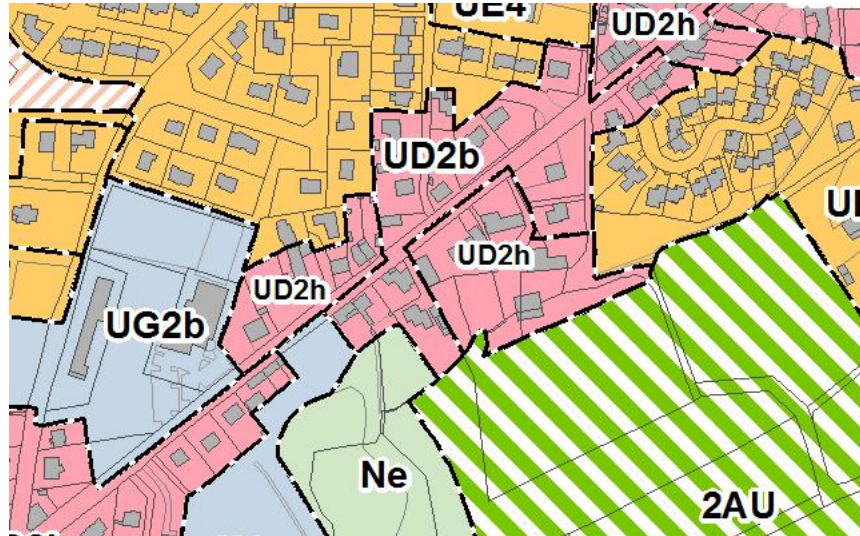

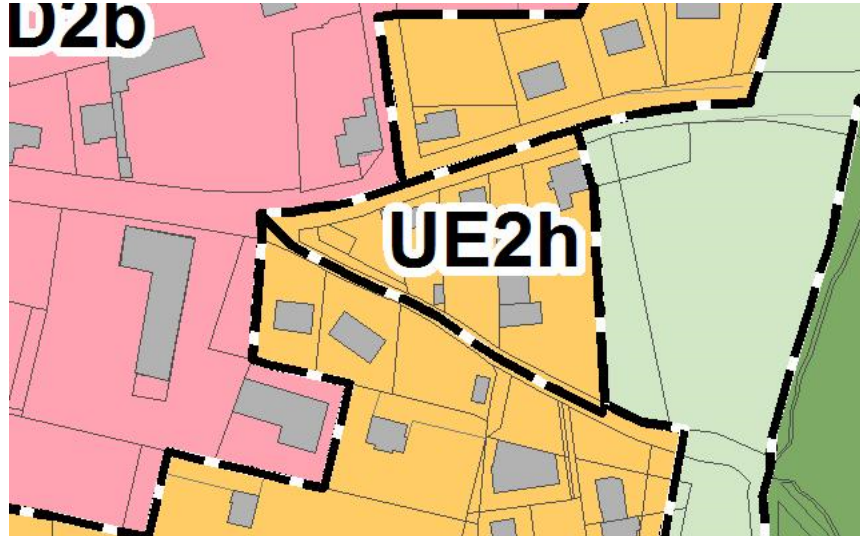
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°193, 201		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°193, 201		


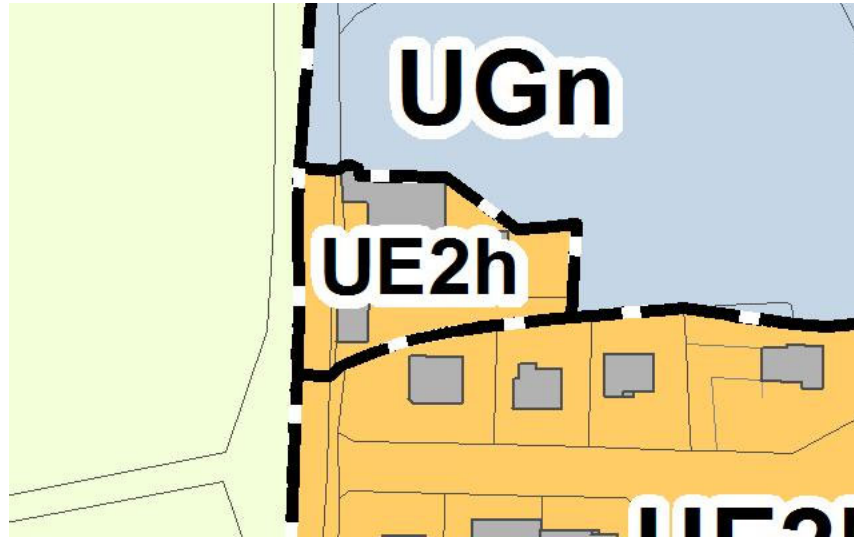
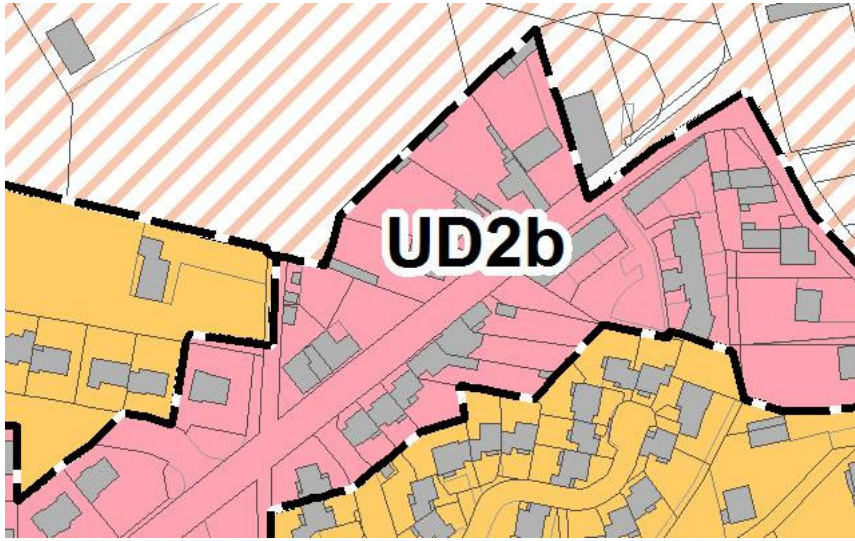
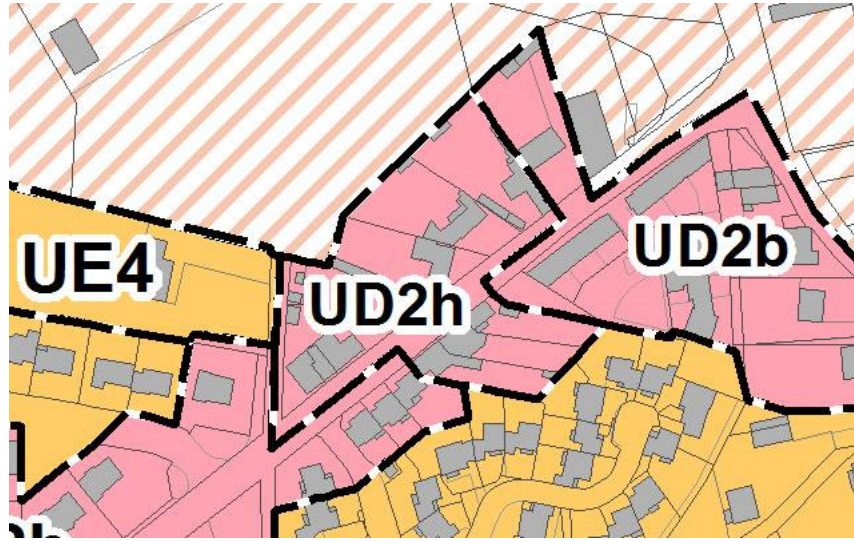
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°193, 201		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°201		

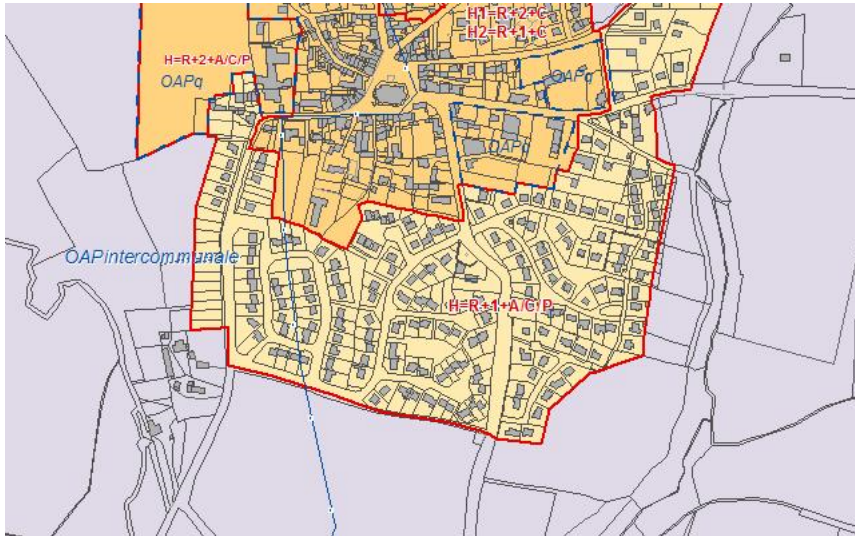
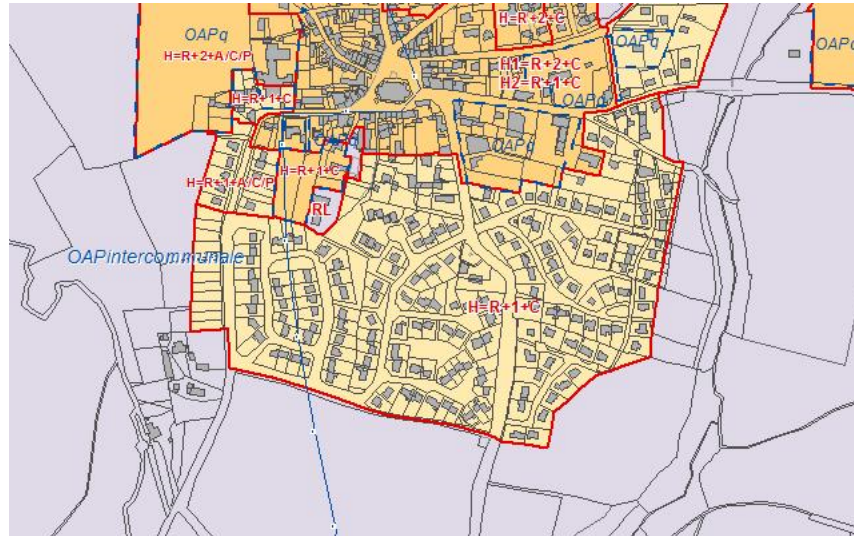
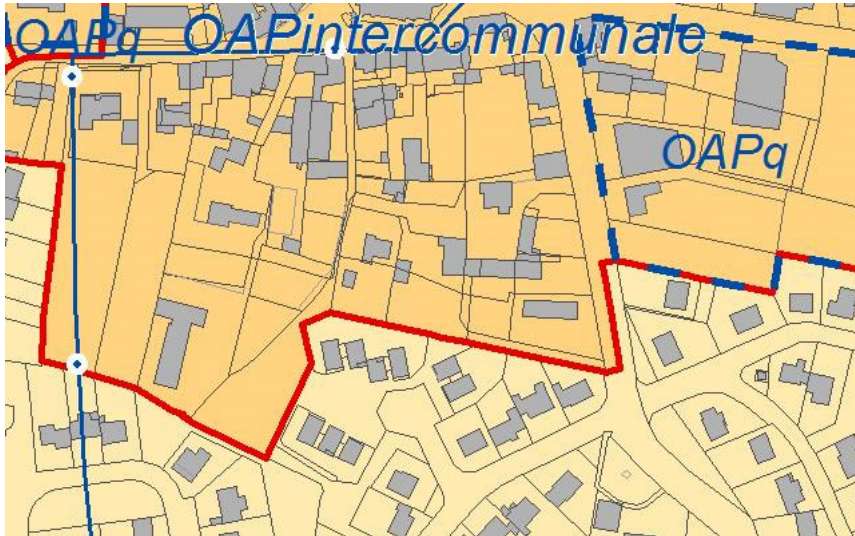
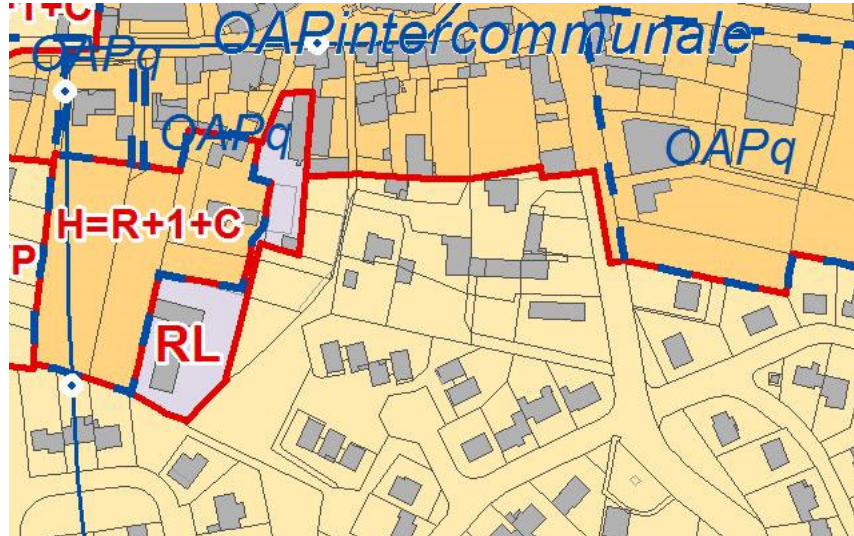
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°201		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°201		

