



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Modifications envisagées sur le territoire des communes  
La Chapelle-Thouarault**

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



## Sommaire

1. Conforter et restructurer le centre-bourg, étendre le secteur opérationnel..... 5
2. Préserver le patrimoine végétal, ZAC de la Niche aux oiseaux..... 9
3. Permettre une densification douce et structurée, tout en respectant le patrimoine bâti .  
..... 11
4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique  
sur la ZA de Bel Air ..... 13
5. Actualiser le classement réglementaire des éléments et linéaires bocagers ..... 15
6. Protéger le patrimoine bâti ..... 17



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

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

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

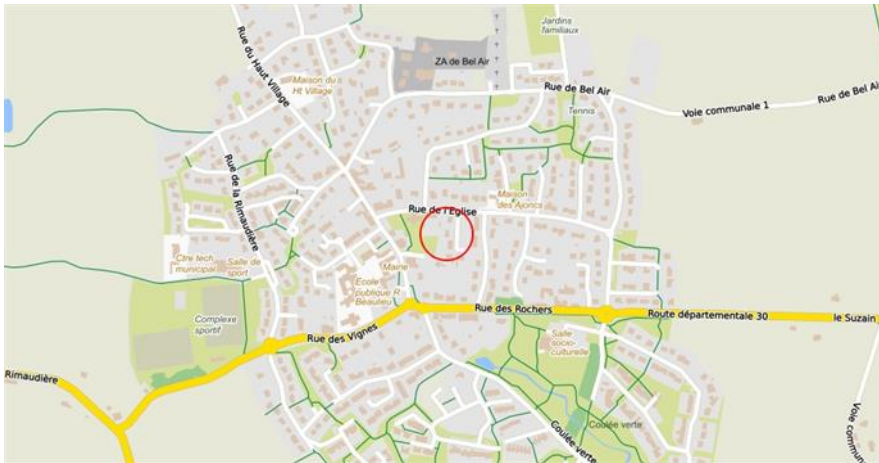
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à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

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

# 1. Conforter et restructurer le centre-bourg, étendre le secteur opérationnel

## Localisation

Les modifications se situent rues de la Noë et des Rochers en centre-bourg



## Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Changement des zonages UE2a et UA1b en zonage opérationnel UO1
- Adapter les plans thématiques :
  - o Augmentation de la hauteur R+1+A/C/P à R+2+A/C/P
  - o Diminution de la norme de stationnement : de 2 places à 1 place par logement autre que du logement social
  - o Coefficient de végétalisation : de V = T1 (B) en règles qualitatives littérales (RL)

