



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

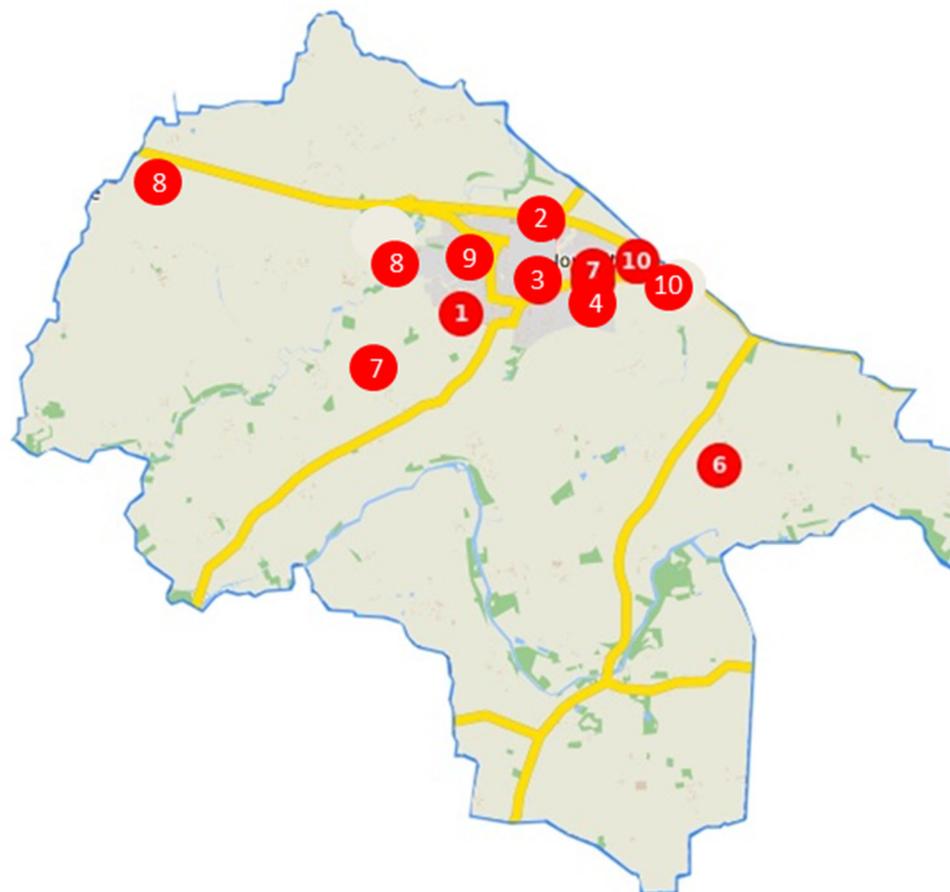
A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

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 sur la Grande Prée.....	5
2. Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg.....	10
3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune.....	22
4. Implanter de nouveaux équipements dans la ZAC de la Lande.....	35
5. Permettre le développement d'un nouveau projet touristique au château de l'Éclosel...	37
6. Prendre en compte l'évolution du projet du site du Pavillon.....	39
7. Protéger le patrimoine végétal.....	40
8. Protéger le patrimoine bâti.....	45
9. Permettre le développement de cheminements doux sur le territoire communal.....	47
10. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la Lande et de l'Ecotay.....	49



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 :

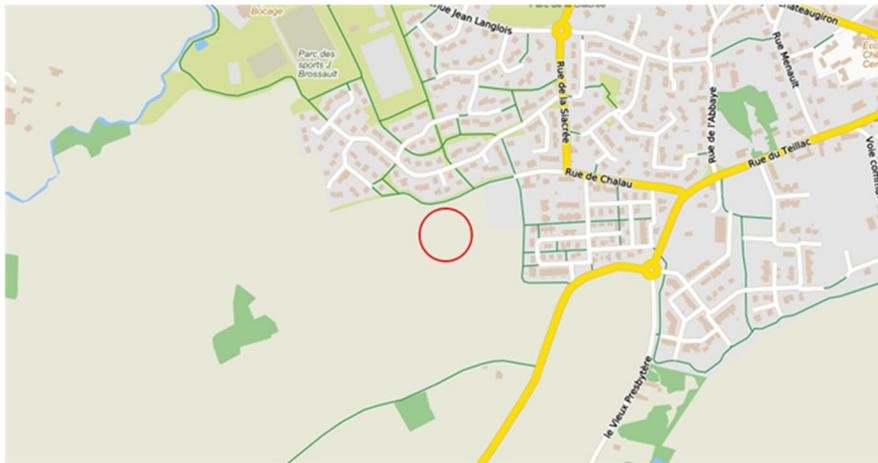
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant 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 sur la Grande Prée

Localisation

Le site de la Grande Prée se situe dans le prolongement du bourg au Sud, à proximité de zones résidentielles, et de la ZAC de la Lande.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU sur la partie ouest de la Grande Prée, en classant le secteur concerné en zone 1AU01, et adapter la norme de hauteurs applicable de H=RL (non réglementé) à H=R+3 ;
 - Inscrire une protection paysagère de type Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) sur une haie bocagère située au sein du secteur ;
- Adapter l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier de la Grande Prée et mettre à jour l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

Justification

Le développement urbain de la commune de Nouvoitou s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine au sud du bourg dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Lande. Au regard de l'avancement opérationnel de la ZAC, dont l'achèvement est projeté au-delà de 2030, la commune doit identifier d'autres secteurs de projet pour poursuivre l'accueil d'une nouvelle offre d'habitat répondant aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat (PLH). Afin de répondre à cet objectif, une opération d'une centaine de logements est projetée sur l'ensemble du secteur de la Grande Prée nécessitant l'ouverture à l'urbanisation de sa partie ouest. L'aménagement de ce secteur permettra de poursuivre le développement de la commune dans la continuité de la ZAC de la Lande mais devra faire l'objet d'une attention particulière au regard de sa situation en frange de l'espace rural, et plus particulièrement en interface ville-campagne.

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 et la norme de hauteurs de H=R+3 sont définis en cohérence avec les dispositions applicables à la partie est du secteur. Le zonage 1AU01 est notamment 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 de H=R+3 permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ce secteur et de proposer des formes urbaines diversifiées ;
- L'OAP de quartier de la Grande Prée est également adaptée afin d'intégrer la partie ouest du secteur ouverte à l'urbanisation, et de préciser les grands principes à respecter dans sa composition urbaine, 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 constitue l'un des axes majeurs du projet, qui devra être défini en appui sur le maillage bocager qu'il s'agira de compléter notamment sur les franges du site. En cohérence avec ce principe, une haie bocagère fait l'objet d'une protection au titre des Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE), en complément des protections déjà

inscrites sur l'ensemble de la trame bocagère existante. Les principes d'aménagement de l'OAP définissent également les conditions de desserte de l'opération, et notamment le bouclage entre deux accès créés respectivement au nord et au sud de l'opération, qui assurera le maillage viaire du quartier, ainsi que la connexion aux cheminements existants. Plusieurs principes ne sont finalement pas retenus au regard de l'évolution du projet (éclairage public, poches de stationnement en entrée d'opération, offre innovante de logements) et ceux relatifs au confort d'hiver et d'été des bâtiments sont complétés. Des principes de programmation encadrent également 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 prendre en compte l'évolution programmatique de ce projet, dont l'aménagement est prévu à court terme.

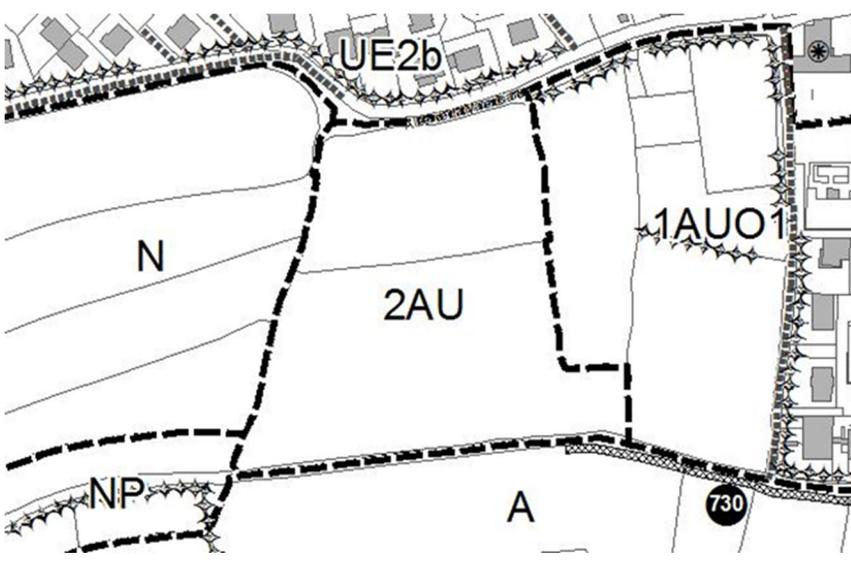
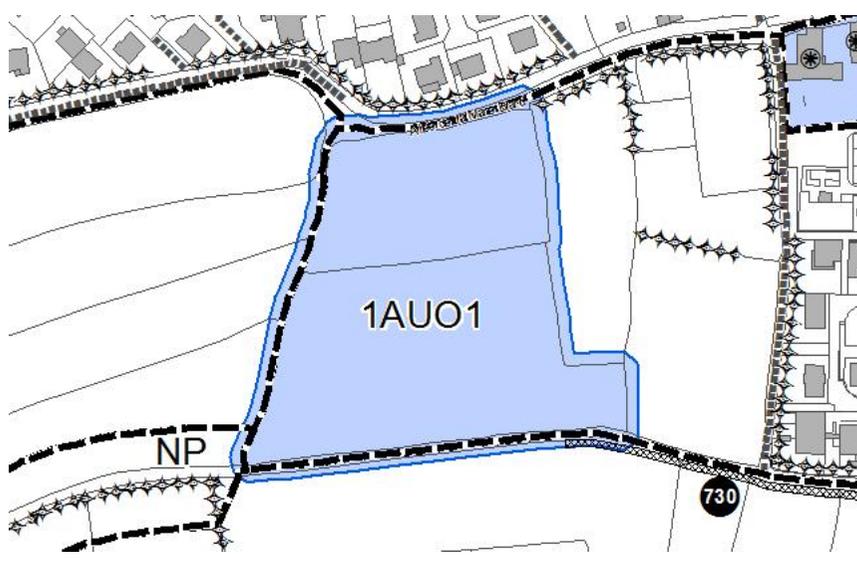
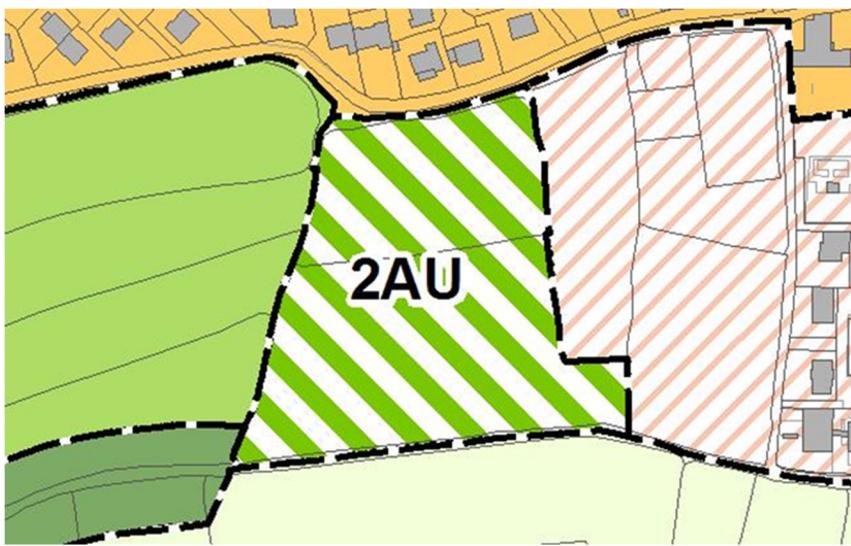
Une présentation globale des ouvertures à l'urbanisation est disponible dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » (fiche « Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU »).