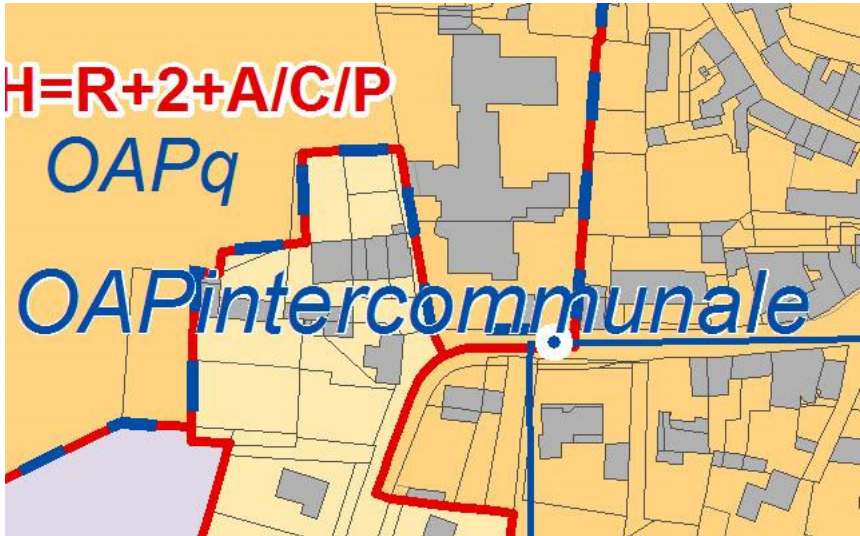
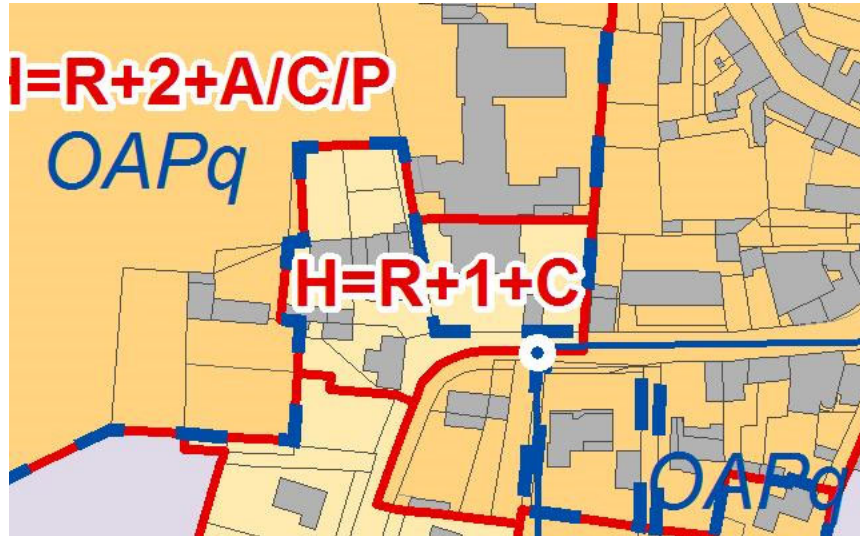
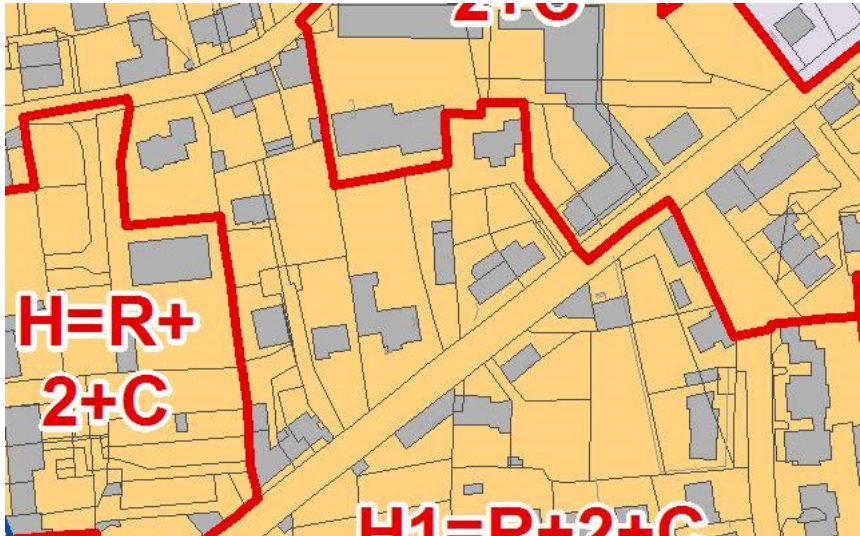
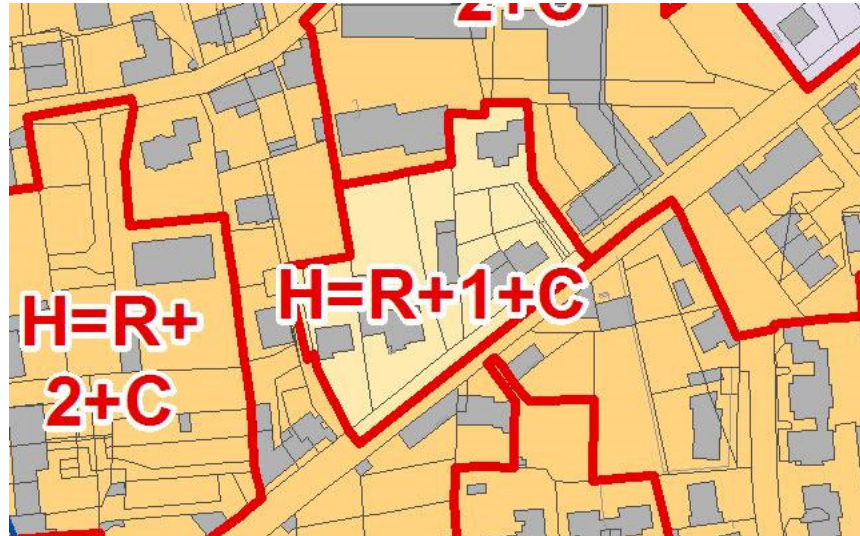
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°201		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45	 <p>1AU01</p>	 <p>1AU01</p> <p>UD2h</p> <p>UD2b</p>
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45	 <p>UO1</p> <p>UO1</p>	 <p>UD2b</p> <p>UO1</p> <p>UD2h</p> <p>UO1</p>

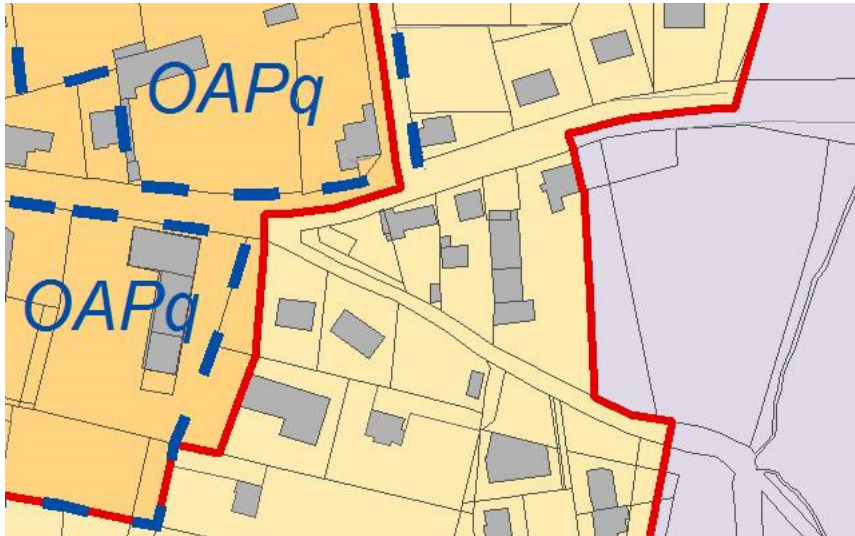
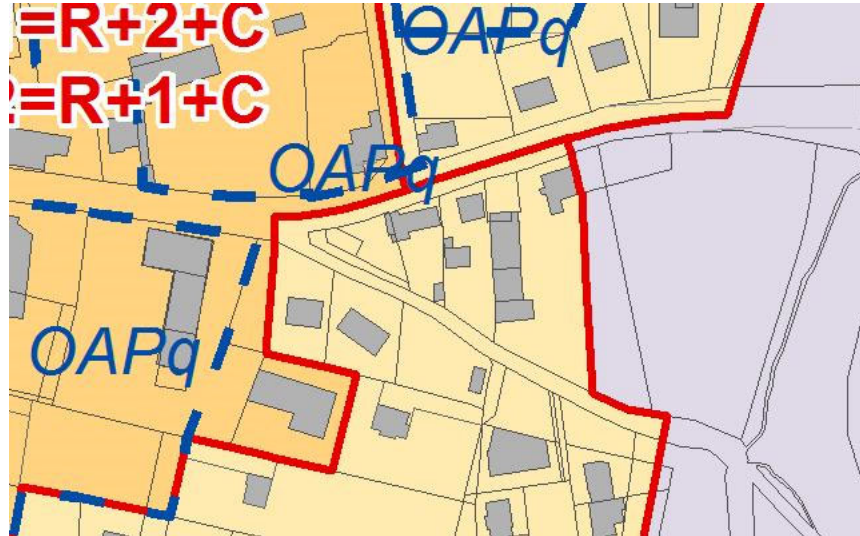
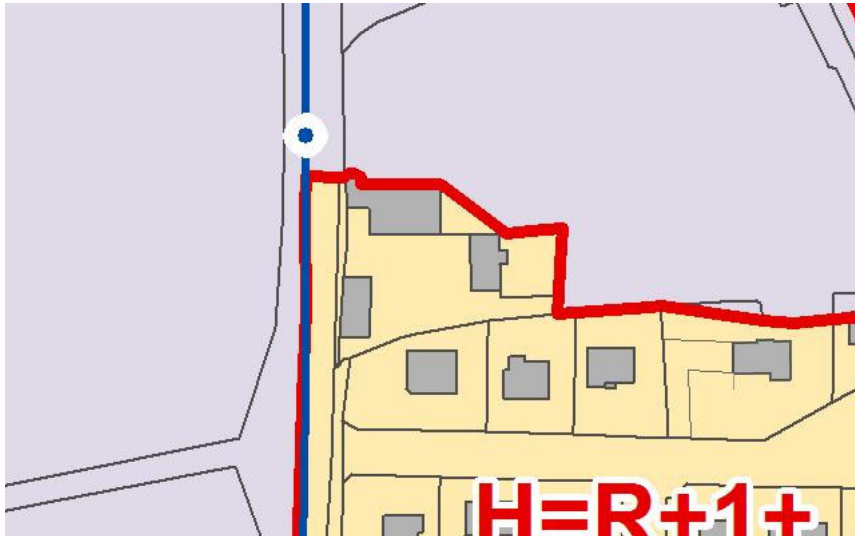
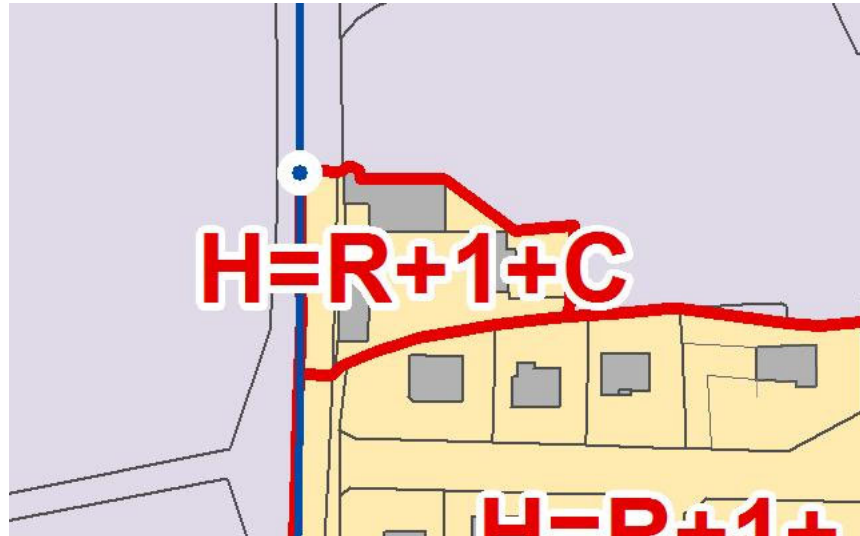
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45		