## Justification

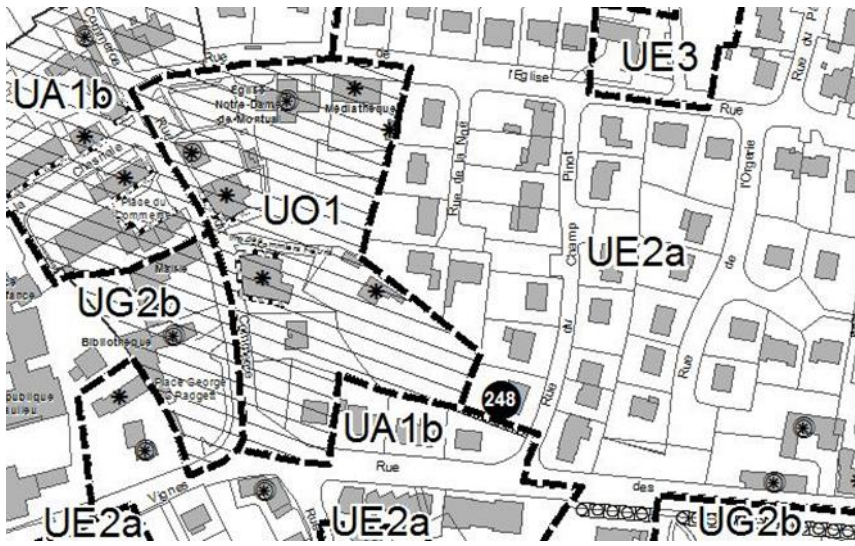
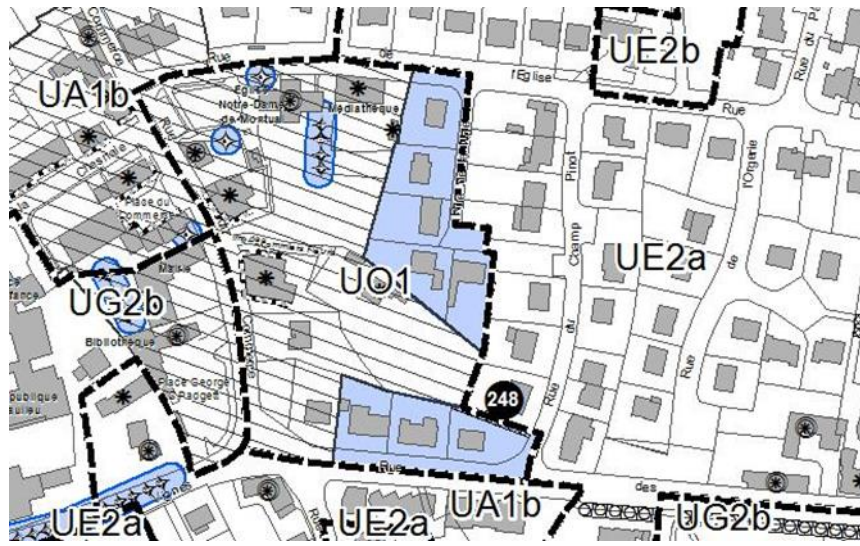
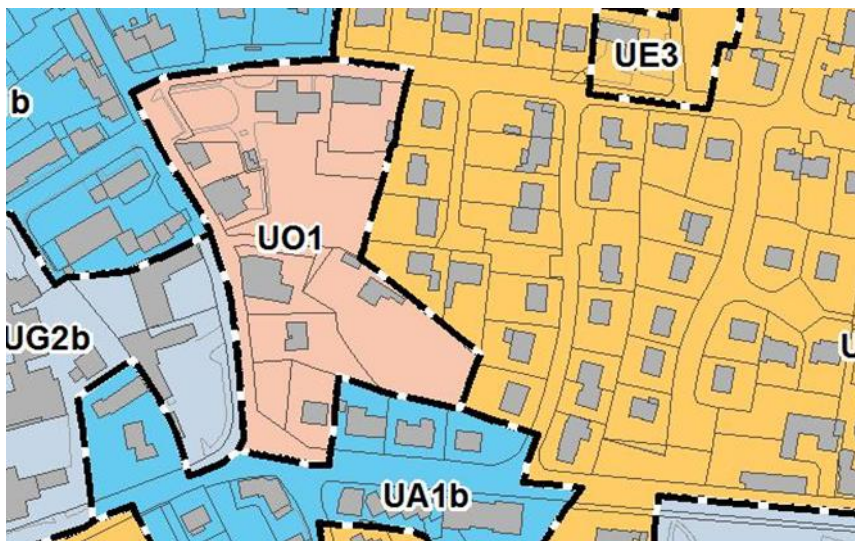
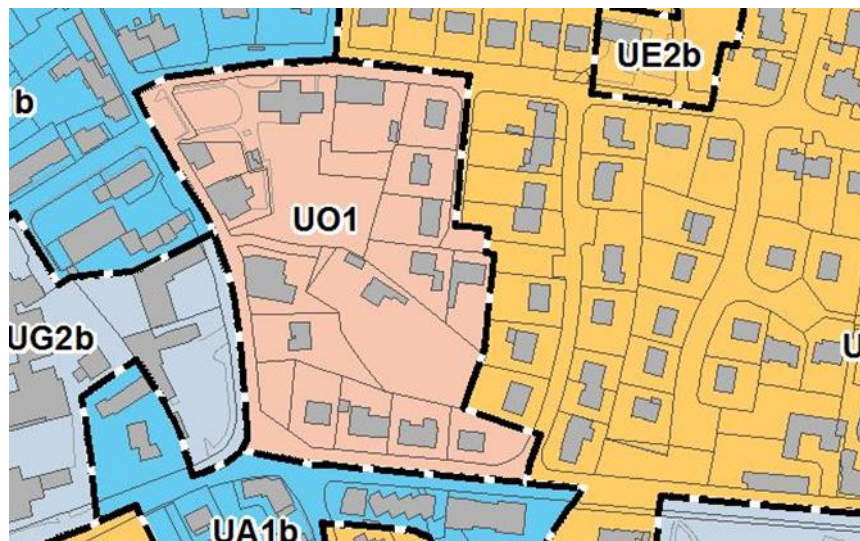
Le projet de restructuration et densification du centre-bourg initié depuis plusieurs années dans le centre-bourg a conduit à renforcer les équipements publics (mairie, école, médiathèque...) mais aussi d'habitat (logements, résidences personnes âgées...). Les réflexions en cours prévoient d'adapter et d'étendre les limites du secteur opérationnel UO (y compris les dispositions réglementaires) à ses franges, rue de la Noë et rue des Rochers pour donner à terme davantage de capacité de construction et de cohérence urbaine à ce projet.