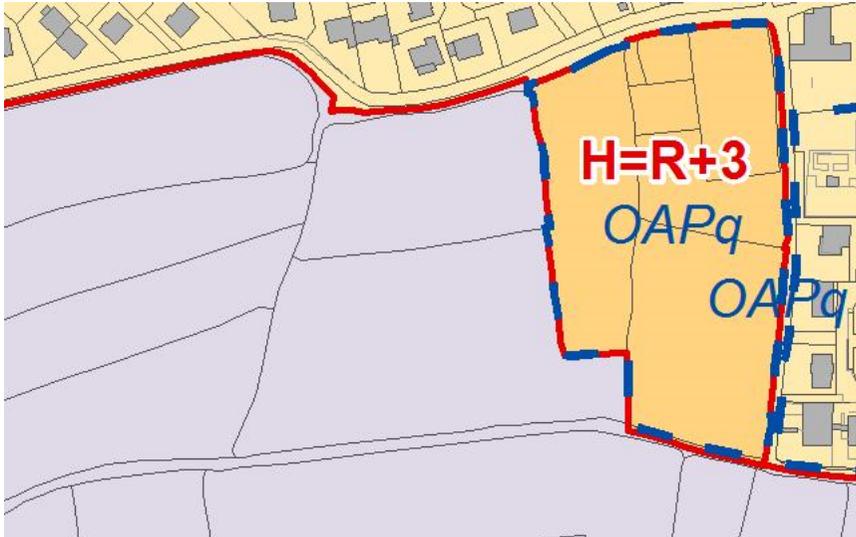
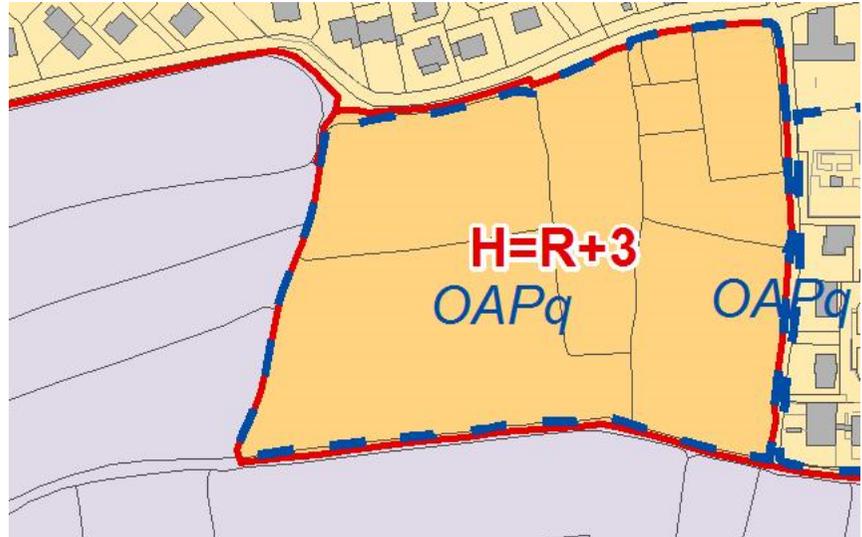
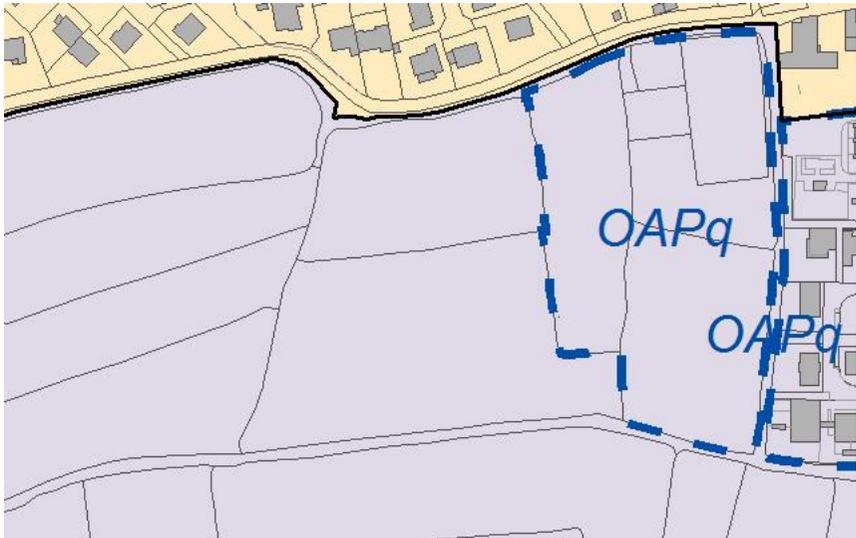
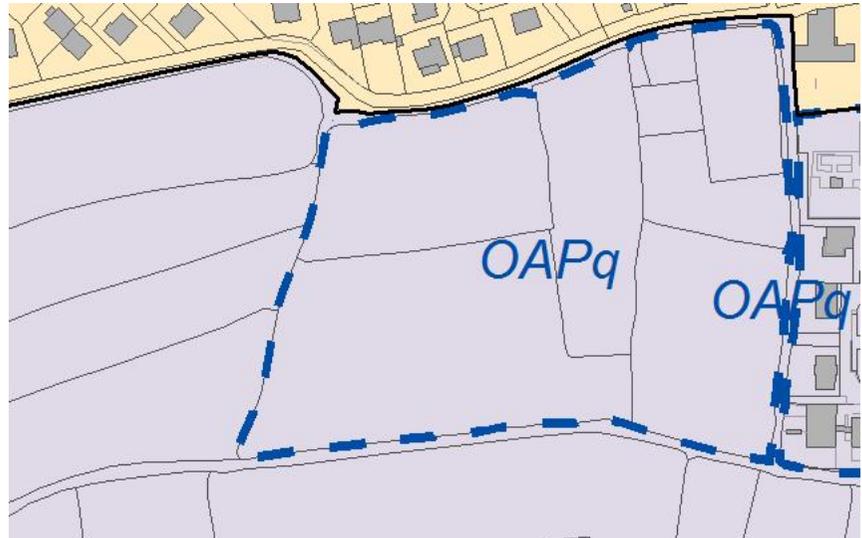
Conséquence sur le PLUi

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

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°34
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19, 20

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°169		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45		

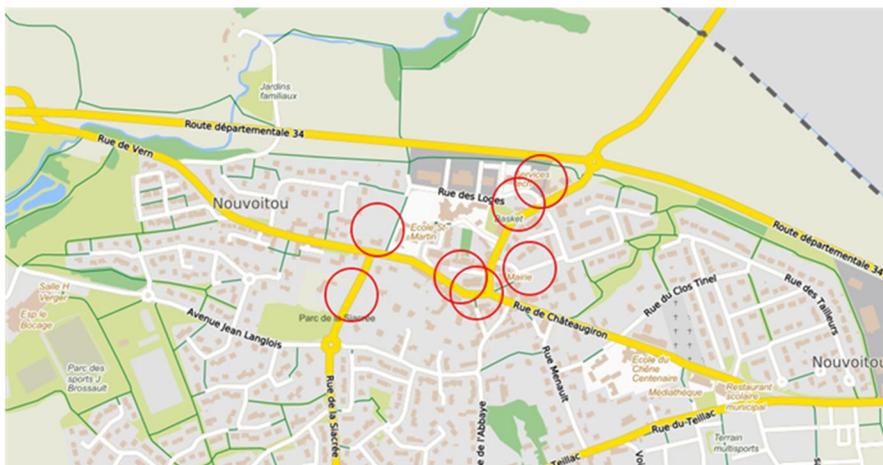
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°34		

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°19, 20	 <p data-bbox="846 384 1160 523">La Grande Prée</p>	 <p data-bbox="1599 416 1912 555">La Grande Prée</p>

2. Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg

Localisation

Le projet concerne le centre-bourg de Nouvoitou et ses abords, qui s'étendent sur un périmètre élargi comprenant les îlots autour du cœur historique, le long des rues de Vern, de la Siacrée, de Châteaugiron, de Domloup et de l'avenue Jean Langlois.



Présentation de la modification

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

- Ilot à l'arrière de la mairie : passage d'une zone UE2b à une zone UD2b, d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C/P$ à $H=R+2+C$, et d'un coefficient de végétalisation de $V=T1(B)$ à $V=30\%(B)$;
- Ilot de la rotule à l'angle de la rue des Loges et la rue de Domloup : passage d'une zone UO1 à une zone UD2b, d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C/P$ à $H=R+2+C$, et d'un coefficient de végétalisation de $V=RL$ à $V=30\%(B)$;

- Ilots de part et d'autre de la rue de Vern, rue de la Siacrée et avenue Jean Langlois : passage d'une norme de hauteurs de $H1=R+1+A/C/P$ et $H2=R+A/C/P$ à $H=R+1+A/C/P$;
- Partie la plus à l'est de l'îlot de la Siacrée : passage d'une zone UE2b à une zone UD2b et d'un coefficient de végétalisation de $V=T1(B)$ à $V=30\%(B)$;
- Ilot rue des Loges : passage d'une norme de hauteurs de $H=R+1+A/C/P$ à $H=R+2+A/C/P$;
- Inscrire des linéaires commerciaux simples sur l'axe de la centralité commerciale ;
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier multi-secteurs sur les îlots de la mairie, de la rue de Domloup, de la rue de Vern, et de part et d'autre de la rue de la Siacrée et avenue Jean Langlois ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

Justification

Le développement urbain de la commune de Nouvoitou s'est principalement orienté ces dernières années en extension urbaine au sud du bourg et sur quelques îlots du centre-bourg en renouvellement urbain. L'objectif pour la commune est aujourd'hui de renforcer l'attractivité de son centre-bourg en confortant les commerces et les services, en accueillant une mixité urbaine et notamment une nouvelle offre de logements et d'équipements, et en organisant les mobilités pour relier ses différents quartiers. Afin de répondre à cet objectif, la commune a engagé une étude de revitalisation de son centre-bourg pour définir son développement urbain sur le long terme et identifier les futurs sites de renouvellement urbain. La traduction de cette étude nécessite d'adapter le projet urbain communal, et les dispositions réglementaires applicables aux futurs secteurs de projet.

Les grands enjeux de l'étude de revitalisation du centre-bourg sont complétés au sein de l'OAP communale, en ce qui concerne notamment la centralité commerciale et le renouvellement urbain, et les intentions relatives à des projets déjà engagés sont mises à jour au regard de leur avancement opérationnel : mutation de la ZA des Loges, de l'ancienne maison des sœurs et de l'ancienne école privée vers des opérations de logements, programmation d'une maison de santé rue des Loges, d'une crèche au sein du bâtiment des Tilleuls et de logements seniors en centre-bourg.

Des intentions se déclinent plus précisément à l'échelle des ilots au potentiel de renouvellement urbain identifiés au sein du centre-bourg et à ses abords : ilots à l'arrière de la mairie, de la rotule à l'angle de la rue des Loges et la rue de Domloup, de part et d'autre de la rue de Vern, rue de la Siacrée et avenue Jean Langlois. 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 programmation urbaine mixte participant à la production de logements sur la commune et confortant la centralité du centre-bourg. Afin de garantir une cohérence d'ensemble, les cinq sites concernés font l'objet d'une OAP de quartier multi-secteurs et d'adaptations réglementaires :

- Les dispositions réglementaires applicables sur ces sites sont harmonisées (zone UD2b, $H=R+1+A/C/P$ à $H=R+2+C$, $V=30\%(B)$) afin de permettre une recomposition d'ensemble à l'échelle de chaque ilot, avec une constructibilité en front de rue et en cœur d'ilot. La gradation des hauteurs en fonction des ilots permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ces secteurs de renouvellement urbain tout en proposant des formes urbaines diversifiées dont les gabarits s'intégreront en cohérence avec leur contexte urbain : les hauteurs les plus élevées ($H=R+2+C$) sont attendues sur les ilots à l'arrière de la mairie et de la rotule à l'angle de la rue des Loges et la rue de Domloup en cohérence avec le tissu historique dense du cœur de bourg au sein duquel ils s'intègrent, et des hauteurs moins élevées ($H=R+1+A/C/P$) sont définies sur les ilots de part et d'autre de la rue de Vern, rue de la Siacrée et avenue Jean Langlois en cohérence avec le tissu hétérogène de leurs franges composé de formes collectives et pavillonnaires, et avec leur topographie.
- 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 ilot : elle définit notamment les conditions nécessaires à la cohérence d'ensemble des projets dans leur environnement mais aussi au sein du fonctionnement urbain, et au regard des objectifs de mixité urbaine attendus sur la centralité du centre-bourg (commerces, services et équipements) et de production de logements définis par le PLH.
- En cohérence avec ces intentions, la centralité commerciale identifiée autour de la place de l'église est confortée par l'inscription de linéaires commerciaux simples en complément de ceux déjà inscrits le long des cellules commerciales qu'il s'agit de pérenniser. L'objectif de cette disposition est de maintenir la vocation d'activité des rez-de-chaussée commerciaux, en interdisant le changement de destination vers de l'habitat, et de cibler les implantations préférentielles d'éventuels futurs commerces et services sur l'axe de la centralité.
- Par ailleurs, l'avancement du projet de la mutation de la ZA des Loges nécessite l'adaptation de la norme de hauteurs à $H=R+2+A/C/P$ sur l'un de ces ilots afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle d'un programme de logements.

Conséquence sur le PLUi

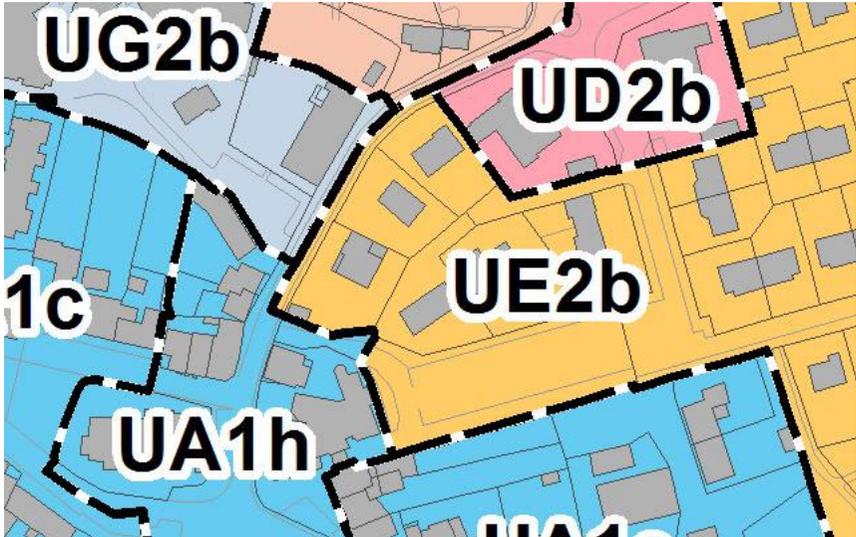
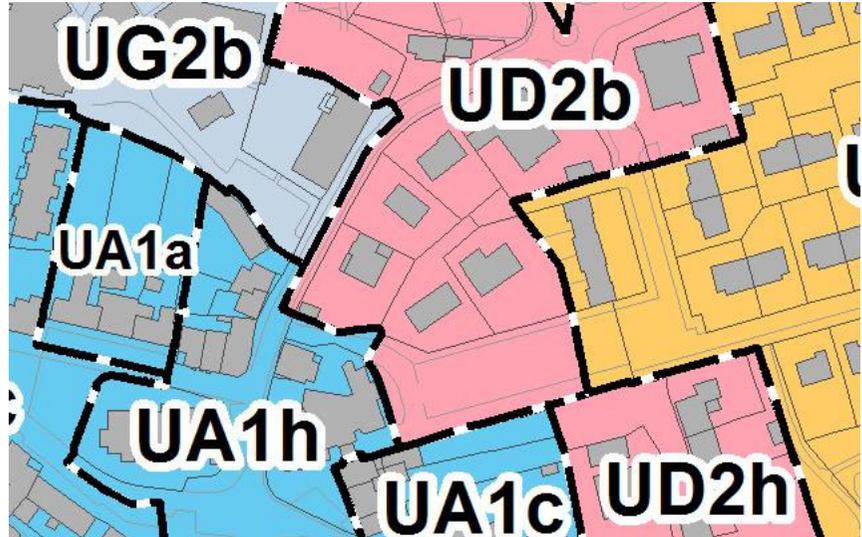
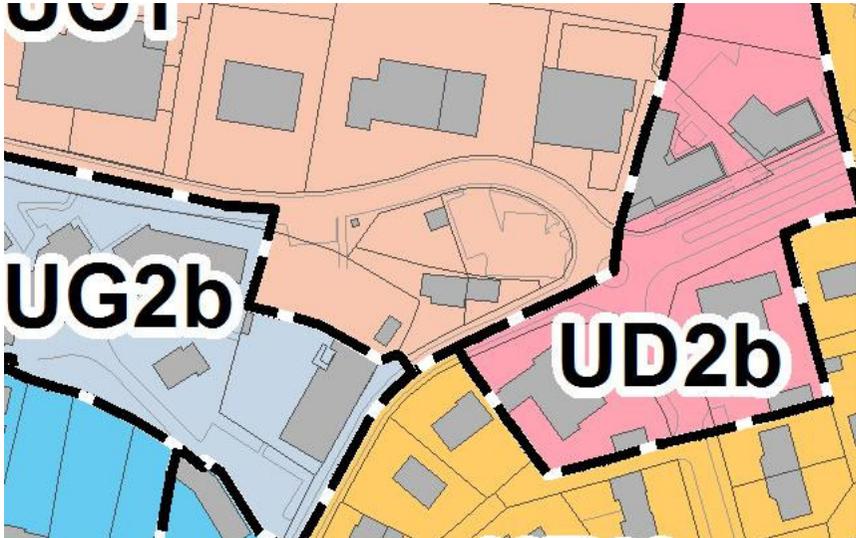
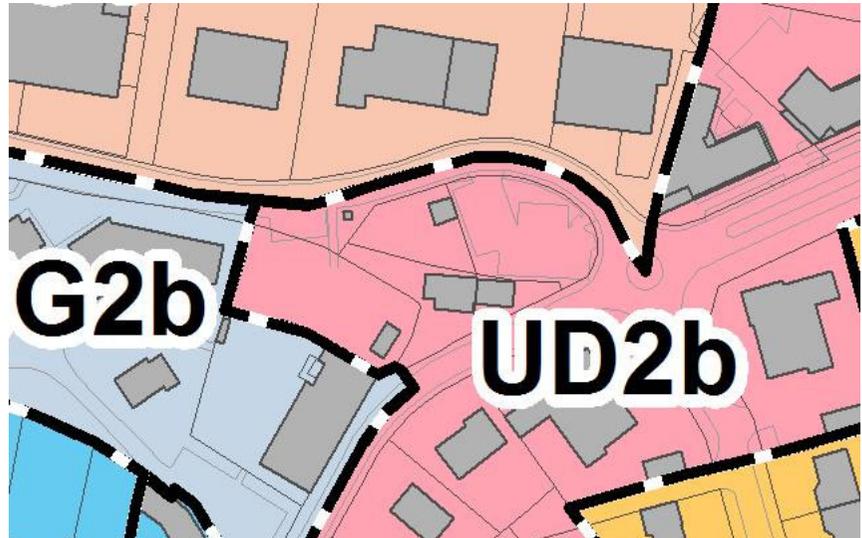
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°34
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19, 20