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

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39		
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39	 <p>$H=R+2+A/C/P$ OAPq OAPintercommunale</p>	 <p>$H=R+2+A/C/P$ OAPq $H=R+1+C$ OAPq</p>
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39	 <p>$H=R+2+C$ $H1=R+2+C$</p>	 <p>$H=R+2+C$ $H=R+1+C$</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39	<p>OAPq</p> <p>$H=R+1+A/C/P$</p> <p>$H=R+1+A/C$</p> <p>$H1=R+2+A/C/P$</p> <p>$H2=R+1+A/C/P$</p> <p>C/P</p>	<p>OAPq</p> <p>$H=R+1+A/C/P$</p> <p>$H=R+1+C$</p> <p>$H1=R+2+A/C/P$</p> <p>$H2=R+1+A/C/P$</p> <p>$H=R+1+A$</p> <p>$H=R+1+C$</p> <p>$H=R+1+C$</p>
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39	<p>OAPq</p> <p>/P</p> <p>$H=R+1+A/C/P$</p>	<p>OAPq</p> <p>$H=R+C$</p> <p>$H=R+1+C$</p> <p>$H1=R+2+A/C/P$</p> <p>$H2=R+1+A/C/P$</p> <p>$H=R+1+A/C/P$</p>

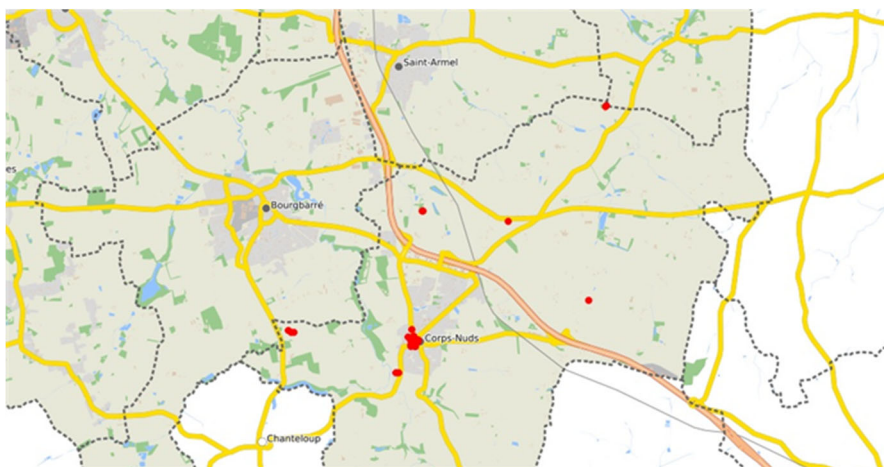
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39		
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°39		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°39		

8. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : rue de Rennes et parvis de l'Église et/ou en secteur rural : Le Bas Vezin, lieu-dit la Chênaie, lieu-dit La Lande aux Pitois, lieu-dit La Rivière, lieu-dit le Grand Beauvais, rue de Chanteloup.



Présentation de la modification

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

- 16 Le Bas Vezin : logis évalué en 1 étoile - n°63453
- 16 La Chênaie : logis mixte évalué en 3 étoiles - n°63255
- 112 La Lande aux Pitois :
 - o grange évaluée en 3 étoiles - n°63476,
 - o puits évalué en 3 étoiles - n°63477
- 9, 10 et 11 Parvis de l'Église : maison évaluée en 1 étoile - n°63350

- 12 Parvis de l'Église : maison évaluée en 1 étoile - n°63349
- 13 Parvis de l'Église : maison évaluée en 1 étoile - n°63348
- 19 Parvis de l'Église : maison évaluée en 1 étoile - n°63475

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre des ensembles urbains :

- Rue de Rennes - Parvis de l'Église identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°2s-Corps-Nuds
- Rue de Chanteloup - Parvis de l'Église identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°10s-Corps-Nuds
- Rue de Rennes 1 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°1s-Corps-Nuds
- Rue de Rennes 2 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°3s-Corps-Nuds
- Boulevard de la Gare 1 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°4s-Corps-Nuds
- Boulevard de la Gare 2 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°5s-Corps-Nuds
- Parvis de l'Église - Rue du Point du Jour identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°6s-Corps-Nuds
- Parvis de l'Église - Rue du Point du Jour - Rue de Janzé identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°7s-Corps-Nuds
- Rue Saint-Pierre identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°8s-Corps-Nuds
- Rue de Chanteloup identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°9s-Corps-Nuds
- Rue des Trois Marie 1 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°11s-Corps-Nuds
- Rue des Trois Marie 2 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°12s-Corps-Nuds
- Rue des Trois Marie 3 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°13s-Corps-Nuds

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 :

- 16 Le Bas Vezin : logis n°50522 réévalué de 1 étoile en 2 étoiles
- 25 La Rivière : logis n°26561 réévalué de 1 étoile en 2 étoiles

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

- 112 La Lande aux Pitois : dépendance n°22044 1 étoile

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

- 4 et 5 rue Saint-Pierre : maison n°22088
- 3 et 5 rue du Point du Jour : maison n°27724
- 9, 11 et 13 rue de Rennes : alignement de logis n°22027

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

- 58 rue de Chanteloup : dépendance n°27841, grange n°26635
- 21 Le Grand Beauvais : longère n°22163, grange n°28049
- 112 La Lande aux Pitois : grange n°63476

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 de l'intérêt patrimonial de secteurs listés précédemment, à l'échelle de l'ensemble bâti et/ou de la composition paysagère du site, de nouvelles protections au titre des ensembles urbains (ou "ruraux") de type "composition urbaine ou architecturale" ou de

type « séquence urbaine » ont été intégrées au PLUi 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, la ou 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 de la démolition ou de la dénaturation de l'édifice listé précédemment, une identification au titre du PBIL n'est plus justifiée, ce qui nécessite un déclassement.

Compte tenu des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, l'emprise de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

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

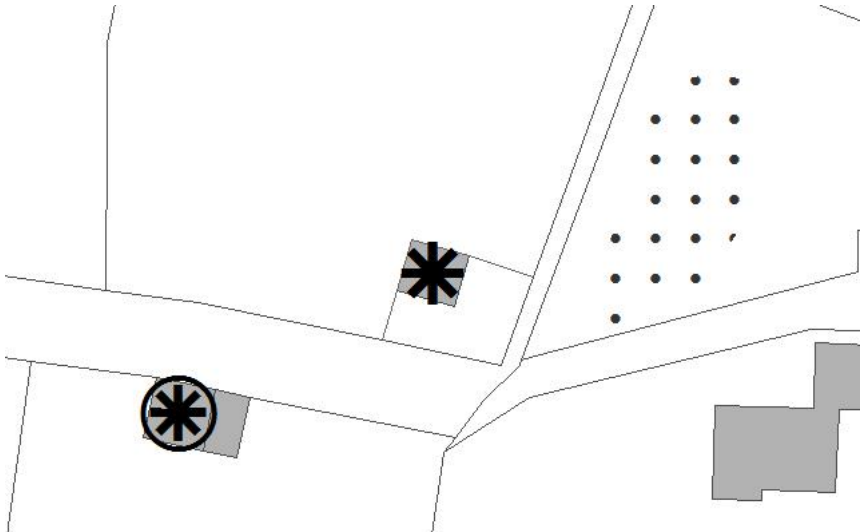
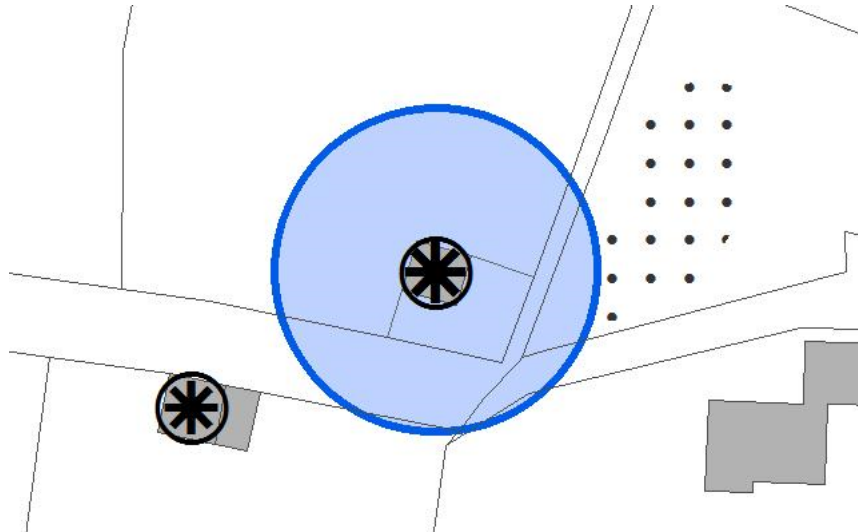
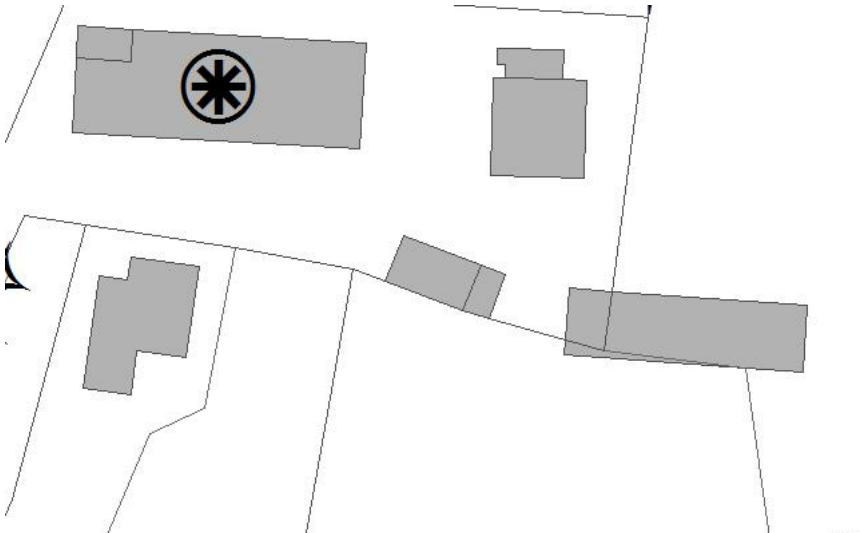
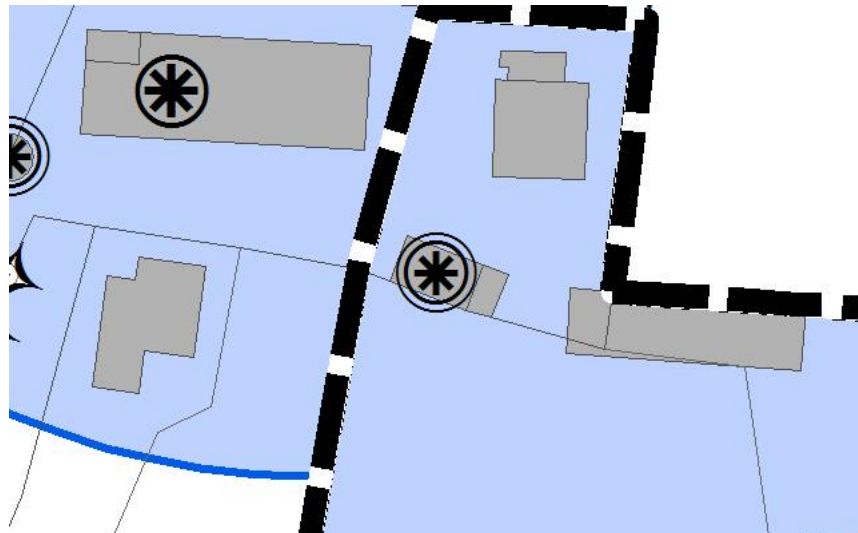
Conséquence sur le PLUi