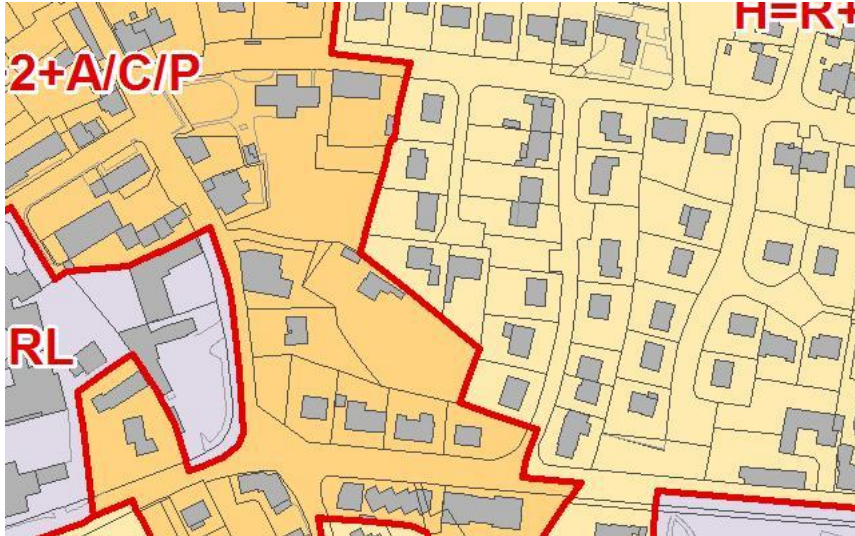
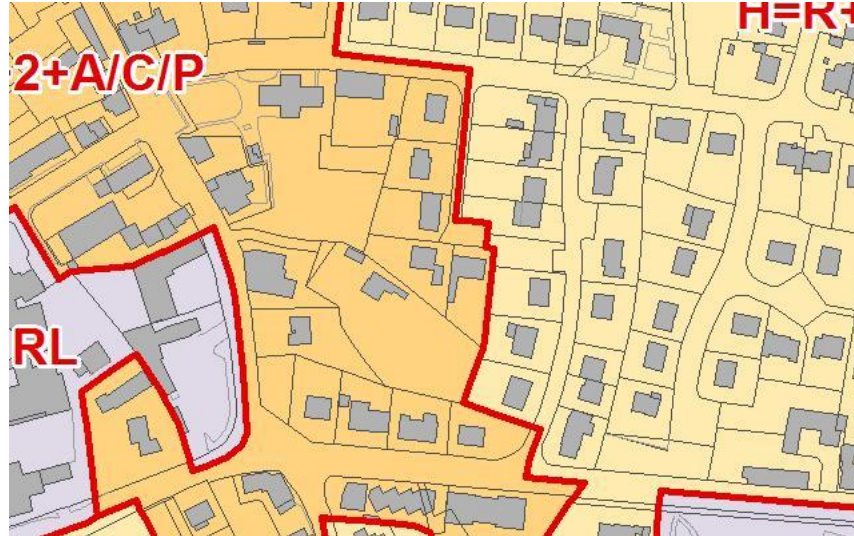
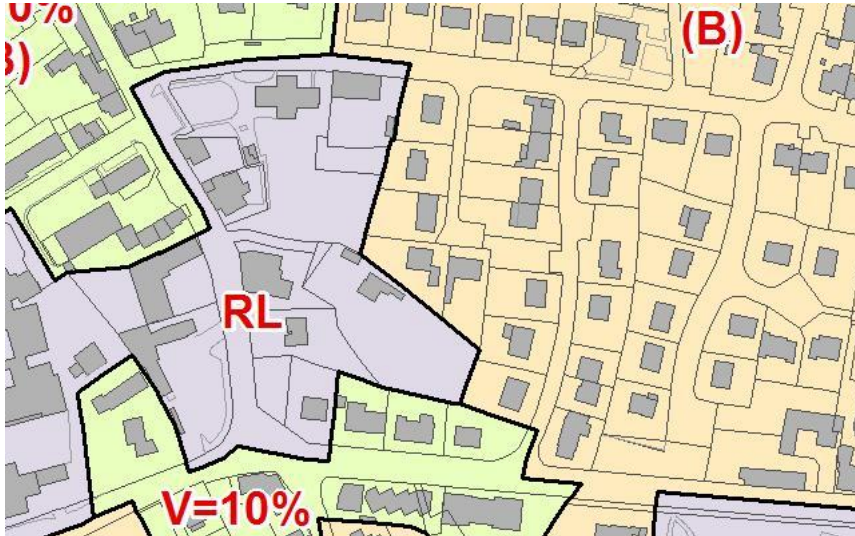
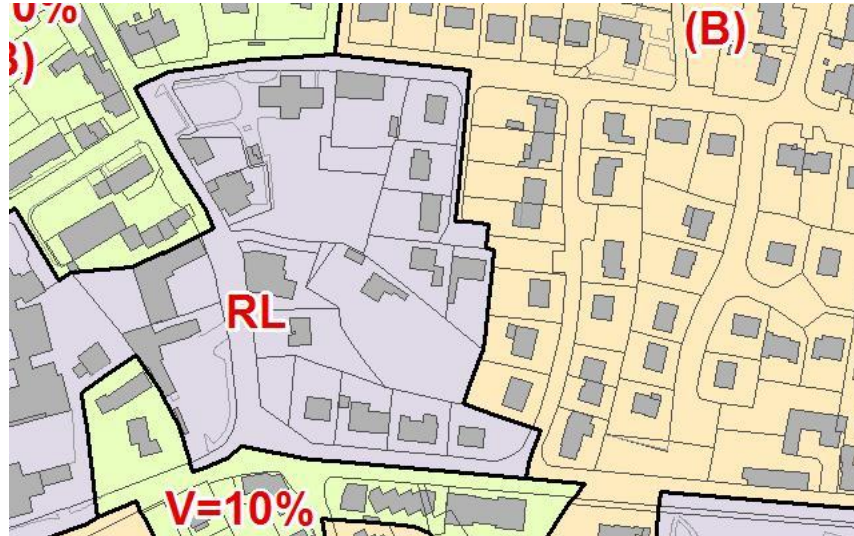
## Conséquence sur le PLUi