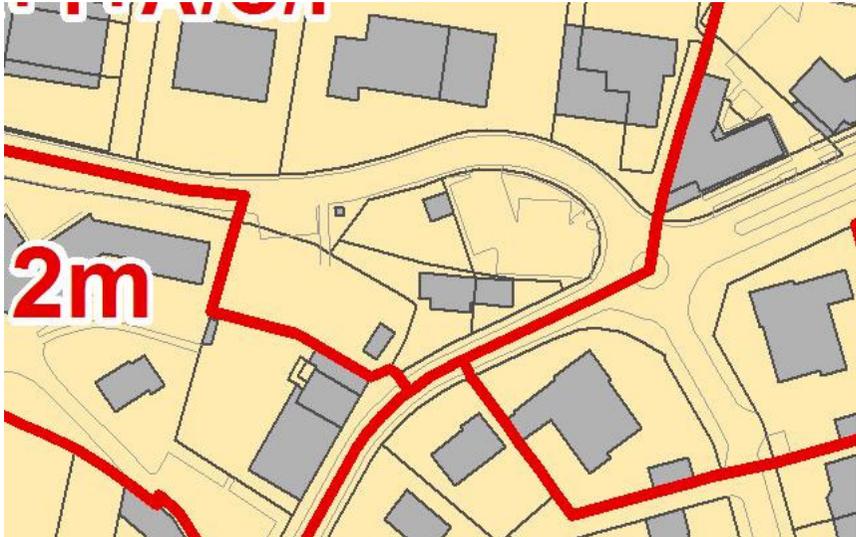
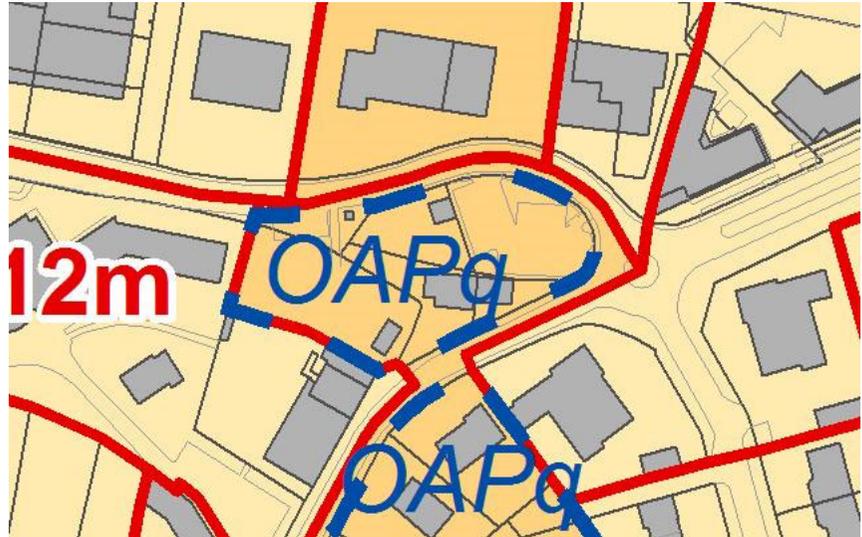
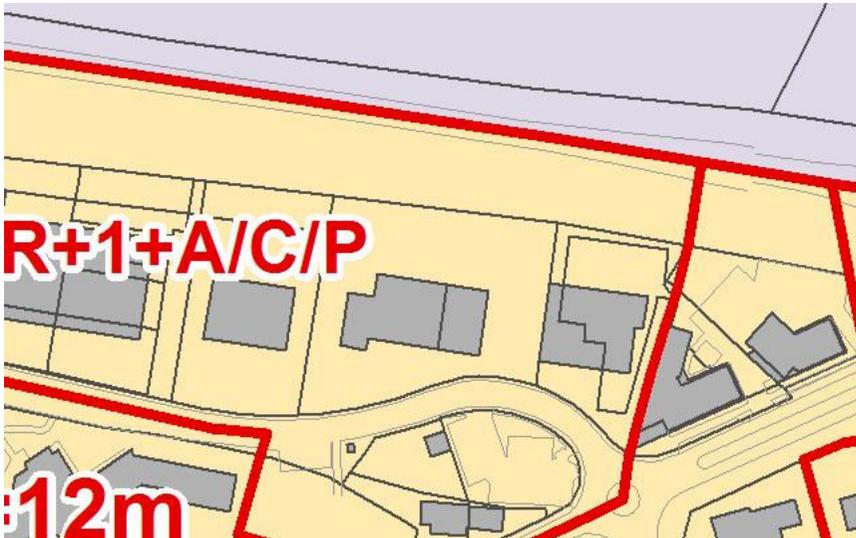
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

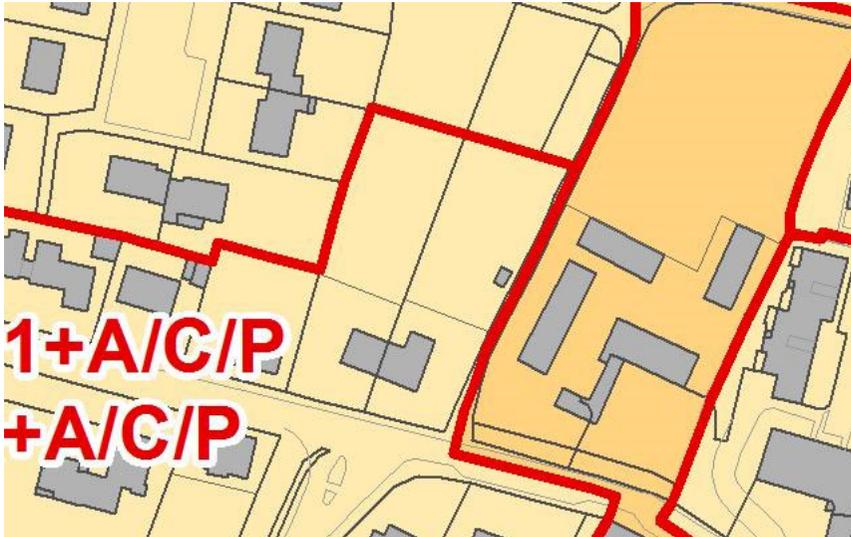
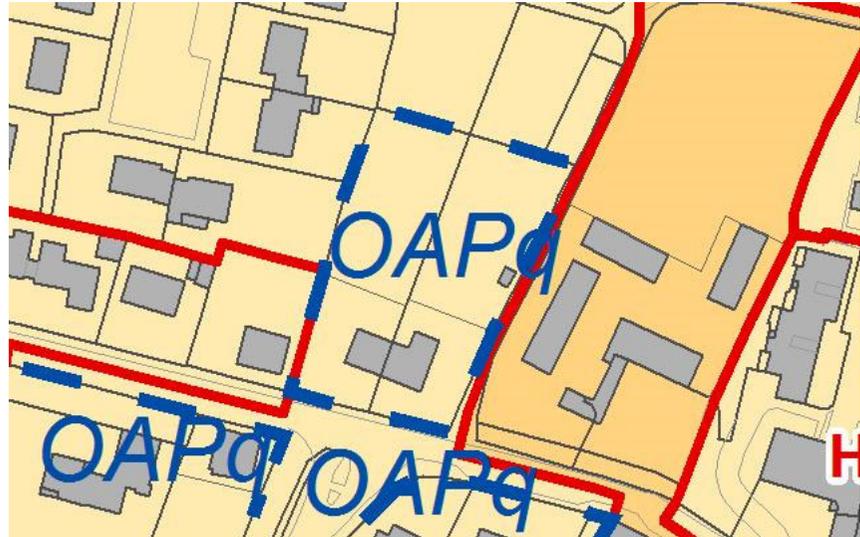
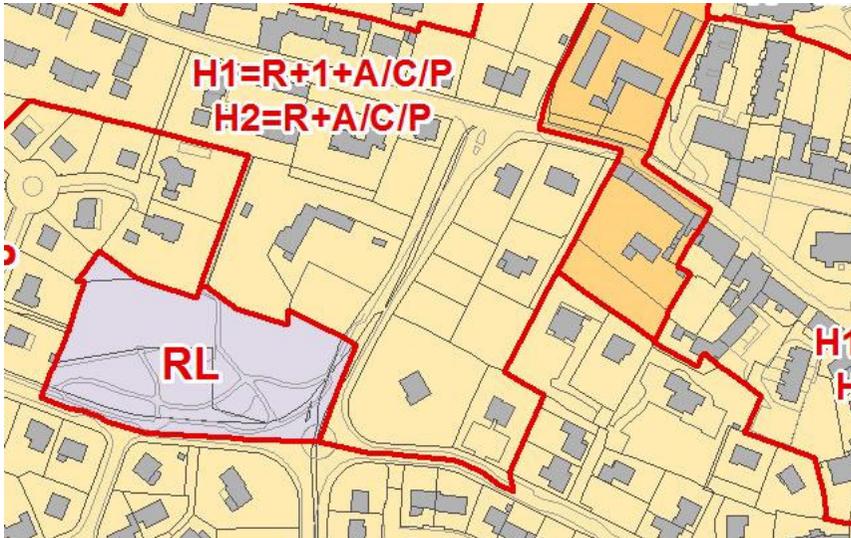
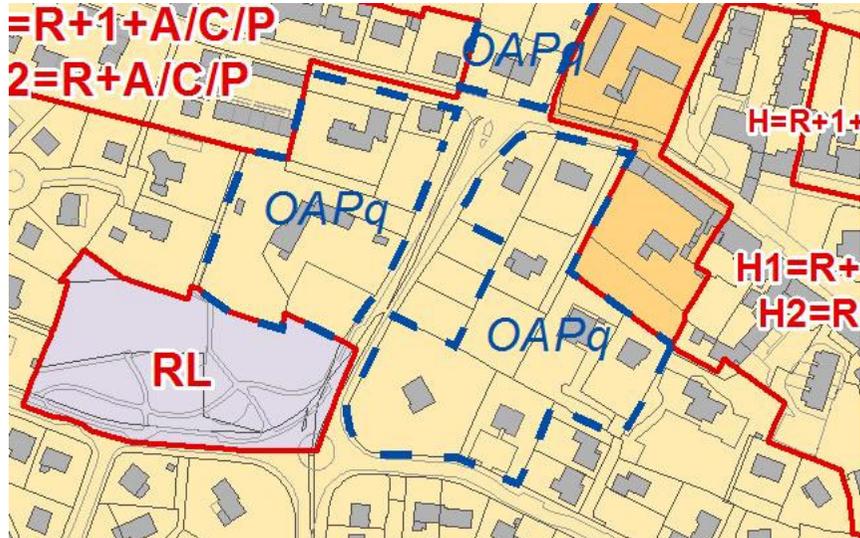
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169		