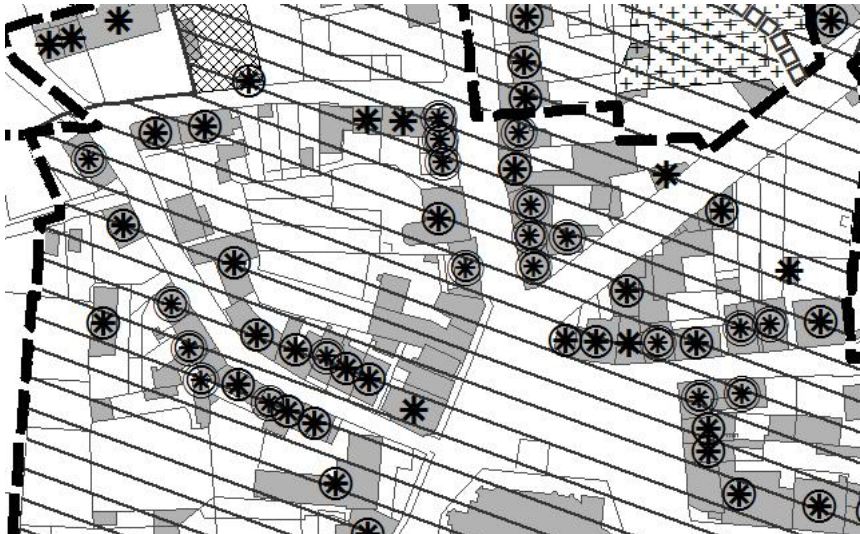
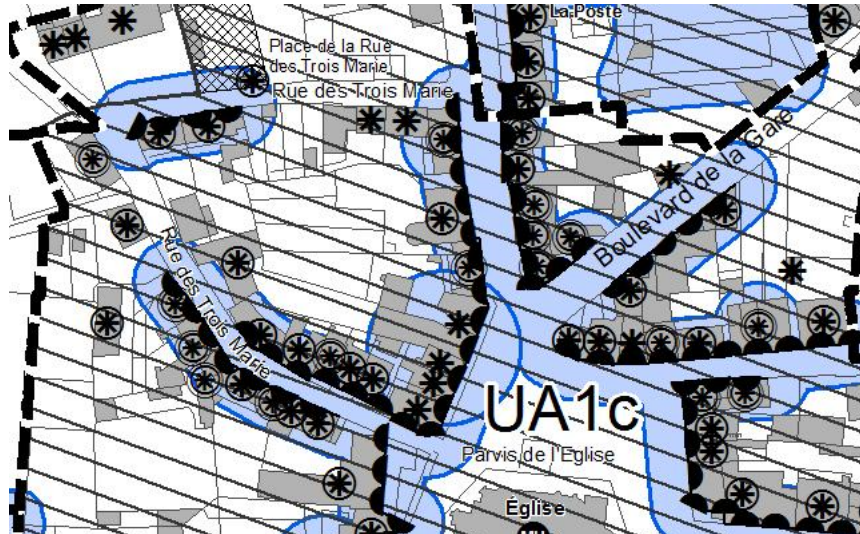
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°193, 194, 200, 201, 202
- 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°193	<p data-bbox="347 231 481 263"><i>Le Bas Vezin</i></p> 	<p data-bbox="1220 231 1355 263"><i>Le Bas Vezin</i></p>  <p data-bbox="1736 319 2038 399">Le Bas</p>
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°193, 194	<p data-bbox="347 845 526 877"><i>lieu-dit la Chênaie</i></p> 	<p data-bbox="1220 845 1400 877"><i>lieu-dit la Chênaie</i></p>  <p data-bbox="1220 1388 1646 1436">à Chênaie</p>

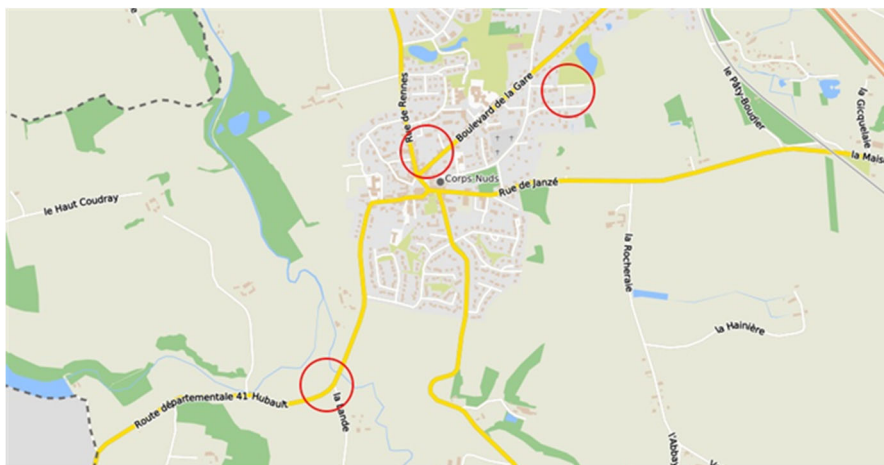
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°194, 202	<p data-bbox="349 233 521 256"><i>lieu-dit La Rivière</i></p> 	<p data-bbox="1223 233 1395 256"><i>lieu-dit La Rivière</i></p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°200	<p data-bbox="349 844 611 868"><i>lieu-dit La Lande aux Pitois</i></p> 	<p data-bbox="1223 844 1485 868"><i>lieu-dit La Lande aux Pitois</i></p> 

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°201	<p data-bbox="349 229 696 256"><i>Rue de Rennes et parvis de l'Eglise</i></p> 	<p data-bbox="1223 229 1570 256"><i>Rue de Rennes et parvis de l'Eglise</i></p> 

9. Prendre en compte l'évolution opérationnelle de secteurs de projets

Localisation

Les secteurs concernés sont situés impasse de la Sauvagère, îlot de la Poste et au sud de la zone agglomérée le long de la RD41.



Présentation de la modification

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

- Secteur impasse de la Sauvagère : passage d'une zone 1AUE2b à une zone UE2b, suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier et d'une partie du principe de localisation d'un cheminement piétons-cycles à conserver, mise à jour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions ;
- Îlot de la Poste : suppression d'une servitude de localisation pour chemin piétons-cycles à créer (C70) ;

- Sud de la zone agglomérée le long de la RD41 : décalage de l'emplacement réservé n°197 au plus proche de la RD41 ;

Justification

Plusieurs projets communaux ont évolué, en matière d'intention, de programmation et de mise en œuvre opérationnelle, nécessitant de mettre en cohérence les dispositions réglementaires inscrites au PLUi. Les sites concernés sont les secteurs de la Sauvagère et de l'îlot de la Poste dont les opérations sont finalisées, et l'emplacement réservé n°197 le long de la RD 41 au sud de la zone agglomérée dont le tracé est à actualiser.

Le secteur impasse de la Sauvagère est un site de projet dont l'aménagement est terminé, notamment sur la parcelle en fond d'îlot. En conséquence, son zonage est adapté en cohérence avec son ambiance urbaine pavillonnaire (UE2b), son OAP de quartier est supprimée, et l'OAP communale est actualisée afin de préciser l'état d'avancement de ce projet (en complément d'une autre opération également finalisée rue du Planty). Une partie du principe de localisation d'un cheminement piétons-cycles à conserver sur la partie est de la voie est supprimé puisqu'il s'agit d'une voie en impasse dont l'usage est principalement destiné aux accès riverains, mais dont l'aménagement permet le partage entre les circulations motorisées, piétonnes et cycles.

L'îlot de la Poste est également un site de projet dont l'aménagement est en cours de finalisation, et dont la servitude de localisation pour chemin piétons-cycles à créer (C70) n'est plus nécessaire puisqu'un passage traversant l'îlot a été réalisé dans le cadre de l'opération.

Enfin, l'emplacement réservé n°197 longeant la RD41 au sud du bourg jusqu'à son croisement avec la voie communale desservant les lieux-dits du Haut et du Bas Coudray, destiné à créer un cheminement piétons-cycles est décalé en appui sur les limites cadastrales existantes, et notamment celle bordant la RD41 afin de créer une continuité au plus proche de la voie.



Conséquence sur le PLUi

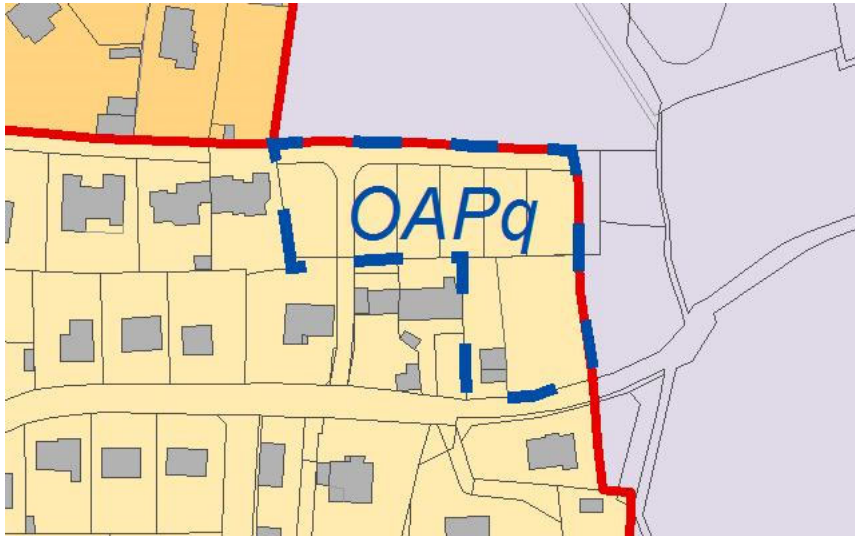
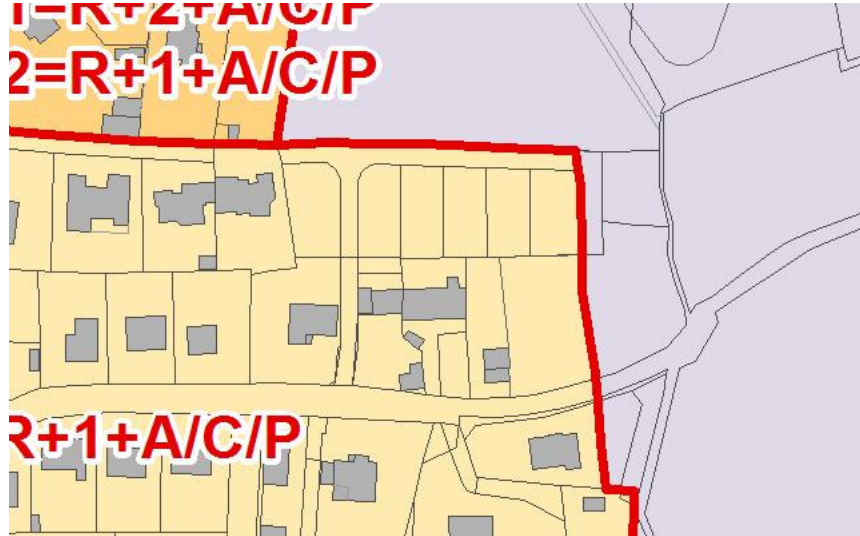


Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

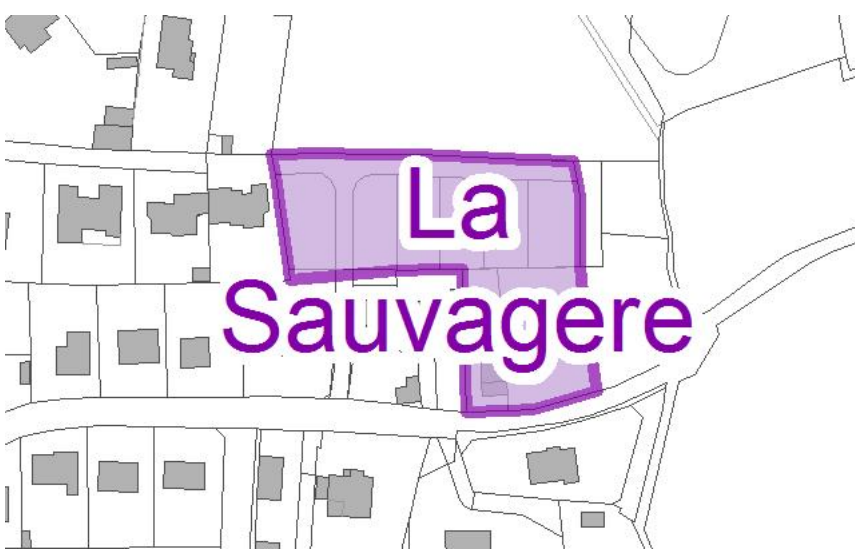

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°200, 201, 209
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°39
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°24
- 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
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°200, 201, 209</p>		
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°201</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°201</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45</p>		

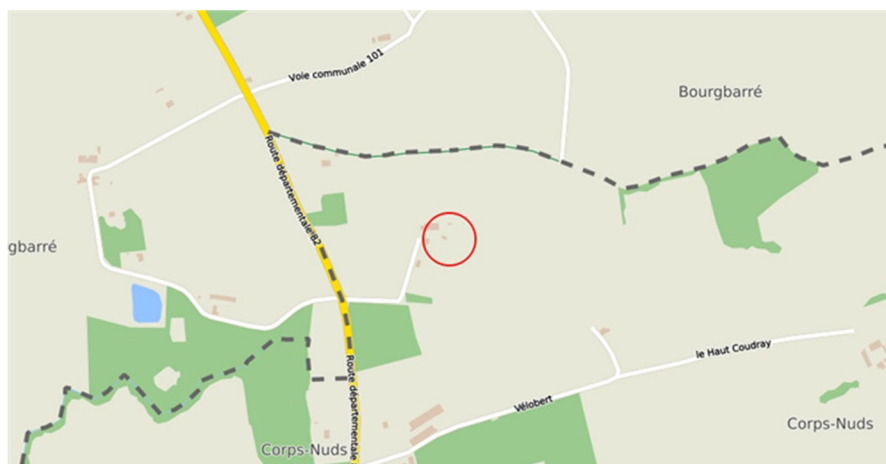
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°39		

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°24		

10. Conforter l'activité existante des Jardins Rocambole

Localisation

Les jardins Rocambole sont situés au lieu-dit la Lande aux Pitois, dans l'espace rural à l'ouest du bourg de Corps-Nuds.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) à vocation de loisirs tourisme sur le site des jardins Rocambole : passage d'une zone N à une zone NI, et à mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de cette évolution.

Justification

Les jardins Rocambole est un site horticole situé en campagne, offrant plusieurs activités ouvertes au public : accueil pédagogique de jeunes publics, formations et ateliers, spectacles, expositions et animations. Afin d'assurer la pérennisation de cette activité, un STECAL NI est créé sur le site concerné, offrant une possibilité de changement de destination des bâtiments existants vers des activités de loisirs et de tourisme. La zone NI correspondant à un secteur de taille et de capacité limitées, ce changement de zonage doit respecter les critères définis au rapport de présentation Tome 5. Ces critères étant respectés dans leur intégralité et le zonage du site étant compris dans un secteur limité, la création d'un STECAL loisirs tourisme (NI) est réalisable. La partie graphique de l'OAP communale est mise à jour afin d'intégrer cette activité participant à l'animation de l'espace rural de Corps-Nuds.

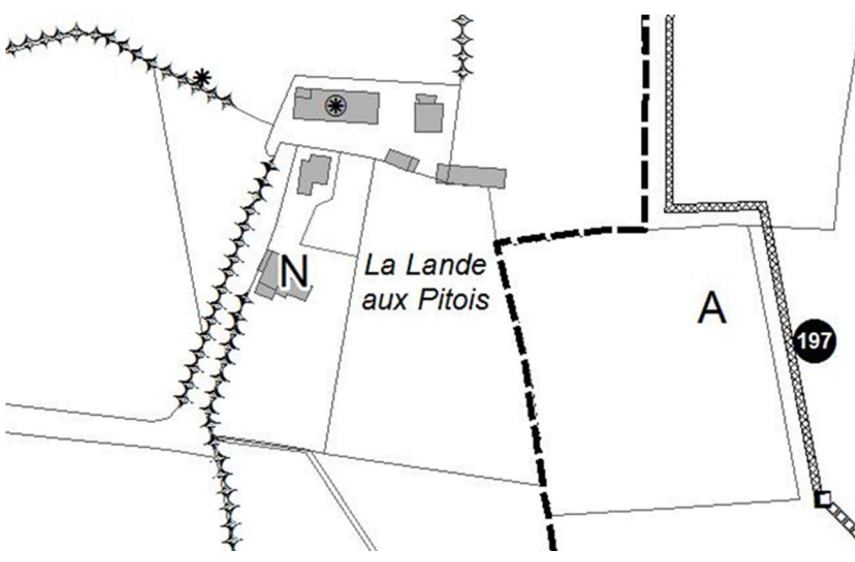
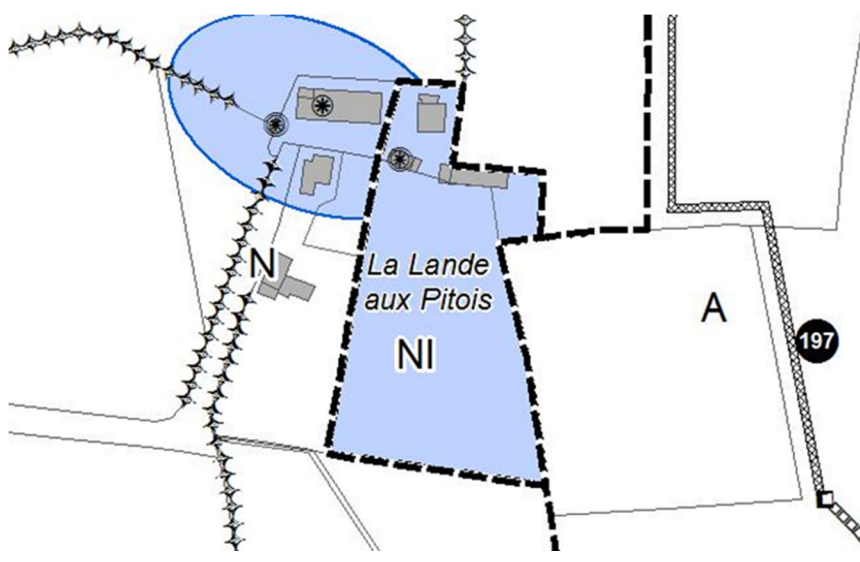
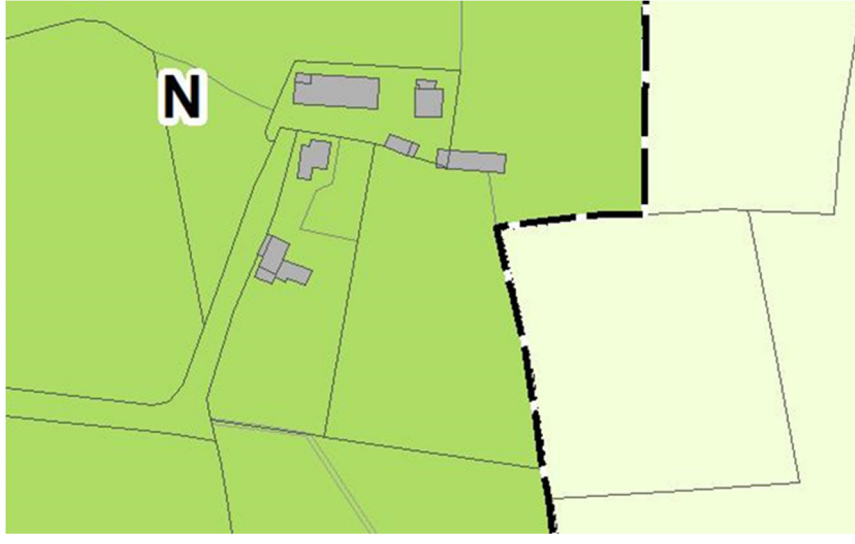
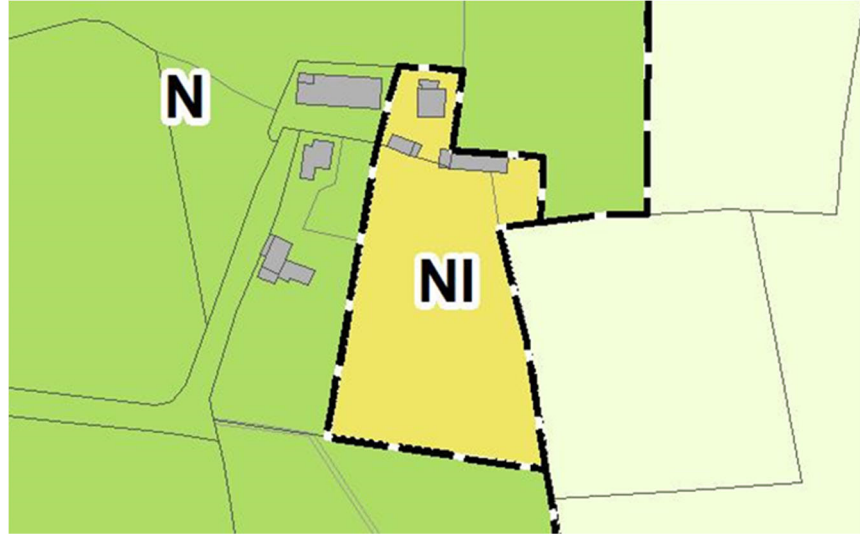
Une présentation globale des STECAL est disponible dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » (fiche « Encadrer le développement des constructions en campagne »).

Conséquence sur le PLUi

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

- A- Rapport de présentation - Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-1-1 Règlement littéral
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°200
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45

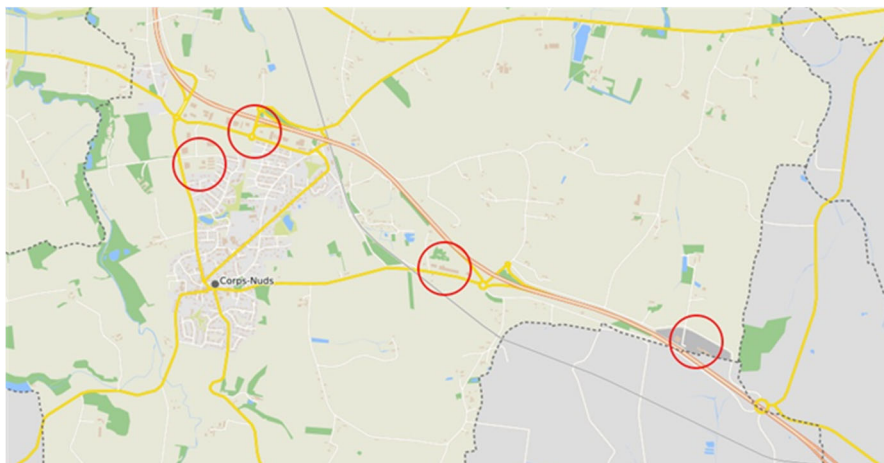
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°200		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45		

11. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités des Grands Sillons, de Maison Neuve et de la Houzais

Localisation

L'ensemble des zones d'activités de la commune est concerné. Il s'agit des zones d'activités des Grands Sillons, de Maison Neuve et de la Houzais.