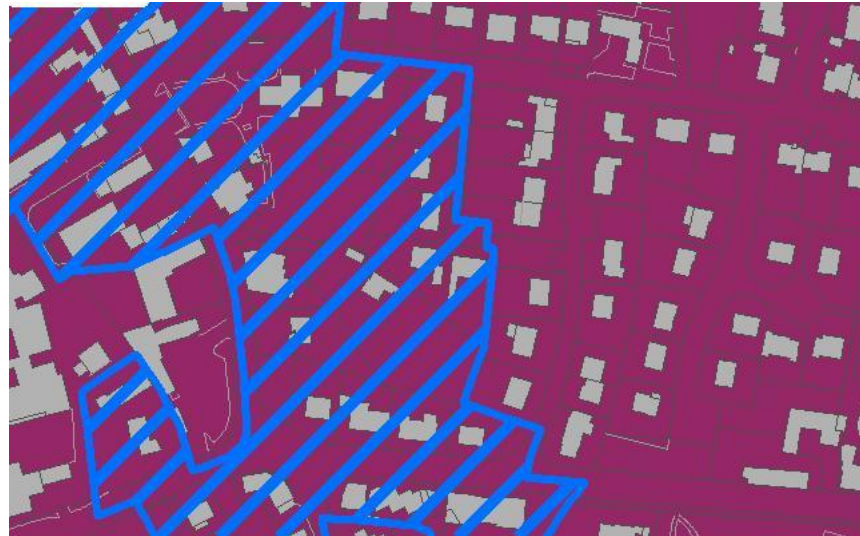
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°080
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 20, 26, 28, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°18
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°18
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°18