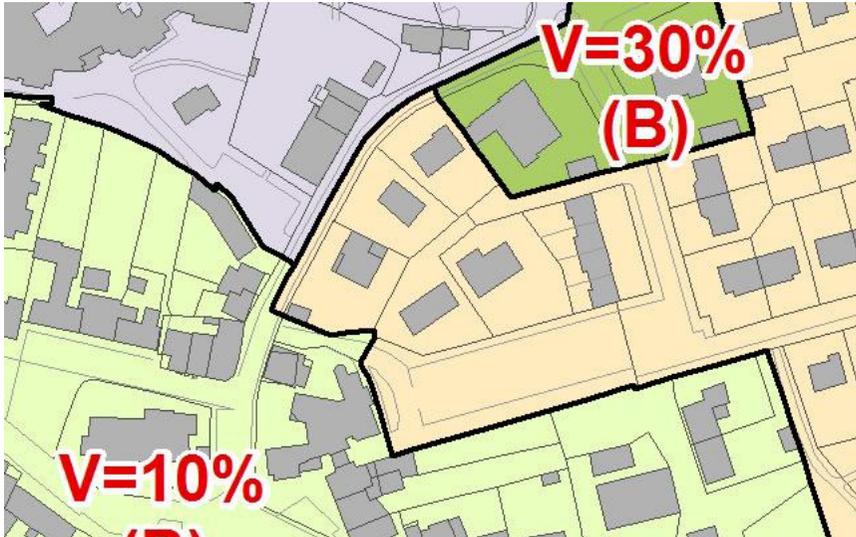
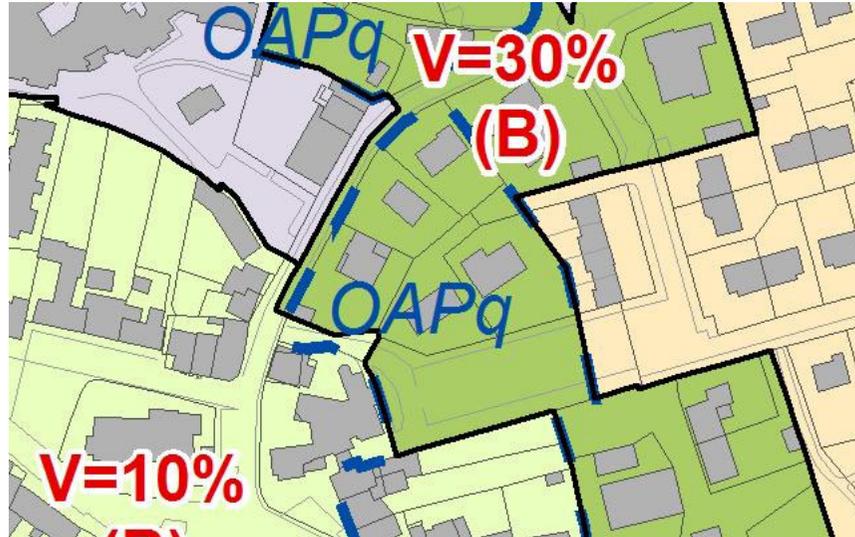
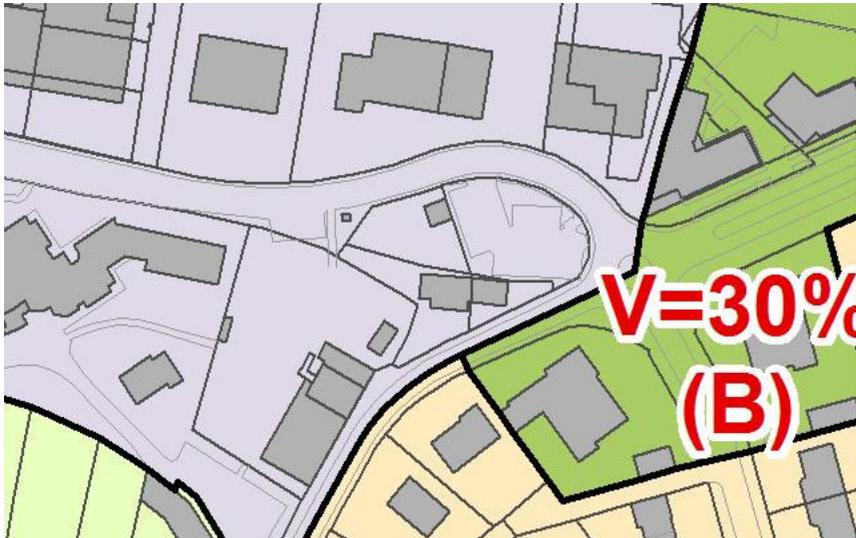
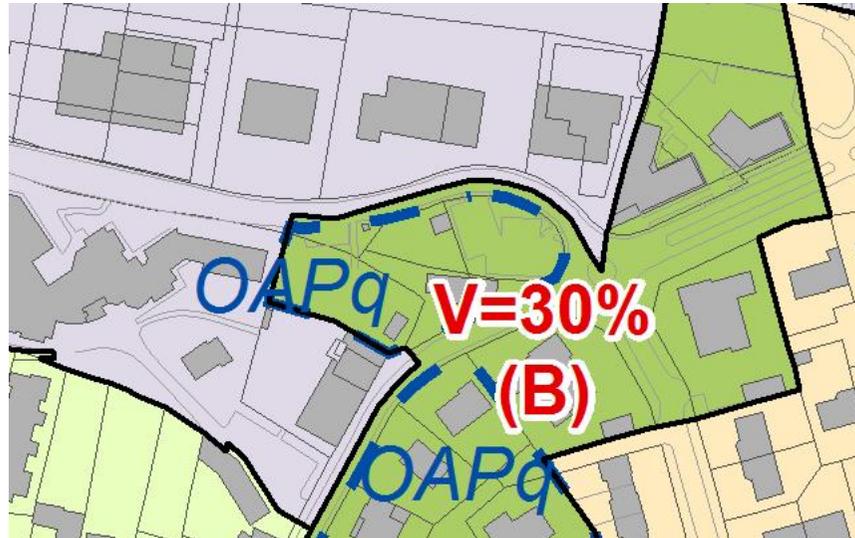
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169		

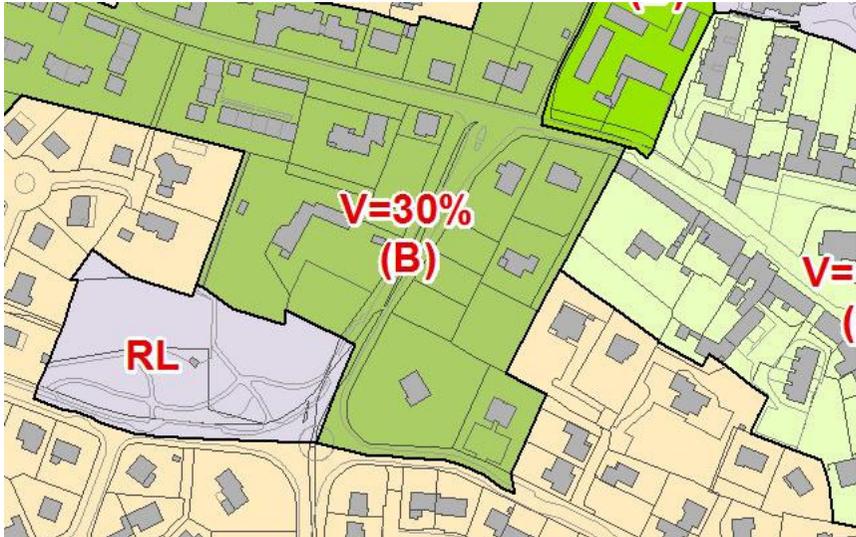
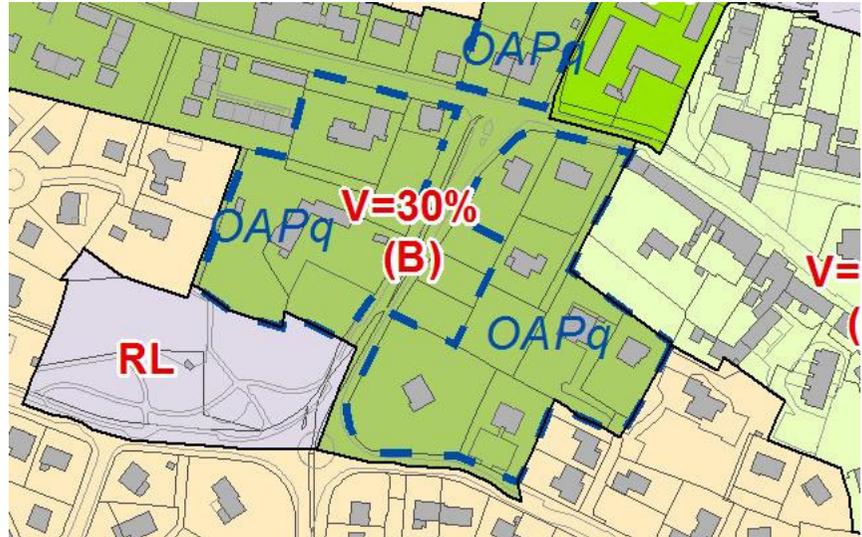
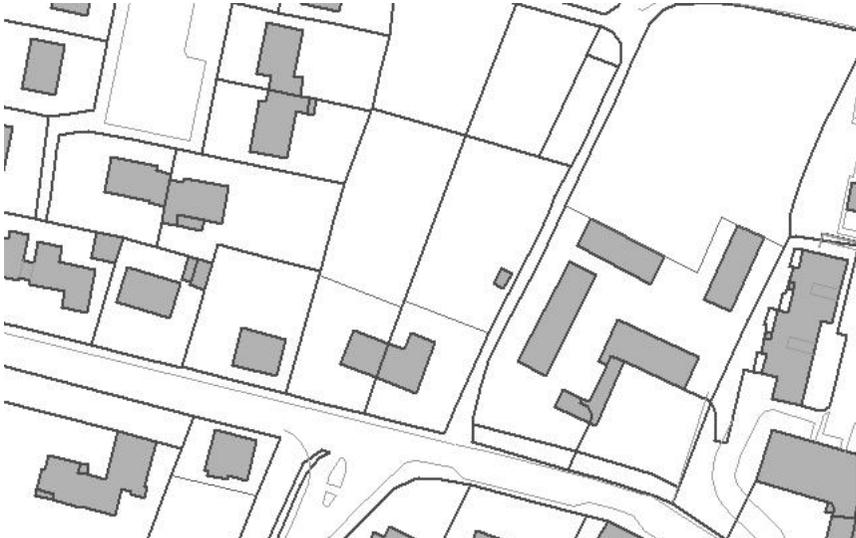
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45</p>		
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34</p>		

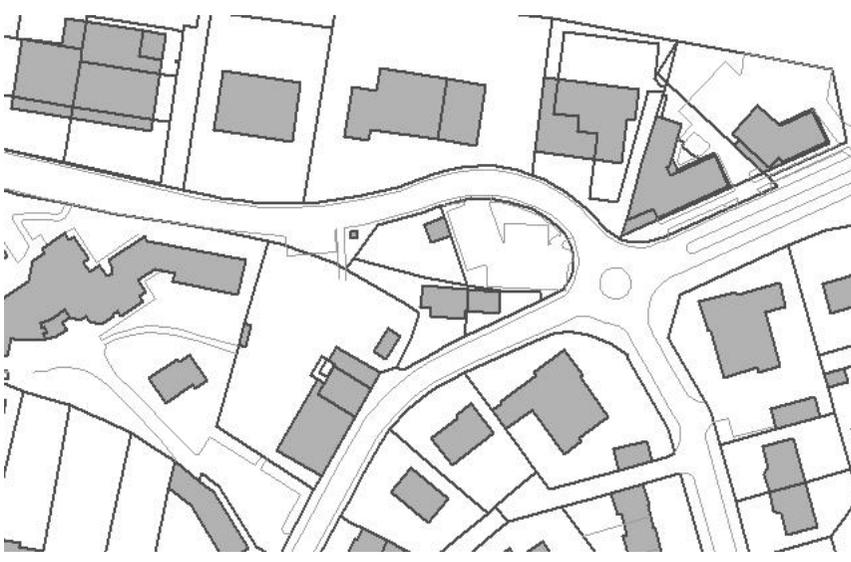
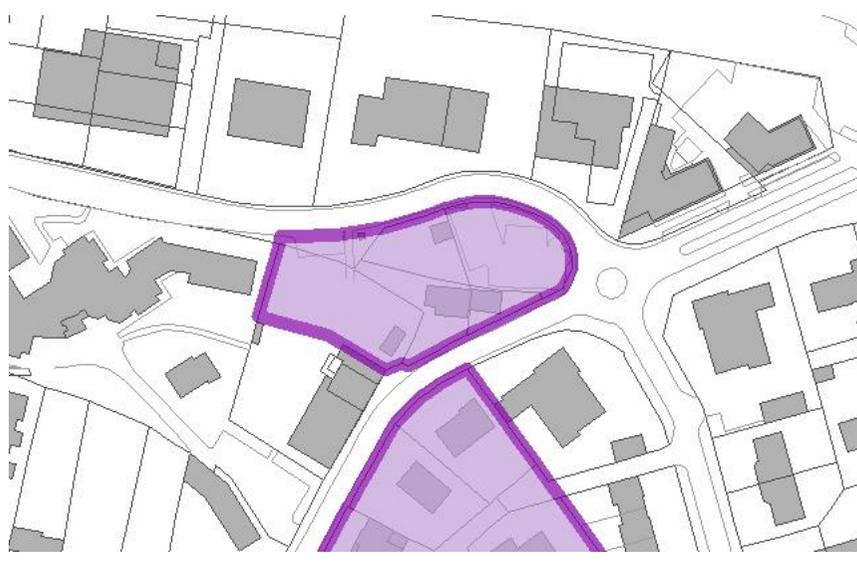
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34	 <p>2m</p>	 <p>12m OAPq</p>
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34	 <p>R+1+A/C/P 12m</p>	 <p>12m OAPq</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34		
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°34		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°34		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°34		
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19, 20		

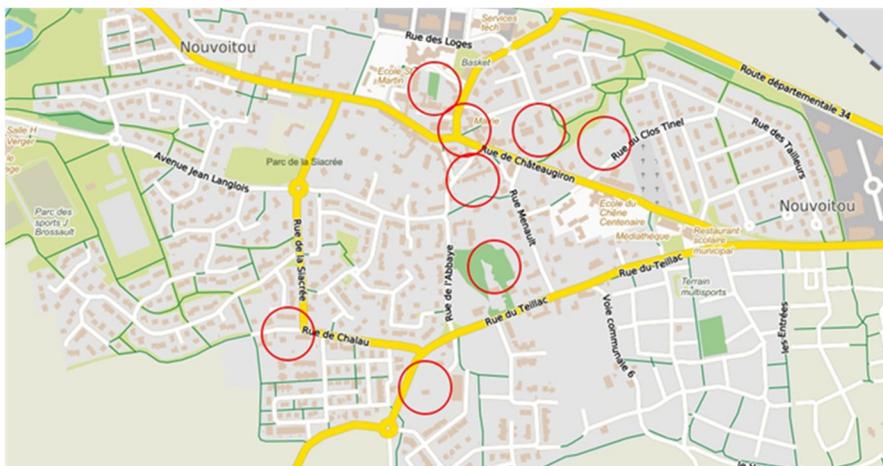
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres d'Aménagement et de Programmation n°19, 20		
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres d'Aménagement et de Programmation n°20		

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°20		

3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune

Localisation

Plusieurs secteurs sont concernés : il s'agit d'ilots en cœur et en continuité du bourg situés place de l'église, au nord de la rue de l'abbaye et rue de la Métairie, et de grandes parcelles situées le long des rues de l'Abbaye, du Clos Tinel, de Chalau et du Teillac.