Présentation de la modification

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

- Zone d'activités des Grands Sillons au sein de la ZAC : passage d'une zone 1AUI1d à une zone 1AUO4, et d'une norme de hauteurs de H=12m à H=15m ;
- Zone d'activités des Grands Sillons hors ZAC : passage d'une zone UI1d à une zone UI1b et d'une norme de hauteurs de H=12m à H=15m ;

- Zone d'activités de Maison Neuve : passage d'une zone 1AUI1c à une zone 1AUI1a et d'une norme de hauteurs de H=12m à H=15m ;
- Zone d'activité de la Houzais : passage d'une zone UI1c à une zone UI1a.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole :

- Les zones d'activités de Maison Neuve et de la Houzais sont classées entièrement en 1AUI1a et en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE ») ;
- La zone d'activités des Grands Sillons, constituant un secteur opérationnel de la ZAC non achevé, est classée majoritairement en 1AUO4, zonage adapté aux zones d'activités productives en cours d'aménagement, et partiellement en UI1b pour permettre l'accueil des activités de service notamment sur sa frange sud située hors ZAC (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE ») ;

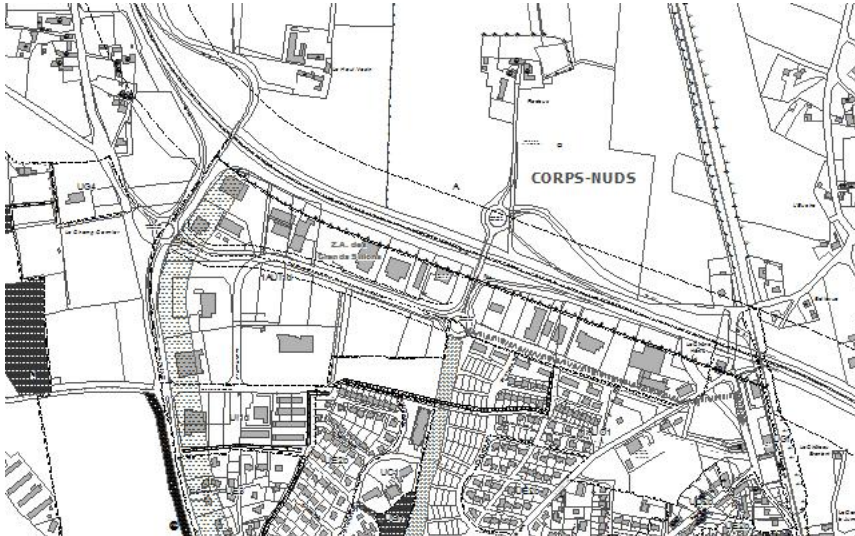
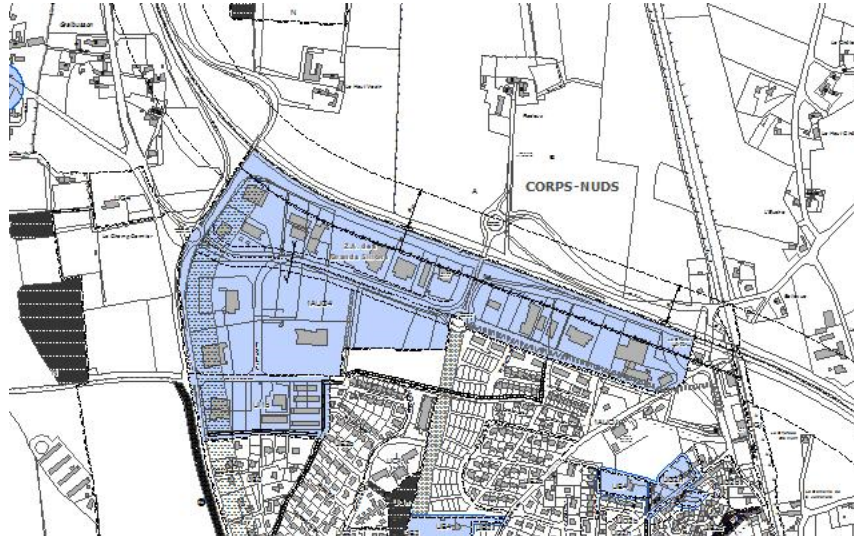
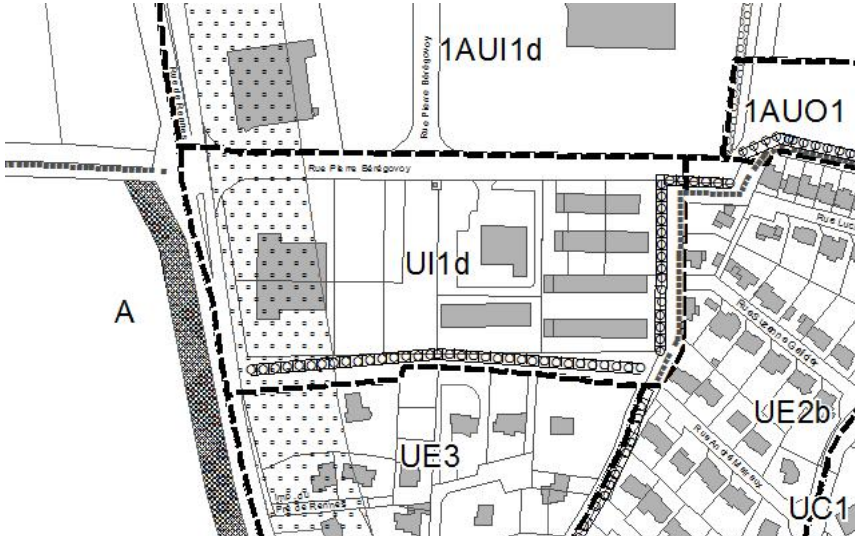
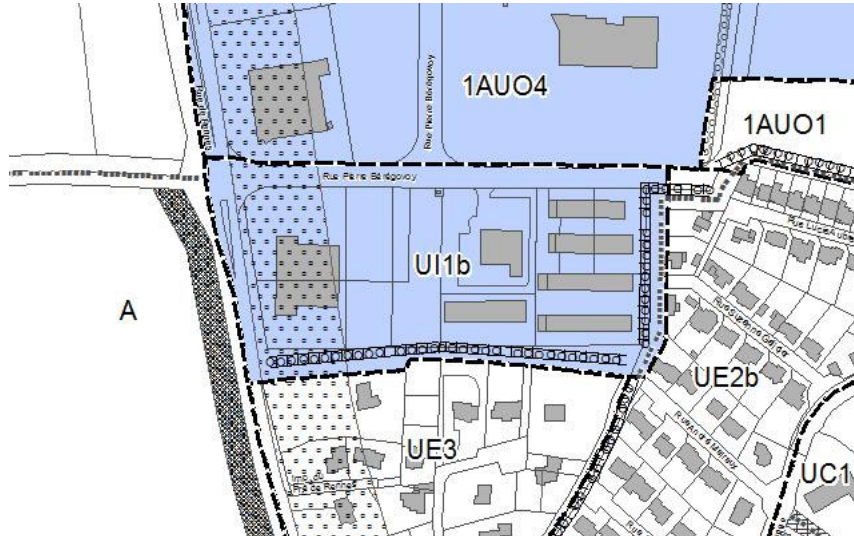
Par ailleurs, afin de permettre le renouvellement économique et la densification des zones d'activités économiques, les normes de hauteurs applicables sont augmentées à H=15m. Cette adaptation permet ainsi d'envisager une verticalisation des formes urbaines, permettant plus de densité sur ces ZAE.

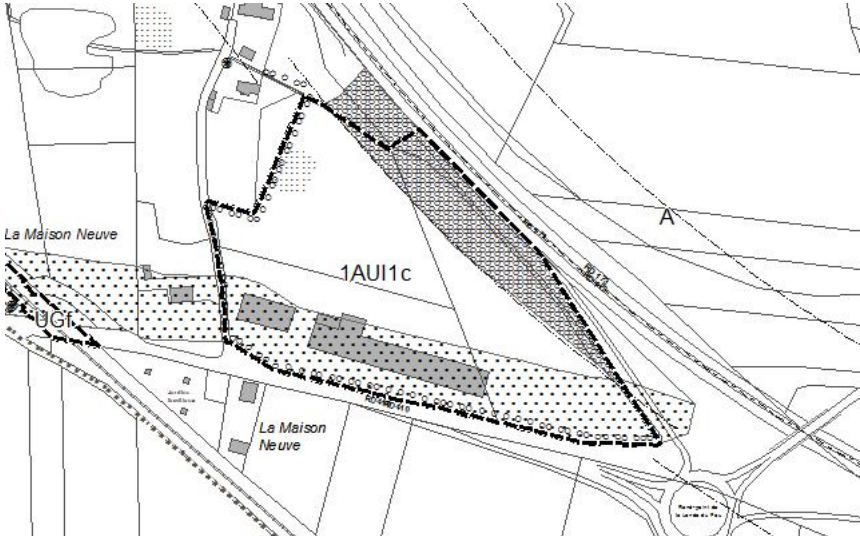
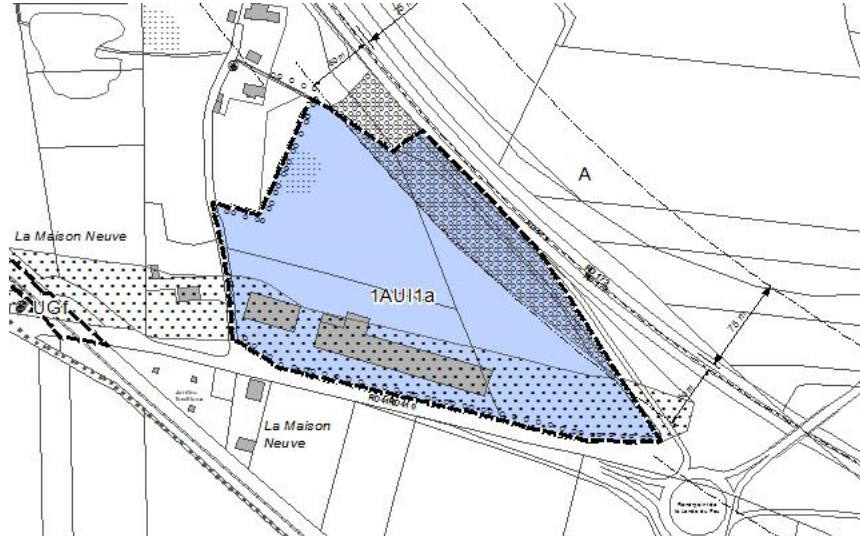
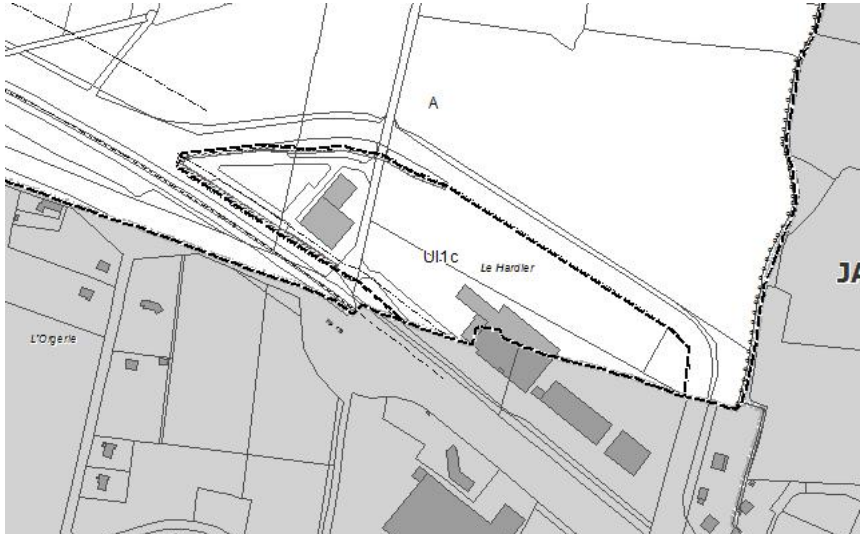