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°080		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 20, 26, 28, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°18		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°18		

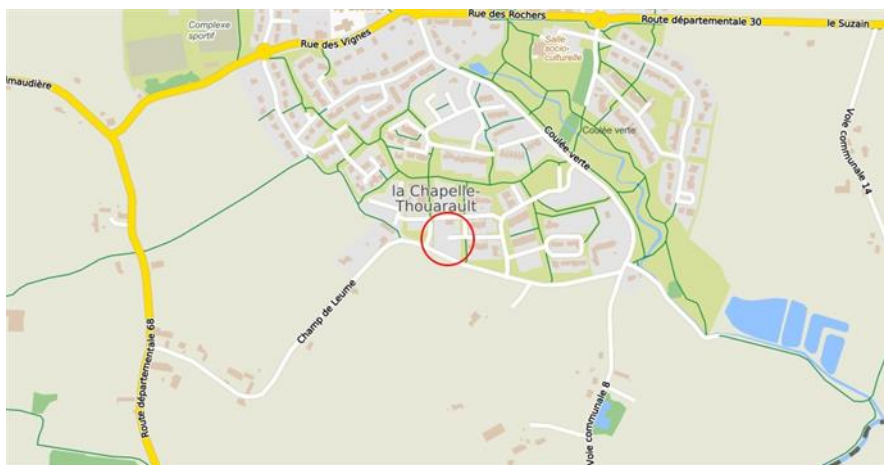
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°18	 <p>0,5LLS</p> <p>This map shows a residential area with a pinkish-red background. A specific zone is outlined in black and labeled '0,5LLS' in large, bold, black letters with a white outline. The map includes building footprints and street layouts.</p>	 <p>This map shows the same residential area as the previous one, but with a dark purple background. The same zone is outlined in a thick blue line, indicating a proposed modification to the zoning plan.</p>



## 2. Préserver le patrimoine végétal, ZAC de la Niche aux oiseaux

### Localisation

L'adaptation se situe sur la ZAC de la Niche aux Oiseaux, en partie sud, le long de la route la Ville Archer.



### Présentation de la modification

Les évolutions portent sur la suppression partielle d'un Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) et la compensation sur la surface du projet et à proximité.

### Justification

Sur la ZAC de la Niche aux Oiseaux, la dernière parcelle urbanisée pour la réalisation de logements a nécessité une suppression partielle assortie d'une compensation dans le cadre et les limites imposées par le règlement du PLUi. Les éléments et linéaires les plus intéressants ont été préservés et la compensation a permis de restaurer une continuité bocagère.

Il s'agit d'adapter graphiquement les contours de cet EIPE et d'ajouter les nouvelles surfaces à préserver.

Le projet paysager a permis en compensation la plantation de 10 arbres (aubépines, pommiers variés, alisier blanc) sur des emprises dédiées qui représentent une superficie totale de 850 m<sup>2</sup> environ.