Présentation de la modification

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

- Ilot rue de l'Abbaye / RD39 : passage d'une zone UE2b à une zone UO1 et d'un coefficient de végétalisation de $V=T1(B)$ à $V=30\%(B)$, et création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier sur cet ilot ;
- Secteur rue du Clos Tinel : passage d'une zone UD2b à une zone UD2a et d'une norme de hauteurs de $H1=R+1+A/C/P$ et $H2=R+A/C/P$ à $H=R+A/C/P$;

- Place de l'église, nord de la rue de l'Abbaye : passage d'une zone UA1c à une zone UA1a et d'une norme de hauteurs de $H1=R+1+A/C/P$ et $H2=R+A/C/P$ à $H=R+1+A/C/P$;
- Rue de la Métairie : passage d'une zone UA1c à une zone UD2h et d'un coefficient de végétalisation de $V=10\%(B)$ à $V=30\%(B)$;
- Rue de Chalau, rue de l'Abbaye et rue du Teillac : passage de zones UE2b et UE3 à une zone UE2h ;
- 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 constitués d'ilots et de grandes parcelles, dont les emprises foncières présentent un potentiel de densification, ont 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 ou qui impacterait l'ambiance urbaine actuelle, plusieurs adaptations réglementaires sont nécessaires. Elles se déclinent en fonction du contexte urbain et du potentiel de densification de chaque secteur.

Sur l'ilot rue de l'Abbaye / RD39, il s'agit de permettre la mise en œuvre d'un projet 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. Le zonage UO1 et le coefficient de végétalisation de $V=30\%(B)$ sont notamment adaptés 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 de $H=R+1+A/C/P$ déjà applicable permet de répondre aux objectifs de densification et de diversification des formes urbaines à atteindre sur cette opération, en cohérence avec celles situées sur ses franges au sein de la ZAC de la Lande. La création d'une OAP de quartier sur ce secteur permet de définir les

grands principes à respecter dans la composition urbaine et la programmation de cet ilot : elle définit notamment les conditions nécessaires à la cohérence d'ensemble du projet dans son environnement mais aussi au sein du fonctionnement urbain, et à la poursuite des objectifs de production de logements définis par le PLH. L'OAP communale est mise à jour dans ses parties littérale et graphique afin d'intégrer les intentions de densification sur ce secteur.

Sur les autres secteurs, il s'agit de préserver les ambiances urbaines actuelles tout en laissant des possibilités d'évolutions du bâti existant :

- Sur le secteur rue du Clos Tinel, il s'agit de préserver l'ambiance pavillonnaire composée de maisons implantées en milieu de parcelles et entourées de grands jardins végétalisés et boisés. Le zonage UD2a permet ainsi de maintenir cette composition en limitant la constructibilité uniquement en 1er rang le long de la voie et la norme de hauteurs de $H=R+A/C/P$ de maintenir les gabarits des formes urbaines pavillonnaires actuelles. Cette adaptation n'obère pas, par ailleurs, une mobilisation à long terme des éventuels potentiels de mutations foncières sur ce secteur.
- Sur les ilots du centre-bourg, situés place de l'église et au nord de la rue de l'Abbaye, il s'agit de préserver l'ambiance historique caractérisée par des maisons de bourg mitoyennes implantées sur des parcelles en lanières. Le zonage UA1a limite la constructibilité à des implantations en front de rue et préserve les fonds de jardins, et les normes de hauteurs à $H=R+1+A/C/P$ préservent les gabarits traditionnels. Ces dispositions permettent ainsi de maintenir les caractéristiques de ce tissu bâti ancien protégé par ailleurs au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) ;
- Sur les secteurs situés rues de la Métairie, de Chalau, de l'Abbaye et du Teillac, il s'agit de préserver l'ambiance historique caractérisée par d'anciennes fermes et manoir implantés aux abords du centre-bourg. Les zonages UD2h et UE2h sont définis sur ces tissus bâtis afin de préserver les compositions d'origine des implantations et des gabarits traditionnels du bâti ancien protégé au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL).

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°169, 170
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°34
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19, 20

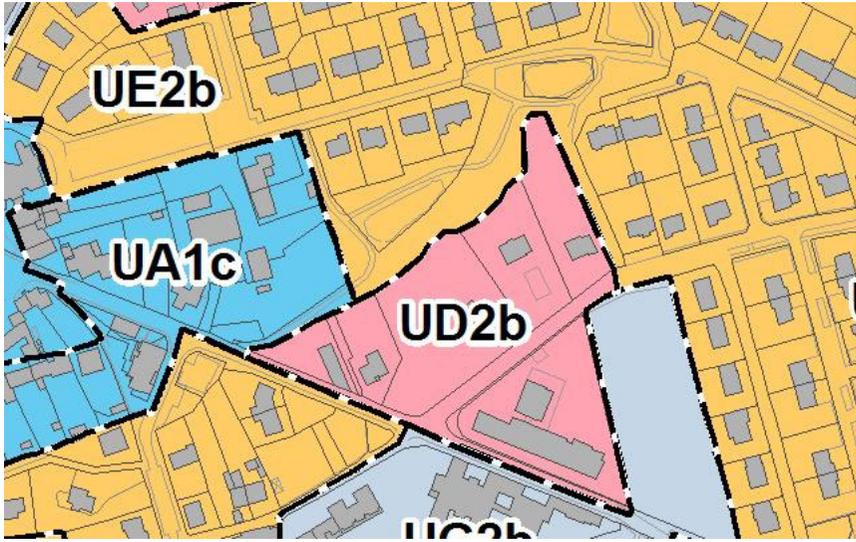
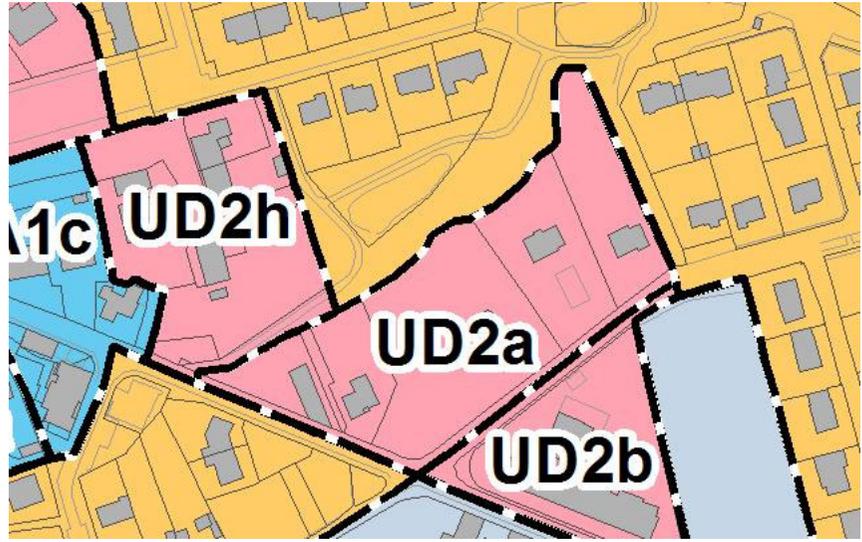
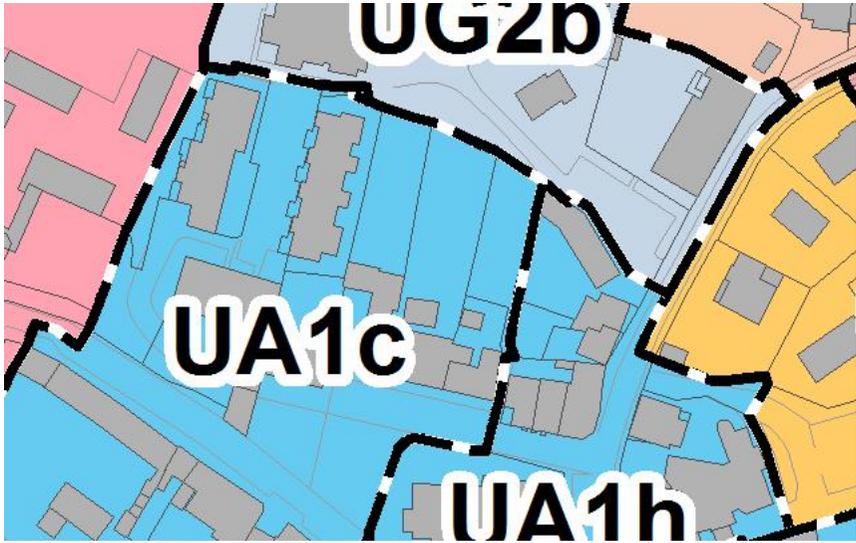
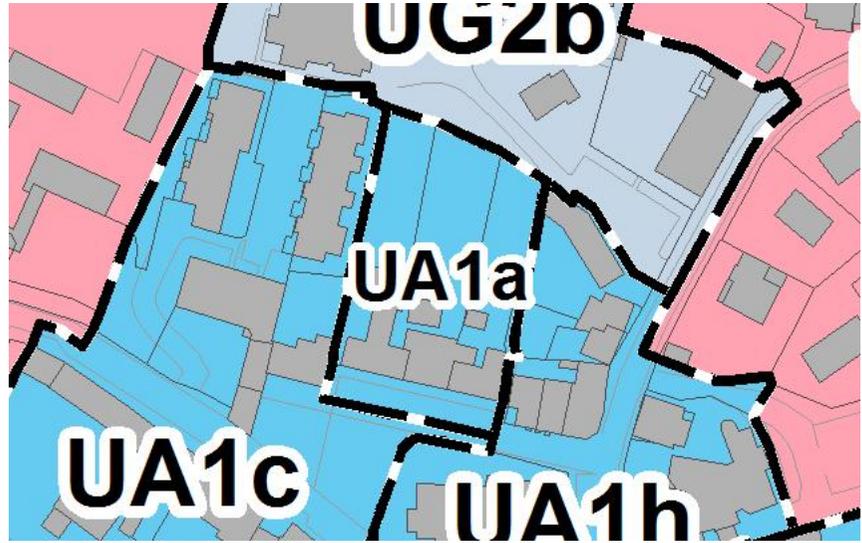
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

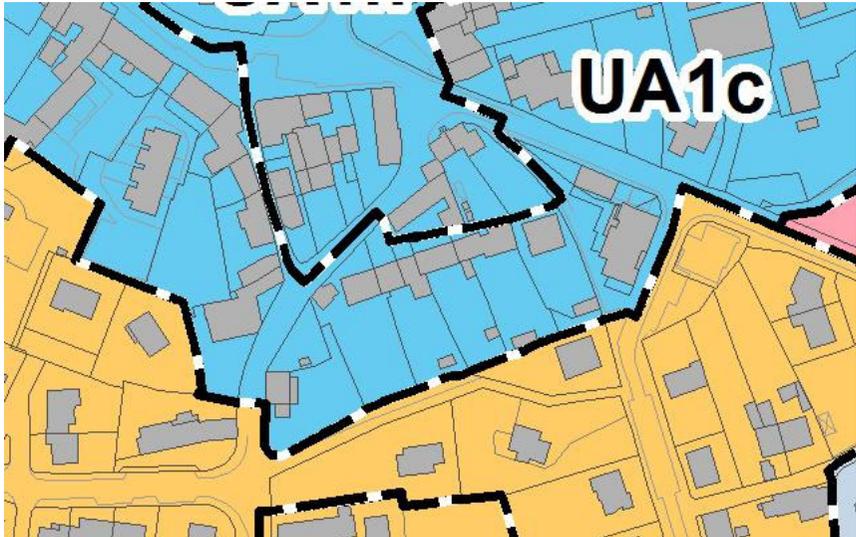
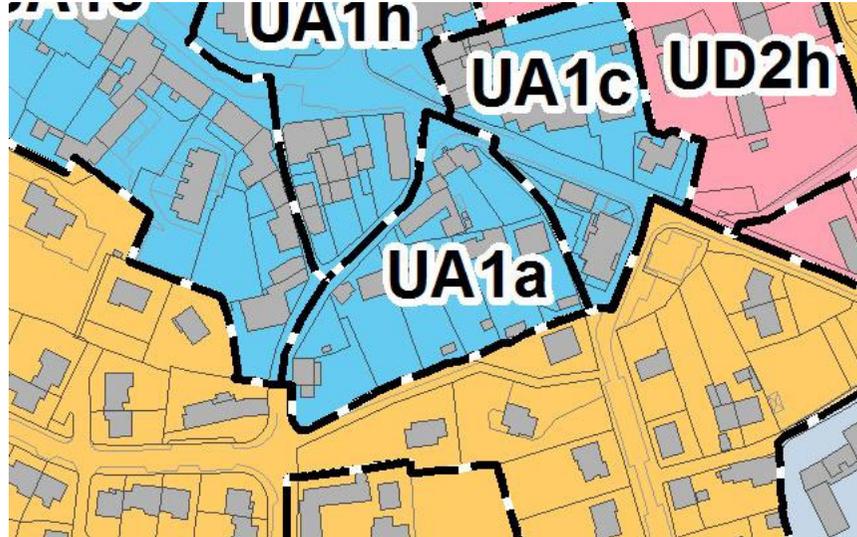
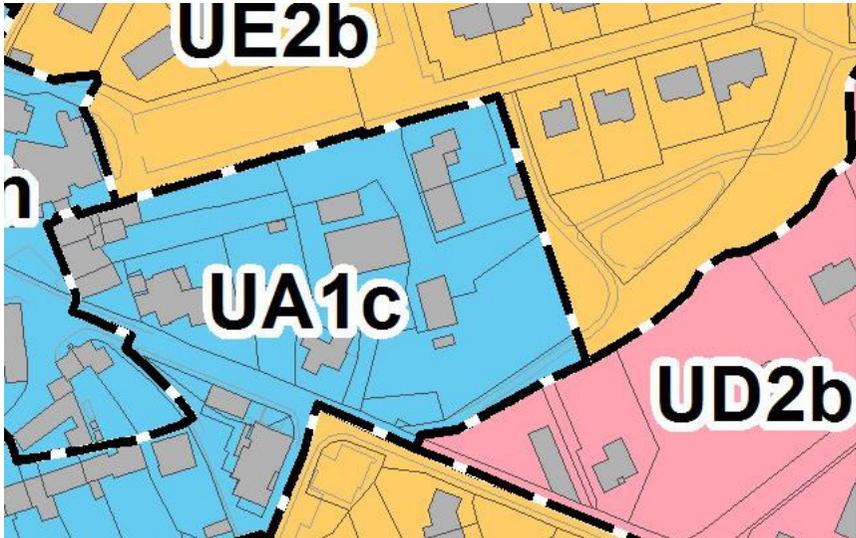
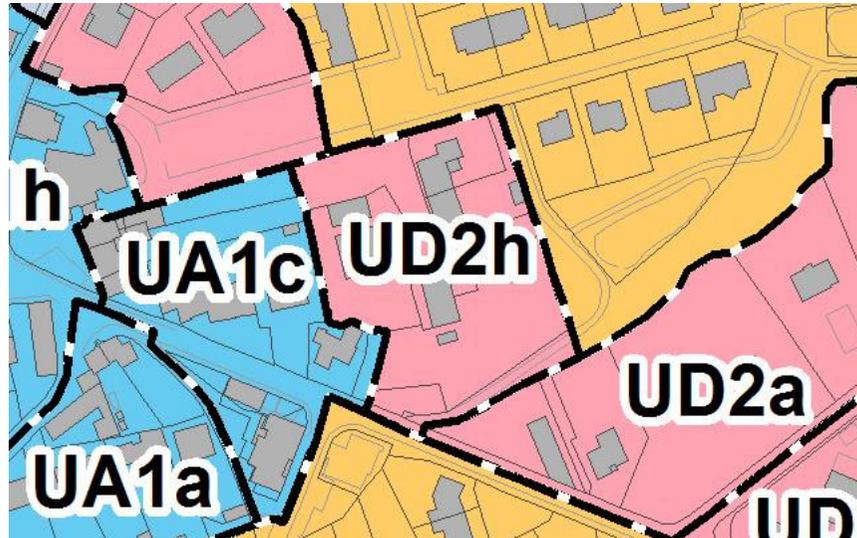
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169		