Conséquence sur le PLUi

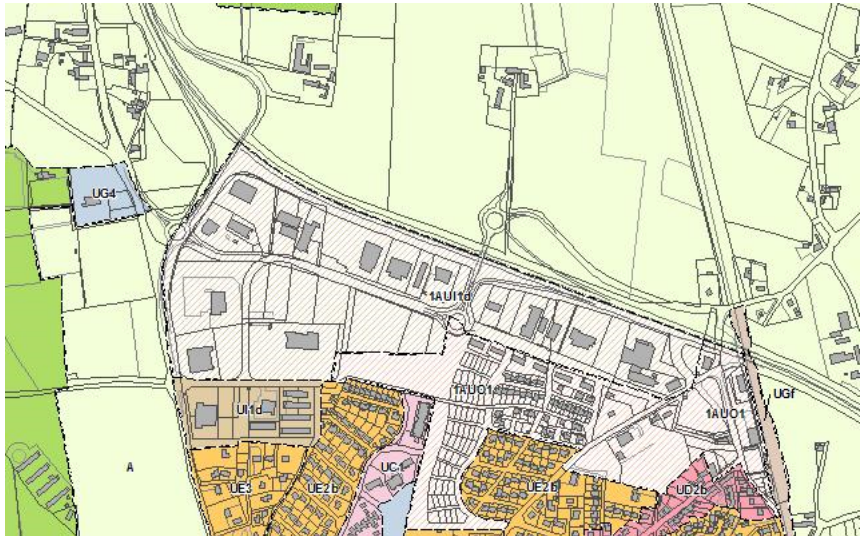
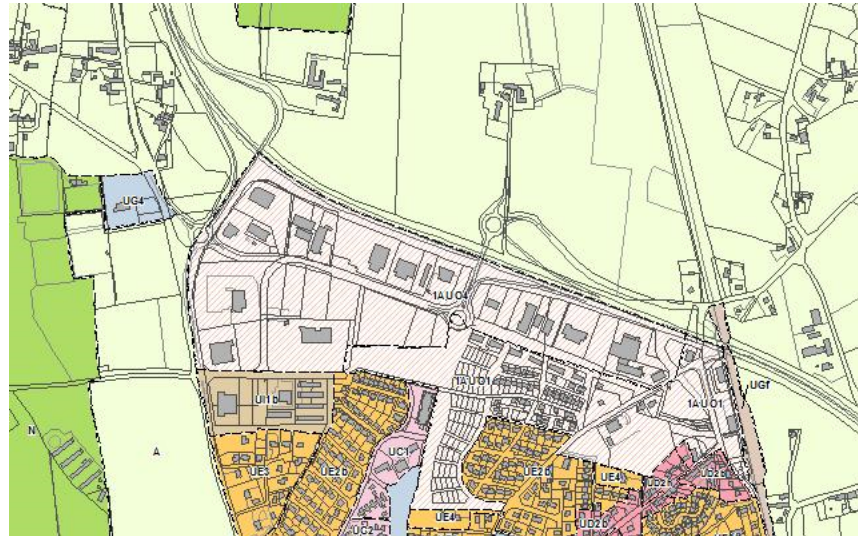
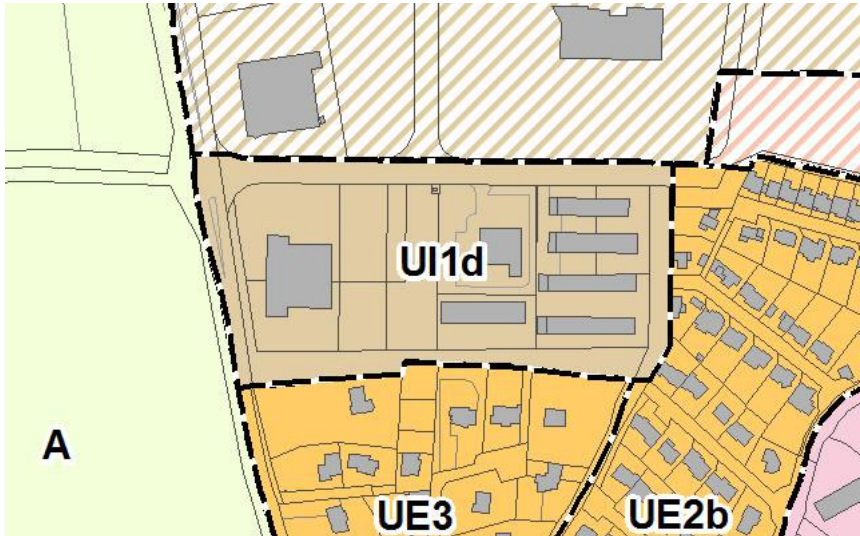
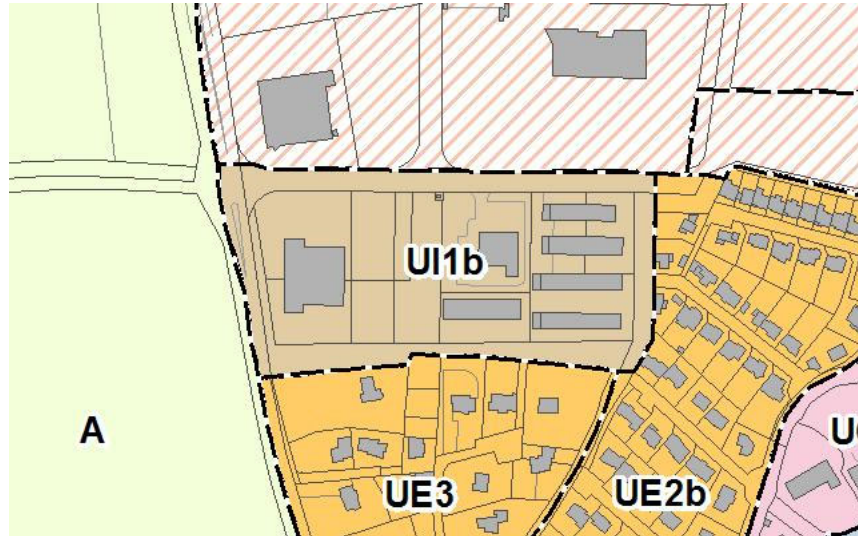
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

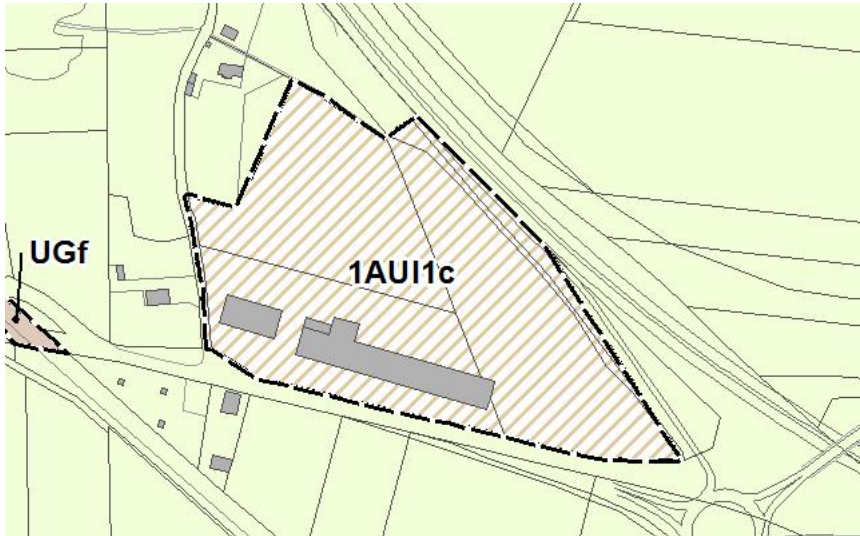
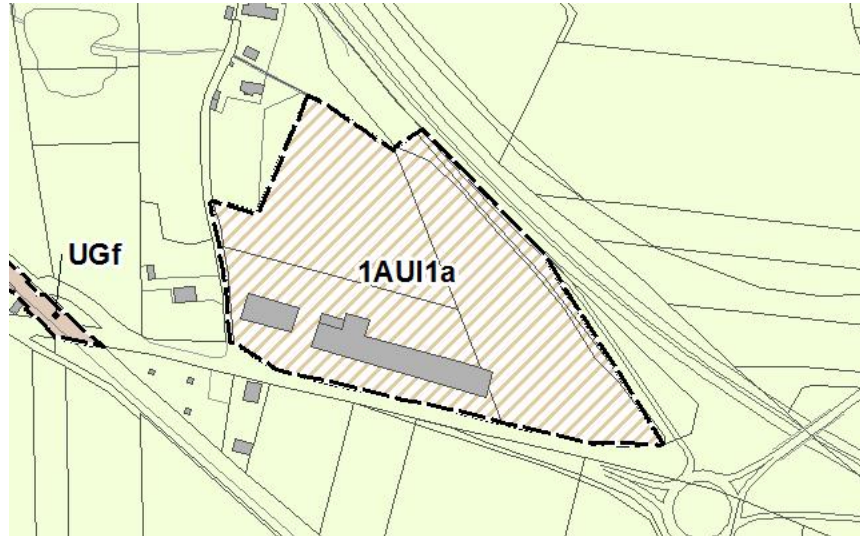
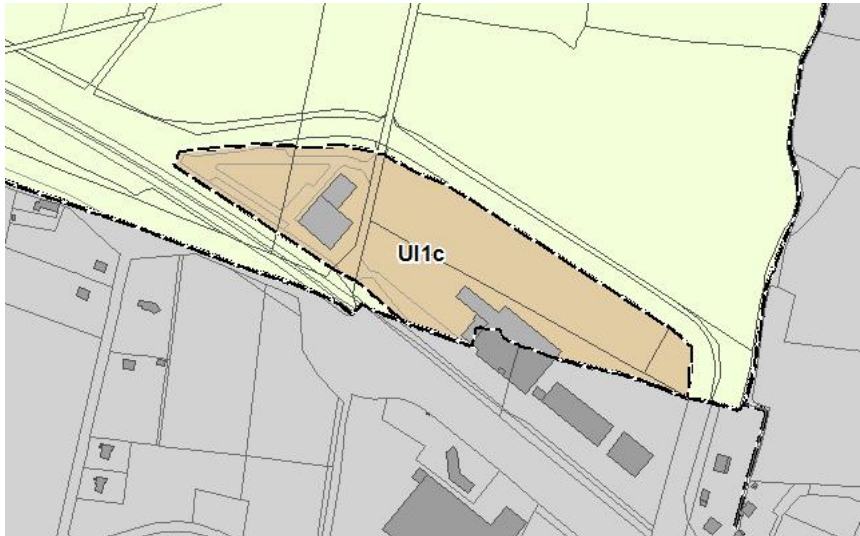
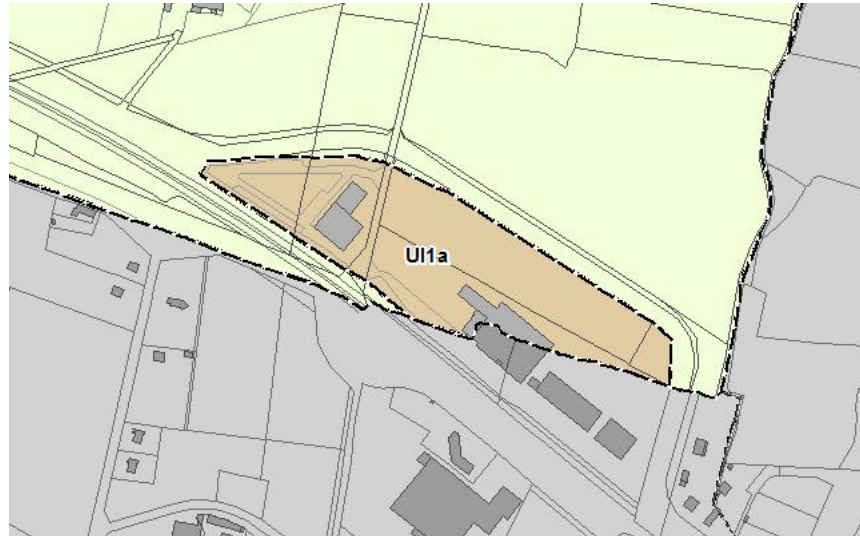
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°193, 194, 201, 202
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37, 39