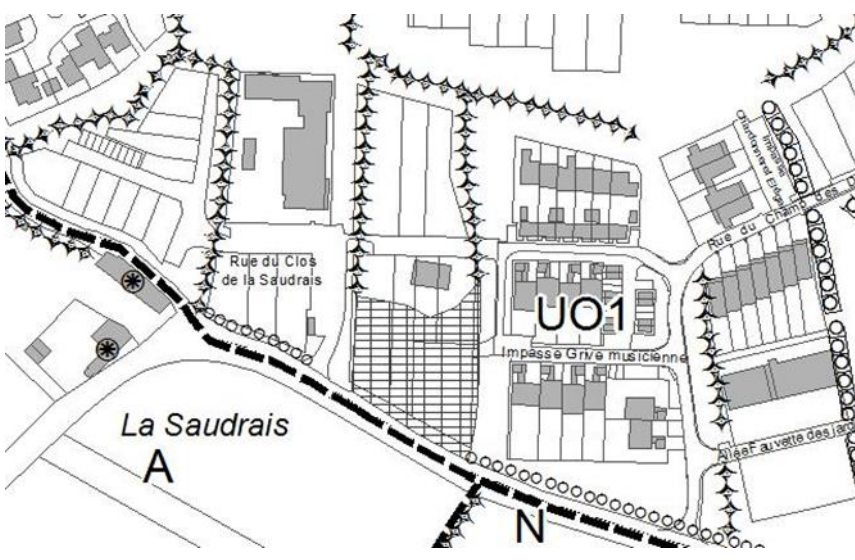
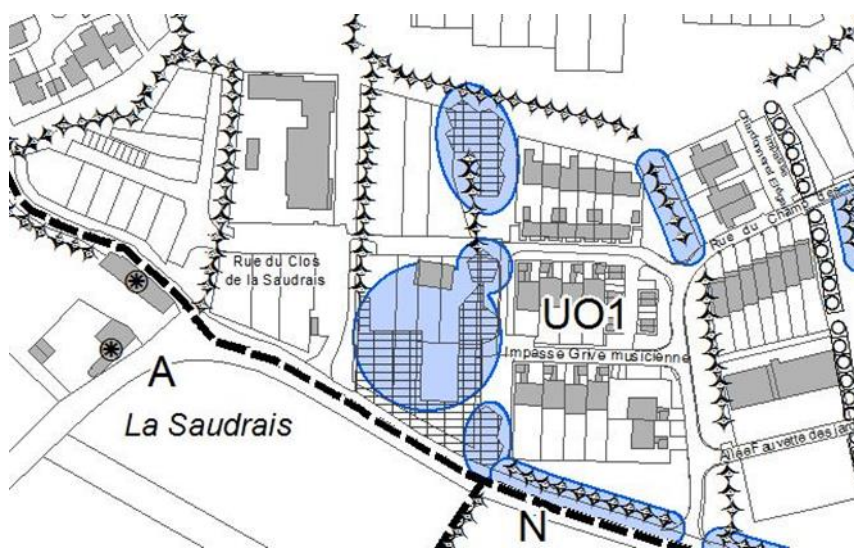
Par ailleurs, le projet paysager d'ensemble a conforté la trame bocagère existante par environ 125 arbres et arbustes d'essences variées intégrant les différentes strates caractéristiques des haies bocagères (Erables champêtre, de Charme, d'Aubépine, d'Aronia, de Cornouailler sanguin, de Fusain d'Europe, de Troène commun, d'Eglantier ou encore de Viorne aubier).

### Conséquence sur le PLUi

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

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°080

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°080	 <p>Map showing the current zoning plan (PLUi) for the area. The map includes the following labels: 'Rue du Clos de la Saudrais', 'Rue du Champ', 'Impasse Grive musicienne', 'La Saudrais', 'A', and 'N'. A central area is labeled 'UO1'. The map shows a grid of streets and building footprints.</p>	 <p>Map showing the proposed modification to the zoning plan. The map includes the same labels as the current plan. In addition, several areas are highlighted with blue circles and lines, indicating the proposed changes to the zoning. The 'UO1' label is still present in the center.</p>

### 3. Permettre une densification douce et structurée, tout en respectant le patrimoine bâti

#### Localisation

Les différents secteurs concernés sont situés dans le centre bourg et en ses franges.