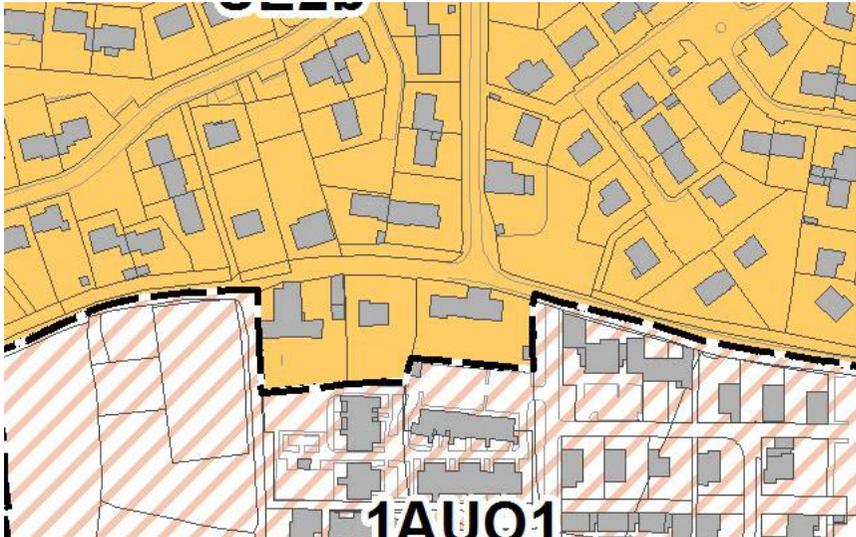
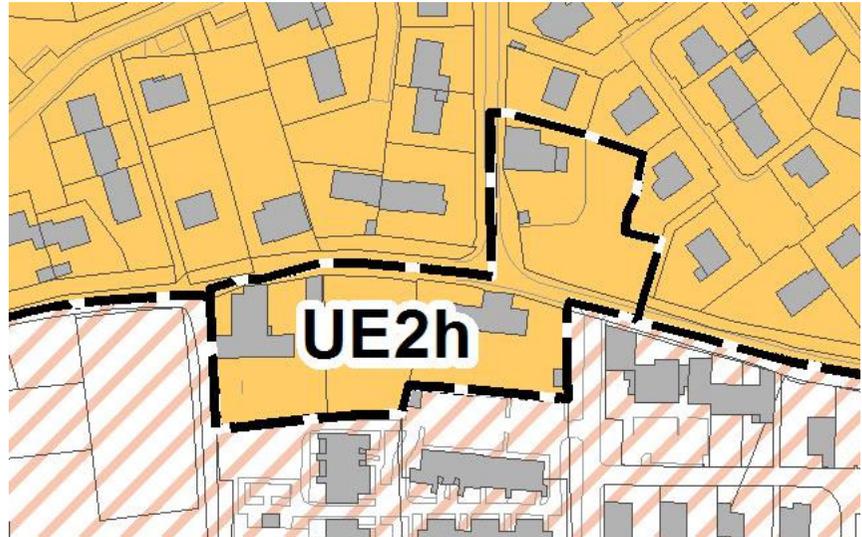
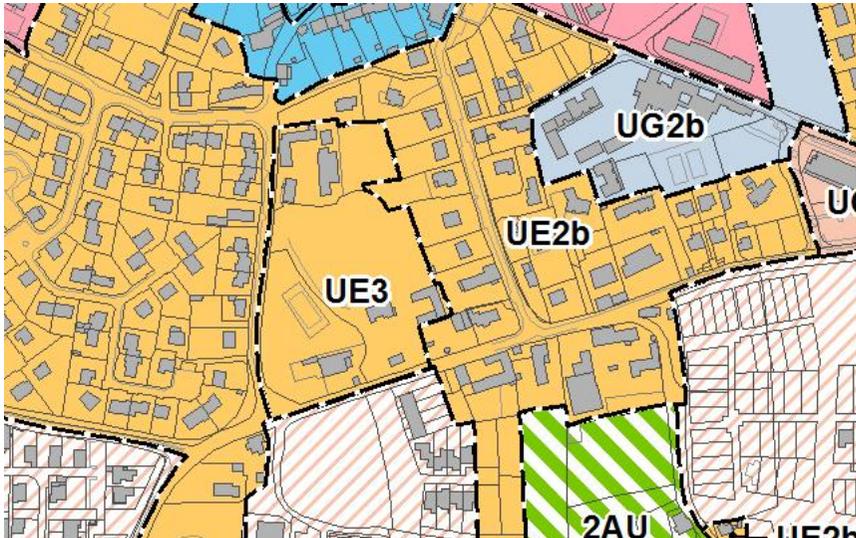
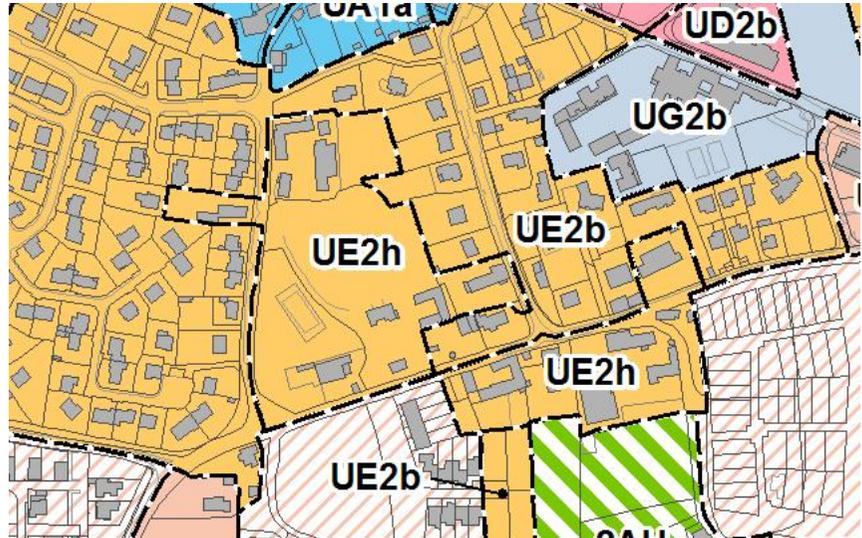
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169		

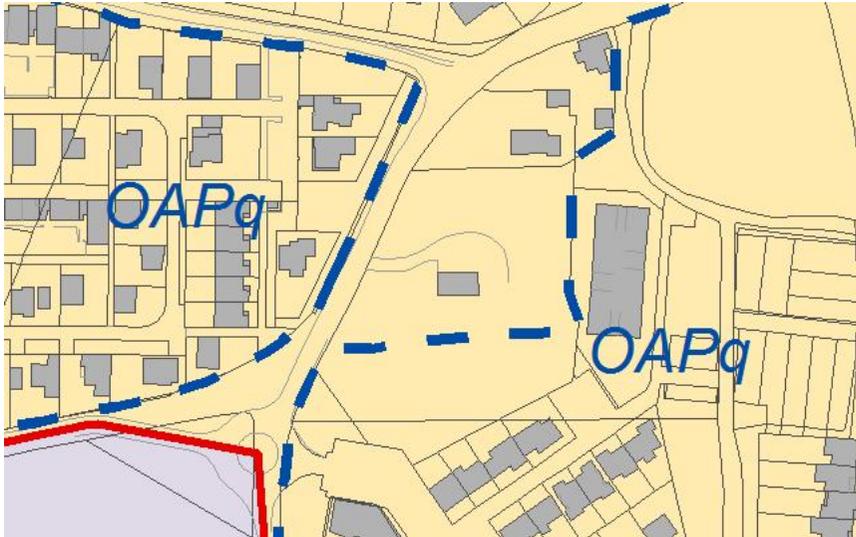
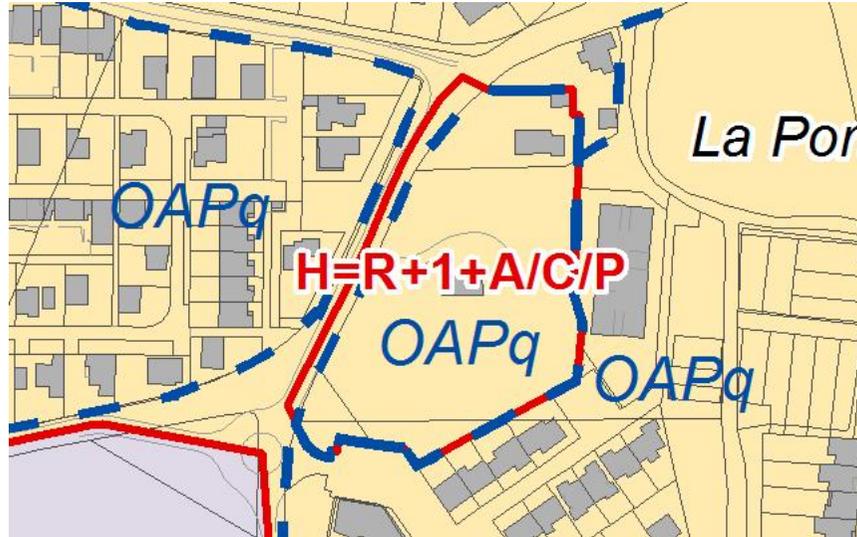
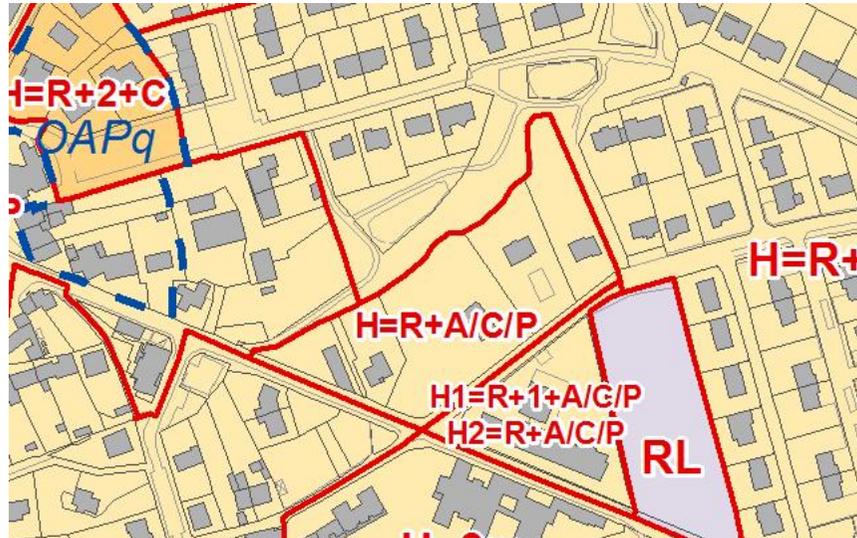
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169		

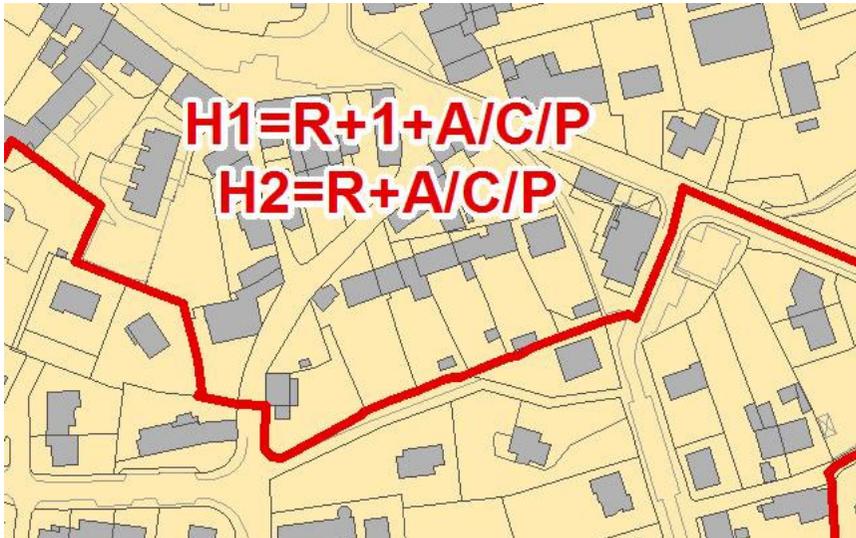
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169, 170		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45		