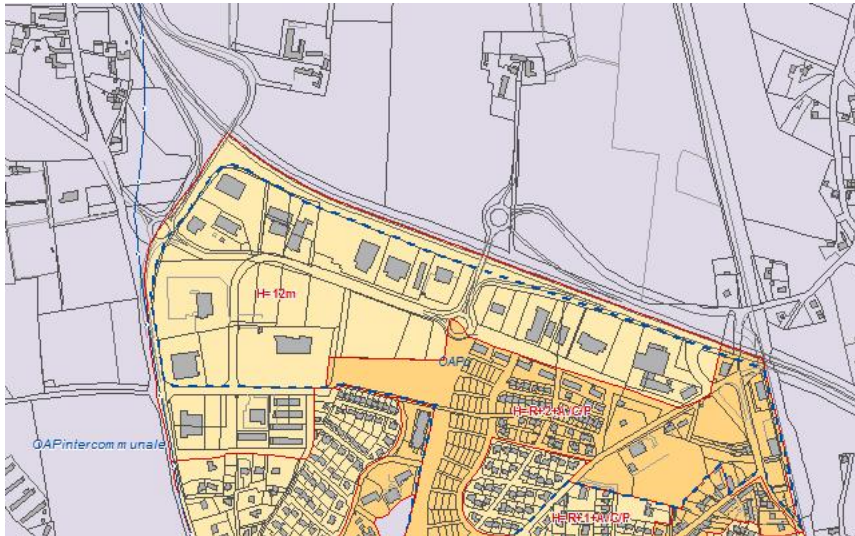
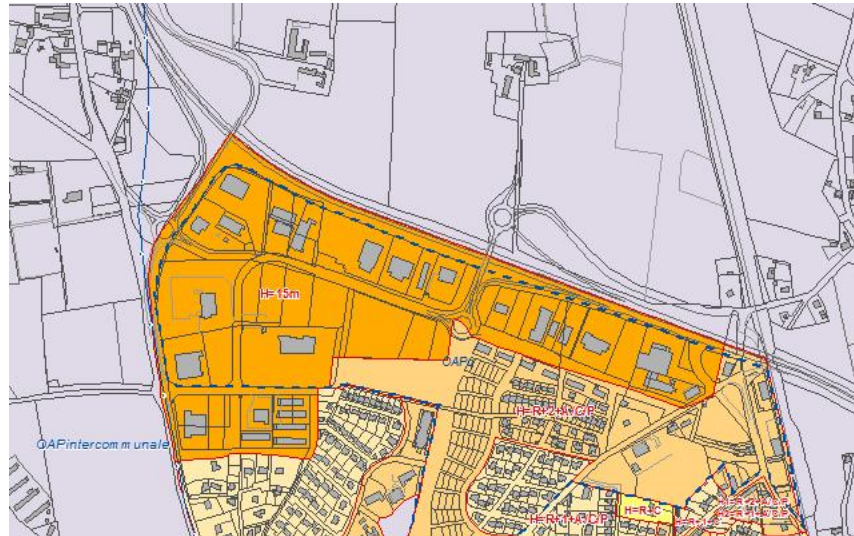
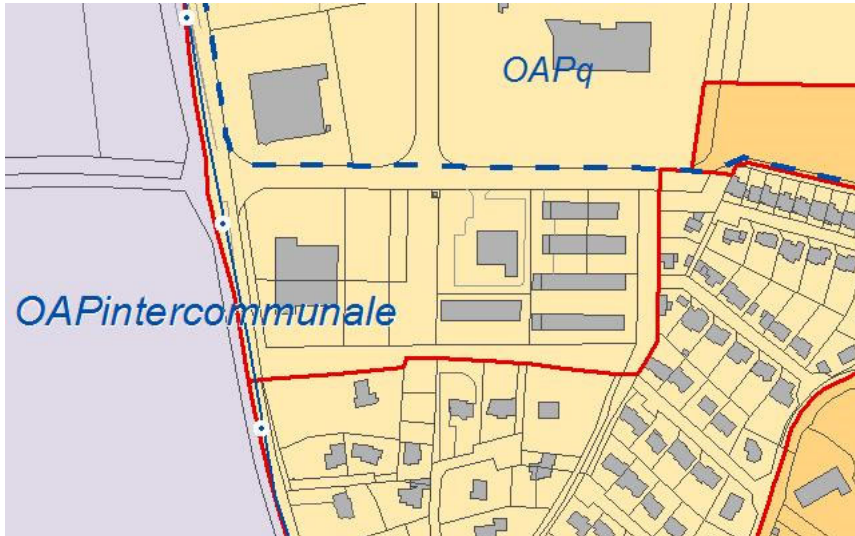
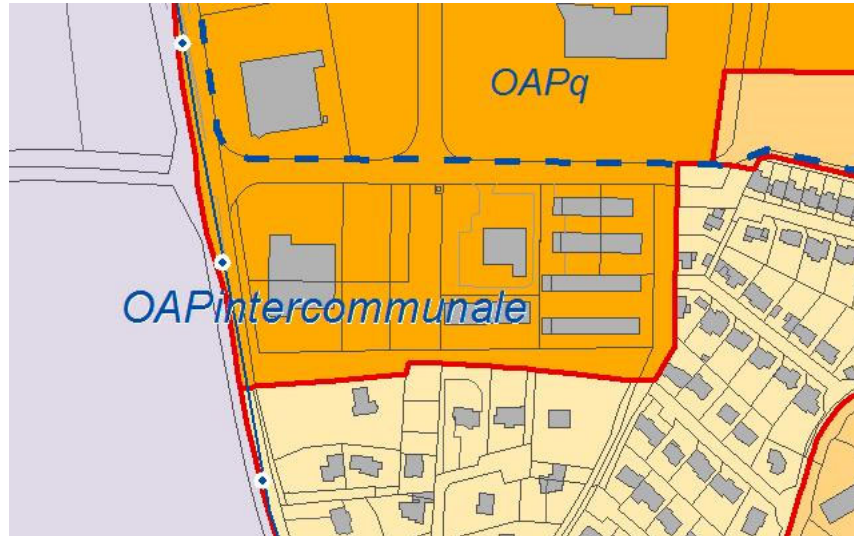
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

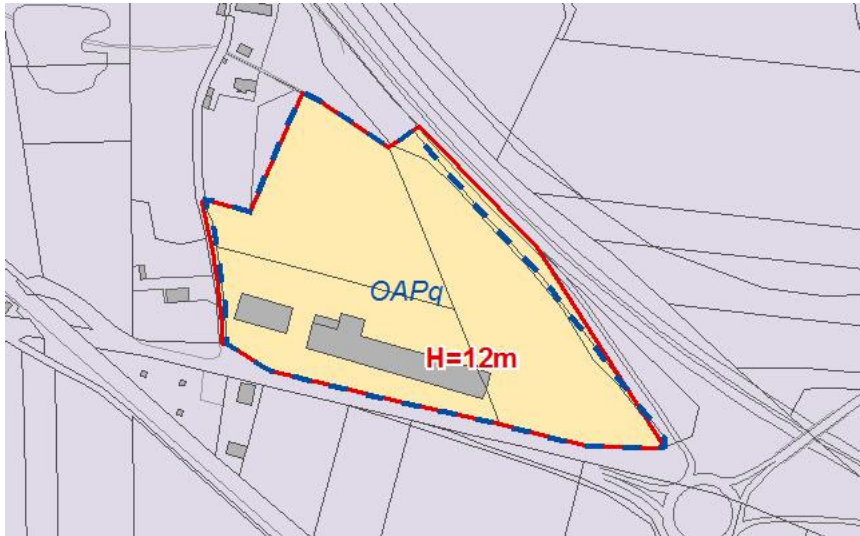

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°193	 <p>Map showing the current zoning plan for zone n°193. The area is labeled 'CORPS-NUDS'. The map shows a network of streets and building footprints. A specific area is highlighted with a hatched pattern, indicating the location of the proposed modification.</p>	 <p>Map showing the proposed modification to the zoning plan for zone n°193. The area is labeled 'CORPS-NUDS'. The map shows the same network of streets and building footprints as the current plan, but with a large area highlighted in blue, indicating the proposed change.</p>
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°193	 <p>Detailed map of the current zoning plan for zone n°193. The map shows a grid of streets and building footprints. The area is divided into several zones: 1AUI1d, 1AUO1, UI1d, UE2b, UE3, and UC1. A hatched area labeled 'A' is shown on the left side of the map.</p>	 <p>Detailed map of the proposed modification to the zoning plan for zone n°193. The map shows the same grid of streets and building footprints as the current plan, but with several zones highlighted in blue: 1AUO4, UI1b, UE2b, and UE3. The area labeled 'A' is also present on the left side of the map.</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°194, 201, 202		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°202		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45	 Extrait du PLUi en vigueur montrant un plan de synthèse du zonage communal. Le zonage est représenté par différentes couleurs et hachures. Les zones identifiées incluent UG4 (bleu), UI1d (orange), UE2b (orange), UE3 (orange), UC1 (rose), UC2 (rose), UC3 (rose), UC4 (rose), UC5 (rose), UC6 (rose), UC7 (rose), UC8 (rose), UC9 (rose), UC10 (rose), UC11 (rose), UC12 (rose), UC13 (rose), UC14 (rose), UC15 (rose), UC16 (rose), UC17 (rose), UC18 (rose), UC19 (rose), UC20 (rose), UC21 (rose), UC22 (rose), UC23 (rose), UC24 (rose), UC25 (rose), UC26 (rose), UC27 (rose), UC28 (rose), UC29 (rose), UC30 (rose), UC31 (rose), UC32 (rose), UC33 (rose), UC34 (rose), UC35 (rose), UC36 (rose), UC37 (rose), UC38 (rose), UC39 (rose), UC40 (rose), UC41 (rose), UC42 (rose), UC43 (rose), UC44 (rose), UC45 (rose), UC46 (rose), UC47 (rose), UC48 (rose), UC49 (rose), UC50 (rose), UC51 (rose), UC52 (rose), UC53 (rose), UC54 (rose), UC55 (rose), UC56 (rose), UC57 (rose), UC58 (rose), UC59 (rose), UC60 (rose), UC61 (rose), UC62 (rose), UC63 (rose), UC64 (rose), UC65 (rose), UC66 (rose), UC67 (rose), UC68 (rose), UC69 (rose), UC70 (rose), UC71 (rose), UC72 (rose), UC73 (rose), UC74 (rose), UC75 (rose), UC76 (rose), UC77 (rose), UC78 (rose), UC79 (rose), UC80 (rose), UC81 (rose), UC82 (rose), UC83 (rose), UC84 (rose), UC85 (rose), UC86 (rose), UC87 (rose), UC88 (rose), UC89 (rose), UC90 (rose), UC91 (rose), UC92 (rose), UC93 (rose), UC94 (rose), UC95 (rose), UC96 (rose), UC97 (rose), UC98 (rose), UC99 (rose), UC100 (rose). Les zones sont séparées par des lignes noires et des hachures.	 Extrait de la modification proposée montrant un plan de synthèse du zonage communal. Le zonage est représenté par différentes couleurs et hachures. Les zones identifiées incluent UG4 (bleu), UI1b (orange), UE2b (orange), UE3 (orange), UC1 (rose), UC2 (rose), UC3 (rose), UC4 (rose), UC5 (rose), UC6 (rose), UC7 (rose), UC8 (rose), UC9 (rose), UC10 (rose), UC11 (rose), UC12 (rose), UC13 (rose), UC14 (rose), UC15 (rose), UC16 (rose), UC17 (rose), UC18 (rose), UC19 (rose), UC20 (rose), UC21 (rose), UC22 (rose), UC23 (rose), UC24 (rose), UC25 (rose), UC26 (rose), UC27 (rose), UC28 (rose), UC29 (rose), UC30 (rose), UC31 (rose), UC32 (rose), UC33 (rose), UC34 (rose), UC35 (rose), UC36 (rose), UC37 (rose), UC38 (rose), UC39 (rose), UC40 (rose), UC41 (rose), UC42 (rose), UC43 (rose), UC44 (rose), UC45 (rose), UC46 (rose), UC47 (rose), UC48 (rose), UC49 (rose), UC50 (rose), UC51 (rose), UC52 (rose), UC53 (rose), UC54 (rose), UC55 (rose), UC56 (rose), UC57 (rose), UC58 (rose), UC59 (rose), UC60 (rose), UC61 (rose), UC62 (rose), UC63 (rose), UC64 (rose), UC65 (rose), UC66 (rose), UC67 (rose), UC68 (rose), UC69 (rose), UC70 (rose), UC71 (rose), UC72 (rose), UC73 (rose), UC74 (rose), UC75 (rose), UC76 (rose), UC77 (rose), UC78 (rose), UC79 (rose), UC80 (rose), UC81 (rose), UC82 (rose), UC83 (rose), UC84 (rose), UC85 (rose), UC86 (rose), UC87 (rose), UC88 (rose), UC89 (rose), UC90 (rose), UC91 (rose), UC92 (rose), UC93 (rose), UC94 (rose), UC95 (rose), UC96 (rose), UC97 (rose), UC98 (rose), UC99 (rose), UC100 (rose). Les zones sont séparées par des lignes noires et des hachures.
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°43, 44, 45	 Détail du zonage en vigueur montrant un plan de synthèse du zonage communal. Les zones identifiées sont UI1d (orange), UE3 (orange) et UE2b (orange). Les zones sont séparées par des lignes noires et des hachures.	 Détail du zonage proposé montrant un plan de synthèse du zonage communal. Les zones identifiées sont UI1b (orange), UE3 (orange) et UE2b (orange). Les zones sont séparées par des lignes noires et des hachures.

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

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37, 39		
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37, 39		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°39	 <p>The map shows a yellow shaded area representing the current regulation. A red dashed line indicates the boundary of the area. The text "OAPq" is written in blue, and "H=12m" is written in red.</p>	 <p>The map shows the same area as the current regulation, but with an orange shaded area. A red dashed line indicates the boundary. The text "H=15m" is written in red, and "OAPq" is written in blue.</p>