#### Présentation de la modification

Les évolutions portent sur les éléments suivants :

- Changement de zonage :
  - o UE2a en UE2b (la ruisselée, rue des ajoncs)
  - o UA1b en UA1h (rue de bel-air)
  - o UE2a en UE2h (rue des Vignes)
  - o UE3 en UE4 (rue des Brûlis)

#### Justification

Quelques secteurs de la zone urbaine détiennent des capacités de densification progressive (division parcellaire, fond de terrain...) qu'il s'agit de rendre possible par une adaptation de zonage réglementaire, en particulier avec un zonage UE2b, sur la Ruisselée et rue des Ajoncs.

Toutefois en présence d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial, cette densification doit se faire dans le respect de compositions urbaine et architecturale cohérentes et harmonieuses, en UE2h (rue des Vignes) ou UA1h (rue de Bel Air).

Par ailleurs la réflexion a conduit sur un secteur au nord, rue des Brûlis, composé de grandes parcelles à ne pas autoriser de densification faute de réseaux suffisants (classement en UE4).

#### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°065, 080
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 20, 26, 28, 45

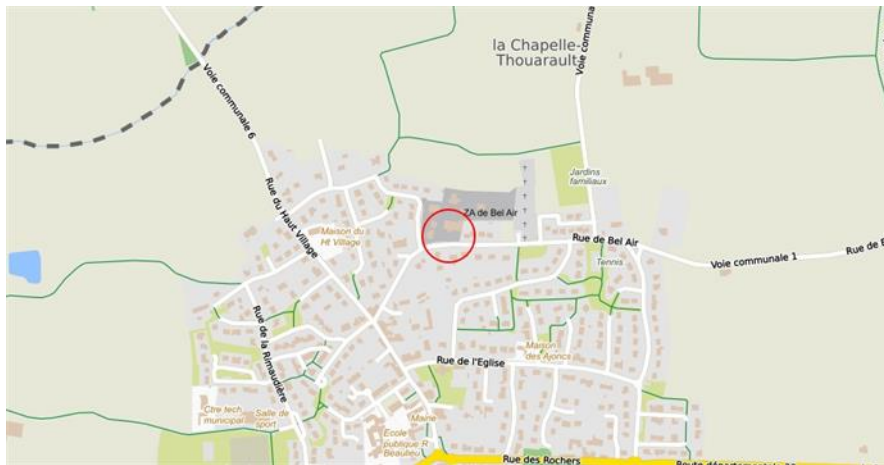
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°065, 080		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 20, 26, 28, 45		

## 4. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de Bel Air

### Localisation

La ZA est située en partie nord de l'agglomération, le long de la rue de Bel Air.



### Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le changement de zonage UI1d en UI1a.

### Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »).

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°065, 080
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 20, 26, 28, 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°065, 080		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°12, 20, 26, 28, 45		

## 5. Actualiser le classement réglementaire des éléments et linéaires bocagers

### Localisation

Les secteurs concernés se situent en campagne et dans l'agglomération.



### Présentation de la modification

Les évolutions portent sur le classement de différents espaces et linéaires d'arbre en Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) et en Espace Boisé Classé (EBC).

### Justification

La commune a procédé à un nouvel inventaire du bocage à protéger sur tout son territoire, en partie rurale comme dans l'agglomération. Il est proposé de le traduire réglementairement en EIPE ou en EBC.

### Conséquence sur le PLUi

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

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°065, 066, 079, 080, 081

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°065, 066, 079, 080, 081		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°065, 066, 079, 080, 081		



## 6. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : rue des Rochers.



### Présentation de la modification

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

- 17 rue des Rochers : ferme n°21321

### Justification

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

### Conséquence sur le PLUi

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

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

Pour les pièces écrites, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.