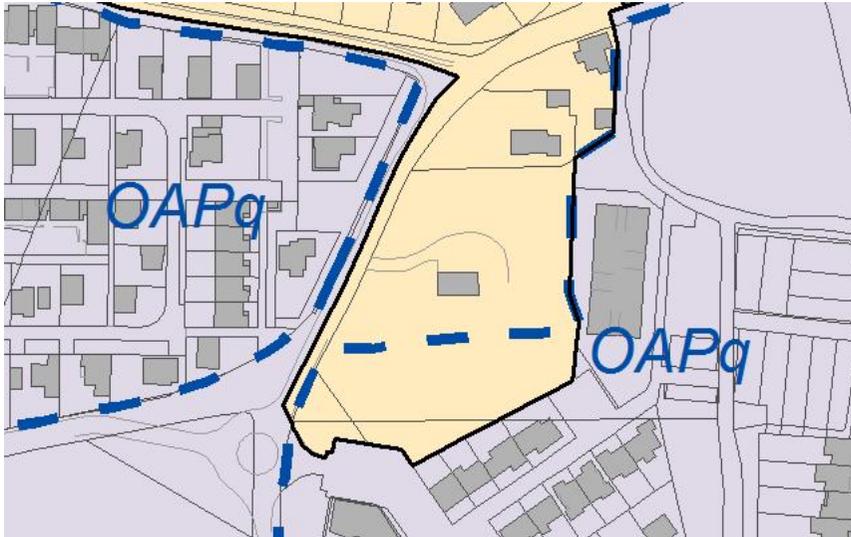
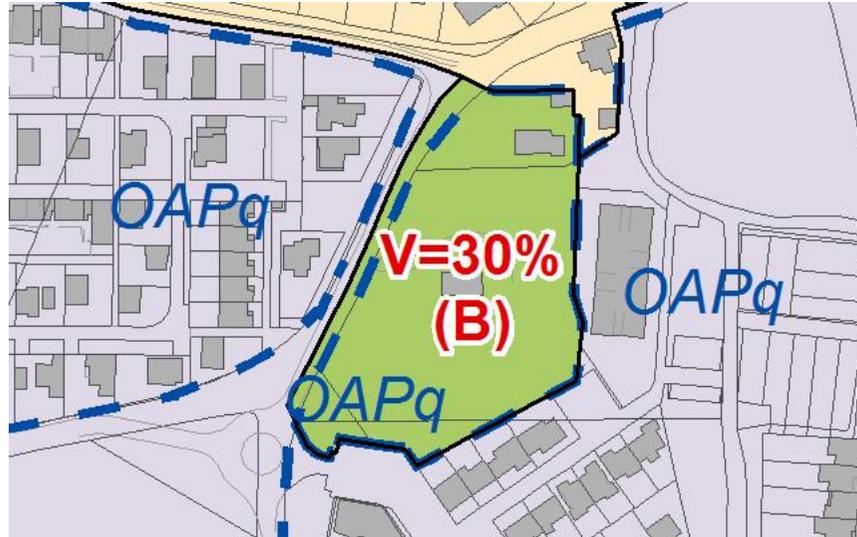
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45		

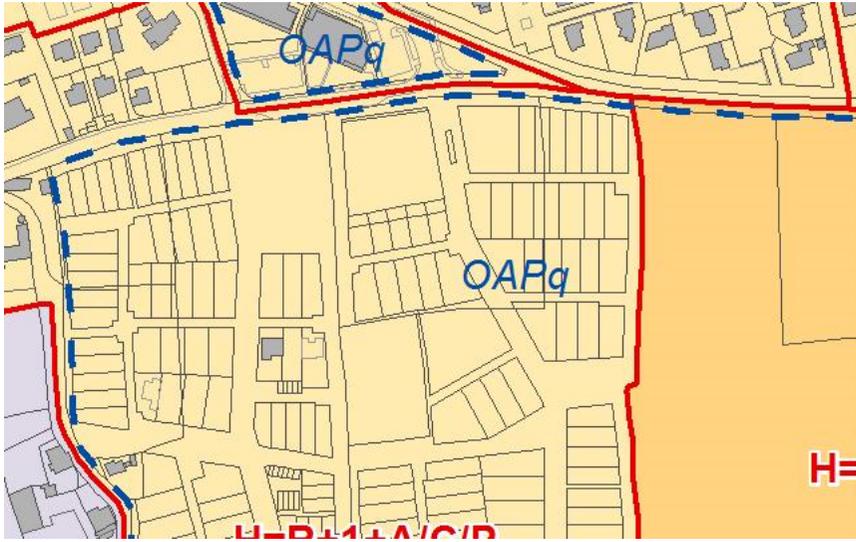
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45	 <p>This map shows a residential area with a yellow background. A specific plot is highlighted with red diagonal hatching and labeled '1AU01'. The surrounding area is labeled 'UE2b'.</p>	 <p>This map shows the same residential area. The hatched plot is now labeled 'UE2h', indicating a change in zoning from 1AU01 to UE2h.</p>
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45	 <p>This map shows a larger residential area with various zoning types. A plot is highlighted with green diagonal hatching and labeled '2AU'. Other zones shown include 'UE3', 'UE2b', and 'UG2b'.</p>	 <p>This map shows the same residential area. The hatched plot is now labeled '2AU'. The zoning for the central area has changed from 'UE3' to 'UE2h'. Other zones shown include 'UE2b' and 'UG2b'.</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34		
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34		
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°34		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°34		

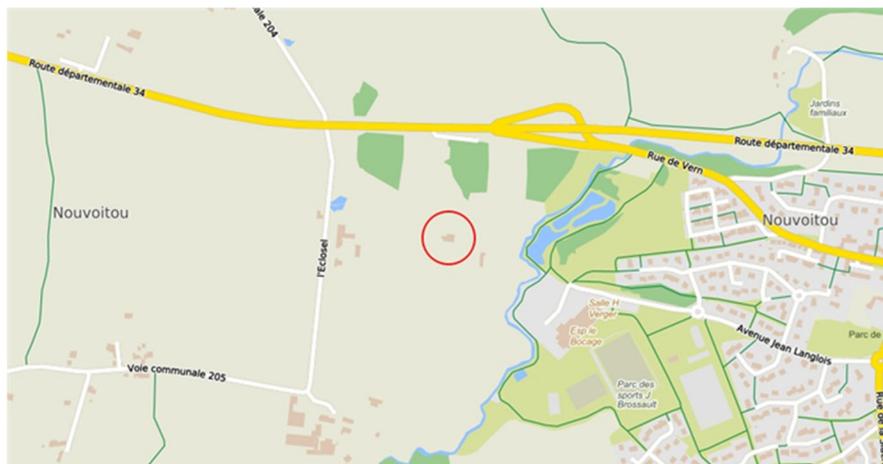
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19, 20	 Aerial map showing urban planning boundaries in purple. A central road junction is visible, with various building footprints and green spaces. The purple boundary follows the road and surrounding areas.	 Aerial map showing the same urban planning boundaries as the current version, but with a slight modification in the shape of the purple boundary on the right side, indicating a change in the planning perimeter.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34		

5. Permettre le développement d'un nouveau projet touristique au château de l'Éclosel

Localisation

Le château de l'Éclosel se situe à l'ouest du bourg de Nouvoitou, au sud de la RD34, et au sein de la trame verte et bleue communale.



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 château de l'Éclosel : passage d'une zone Np à une zone NI, et à mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de cette évolution.

Justification

Le château de l'Éclosel est un édifice moderne datant du 19^e siècle, identifié en 3* au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL), implanté sur un ancien site manorial. Le bâtiment s'intègre au sein d'un grand parc arboré, dont l'ensemble forme un élément identitaire et

structurant à l'échelle du grand paysage. Le bâtiment est situé sur un versant en pente douce dirigée vers la rive nord de la rivière de l'Yaigne. Ce site participe de la trame verte et bleue formée par la continuité entre le cours d'eau et ses zones humides, les haies bocagères et les boisements, dont les bosquets de l'Yaigne et la mare de l'Éclosel, qui sont identifiés en tant que milieux naturels sensibles (MNIE).

Le château, qui est actuellement un logement, pourrait faire l'objet d'un projet touristique en accueillant une diversité d'activités, et notamment d'hébergement, de restauration et de réception, ainsi que des activités de loisirs. Afin d'assurer la valorisation touristique de ce site, un STECAL NI est créé à l'échelle de l'édifice, offrant une possibilité de changement de destination du bâtiment vers des activités de loisirs et de tourisme, tout en préservant son cadre patrimonial, paysager et environnemental. 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. L'OAP communale est mise à jour dans ses parties littérale et graphique afin d'intégrer cette activité participant à l'animation de l'espace rural de Nouvoitou.

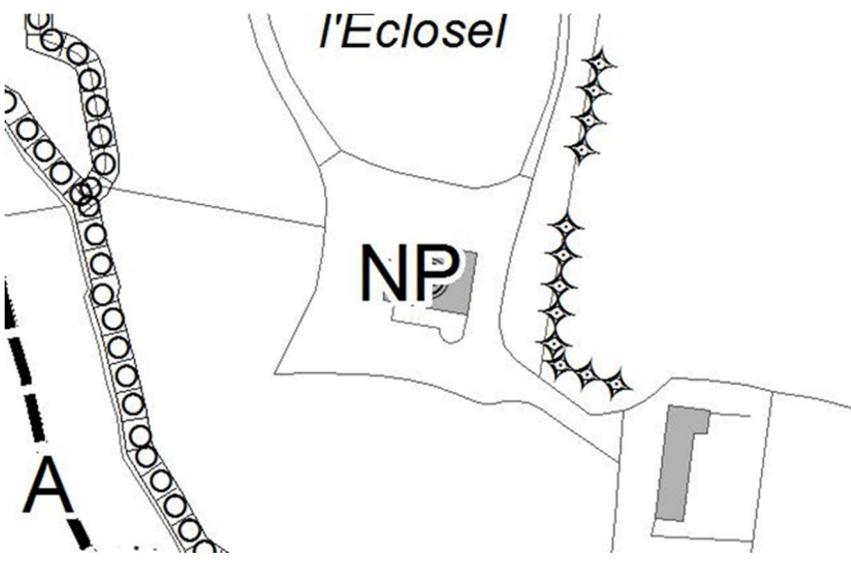
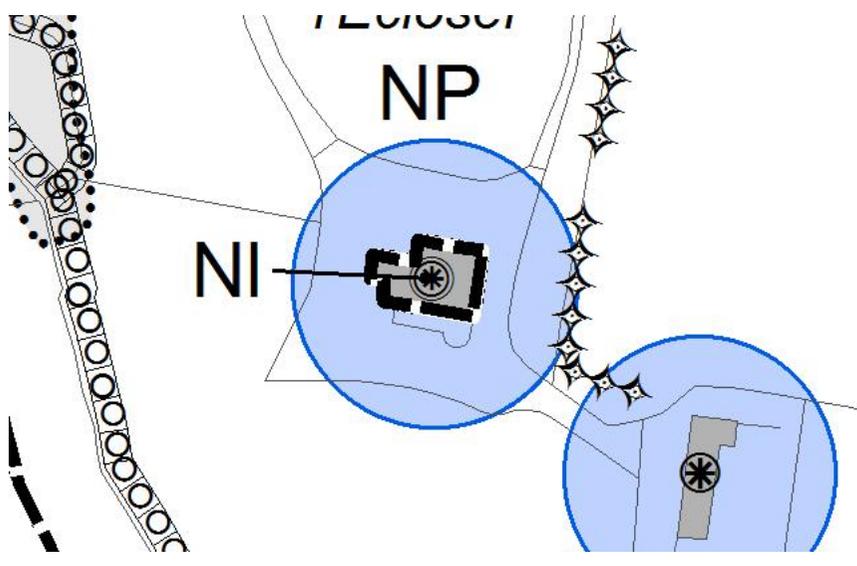
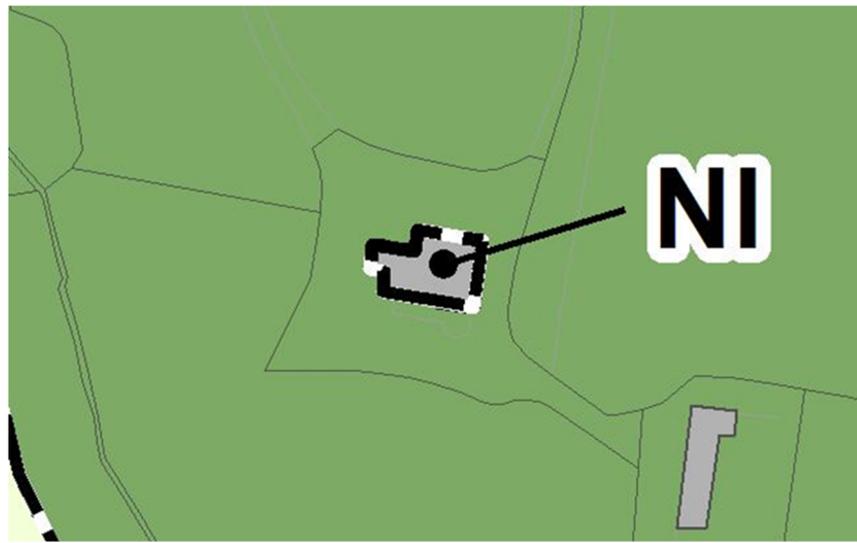
Une présentation globale des STECAL est disponible dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » (fiche « Encadrer le développement des constructions en campagne »).

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°168, 169
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45

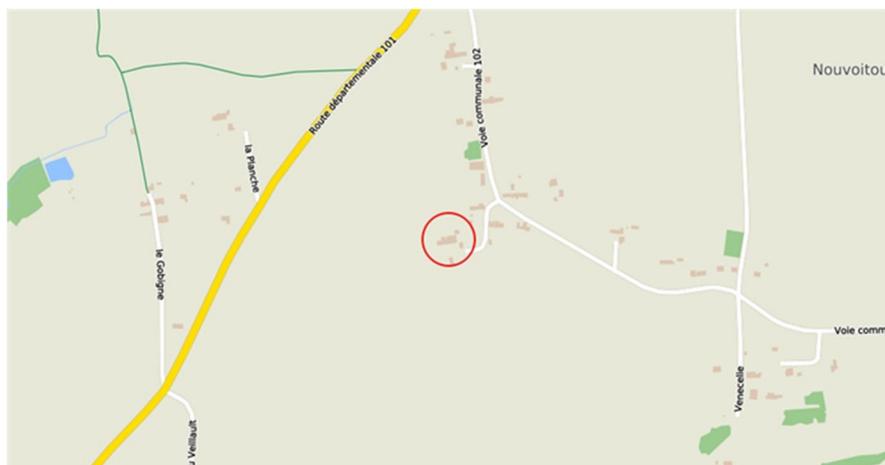
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°168, 169		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45		

6. Prendre en compte l'évolution du projet du site du Pavillon

Localisation

Le site du Pavillon se situe au lieu-dit Venecelle, au sud de la commune de Nouvoitou.



Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le projet du site du Pavillon situé au sein d'un STECAL à destination d'activités de loisirs/tourisme, au sein du rapport de présentation du PLUi (Tome 5).

Justification

Le domaine du Pavillon est un ensemble bâti au sein duquel s'est installée une activité d'hébergement, de restauration et de réception. Afin de permettre le développement de cette activité en campagne, un secteur de taille et de capacités limitées (STECAL) à destination d'activités de loisirs/tourisme, a été inscrit au PLUi lors de sa procédure d'élaboration. À l'origine, il était également prévu d'implanter sur le site un musée automobile, dont le projet a été abandonné. Afin de prendre en compte cette évolution, la description de l'activité présente sur ce site est actualisée au sein du Tome 5 du rapport de présentation du PLUi.

Conséquence sur le PLUi

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

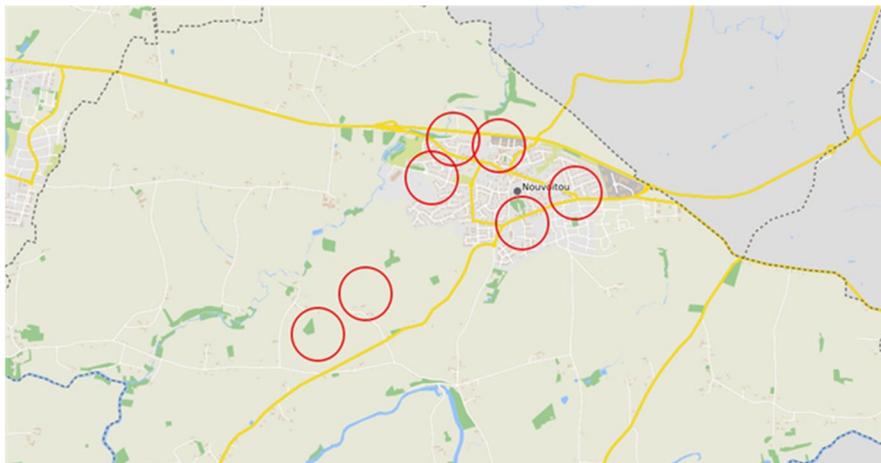
- A- Rapport de présentation - Tome 5

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 le patrimoine végétal

Localisation

Les éléments paysagers à protéger se situent en milieu urbain (avenue de la Laïcité, parc des Sports, rue des Charrons, rue de la Grée Barrel, rue des Loges) et en milieu rural (lieux-dits de Crotigné et la Sauvagère).



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire des protections paysagères de type Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) sur des haies situées aux lieux-dits de Crotigné et de la Sauvagère, sur des espaces arborés situés avenue de la Laïcité, parc des Sports, rue des Charrons, sur un arbre situé rue de la Grée Barrel, sur une haie et un arbre rue des Loges. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale est également mise à jour au regard des objectifs poursuivis par la commune à ce sujet.

Justification

Plusieurs éléments paysagers participent de la qualité paysagère de la commune et des continuités écologiques de la trame verte en milieux urbain et rural. Ce patrimoine végétal doit ainsi être préservé pour ses fonctions paysagères, environnementales et écologiques. Il se caractérise par des arbres isolés, des haies et des espaces arborés situés principalement au sein d'espaces publics, en cœurs d'îlots, le long de voies, mais aussi sur des parcelles agricoles en campagne.

À ce titre, des sujets arborés à protéger ont été identifiés, et notamment des arbres isolés, des haies bocagères et des espaces boisés au sein de l'enveloppe urbaine de la commune (avenue de la Laïcité, parc des Sports, rue des Charrons, rue de la Grée Barrel, rue des Loges) et en campagne (lieux-dits de Crotigné et de la Sauvagère). Ils sont protégés au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE), cette disposition permettant de préserver ce maillage arboré (suppression partielle limitée à 30%, à compenser).

La partie littérale de l'OAP communale est mise à jour afin d'intégrer les projets de plantations engagés par la commune, dans l'objectif de préserver et de valoriser la trame verte.

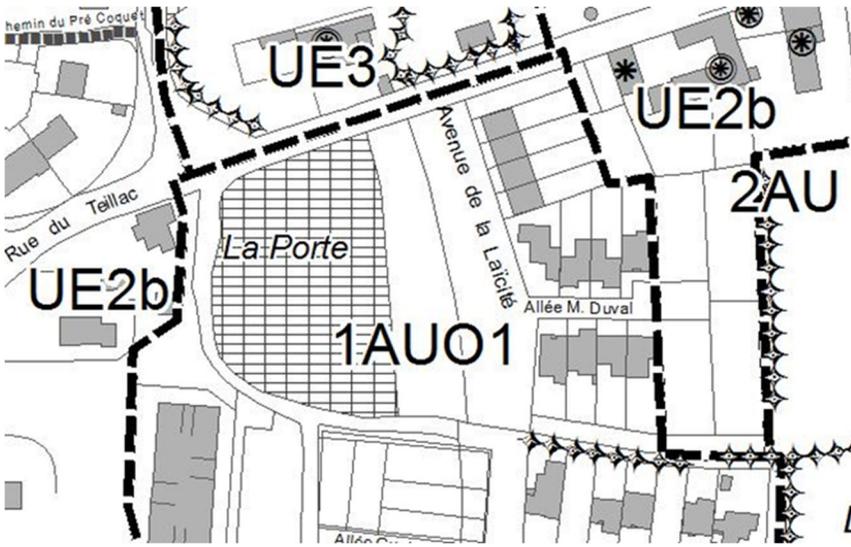
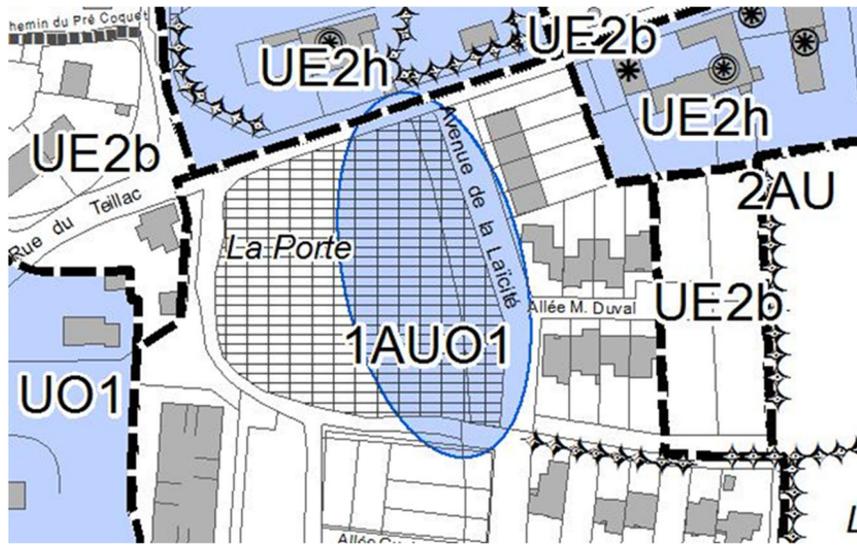
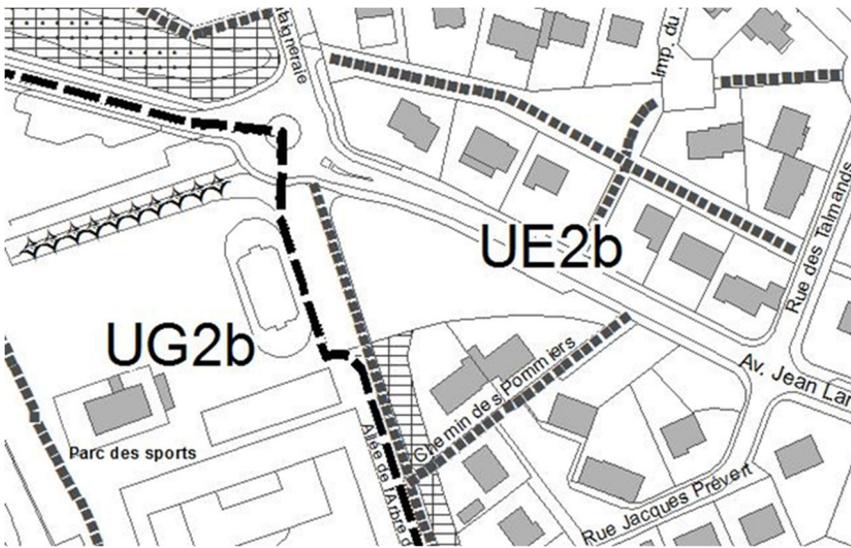
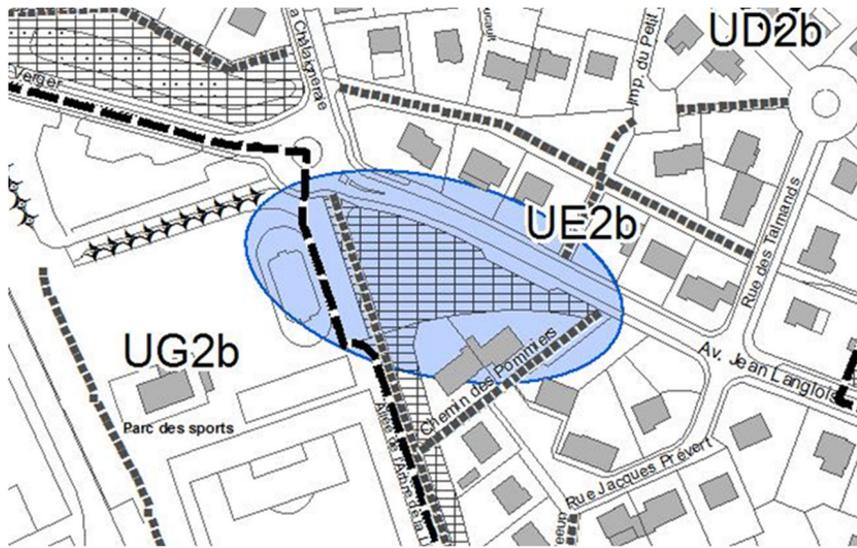
Conséquence sur le PLUi

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

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°168, 169, 170, 178

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°168, 169, 178		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°168, 178		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169		

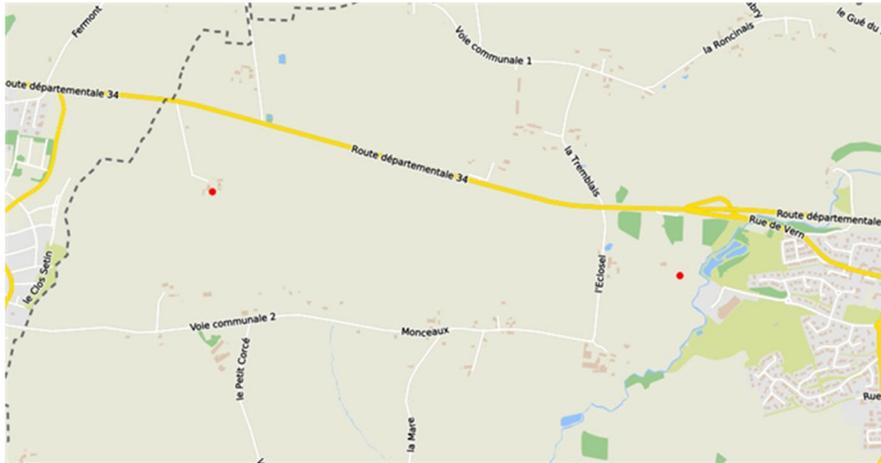
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°169, 170		

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 rural : lieu-dit l'Eclousel, lieu-dit la Rivaudière.



Présentation de la modification

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

- L'Eclousel : dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63456
- 3 la Rivaudière : soue/écurie évaluée en 2 étoiles - n°63457

Justification

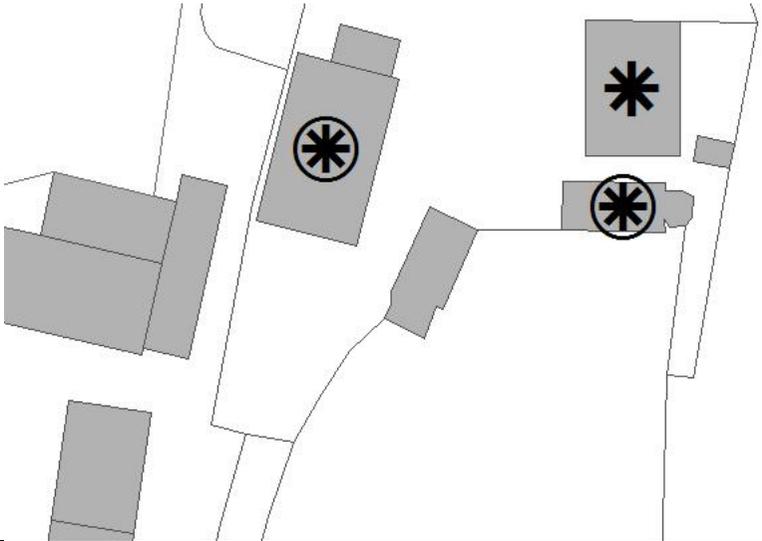
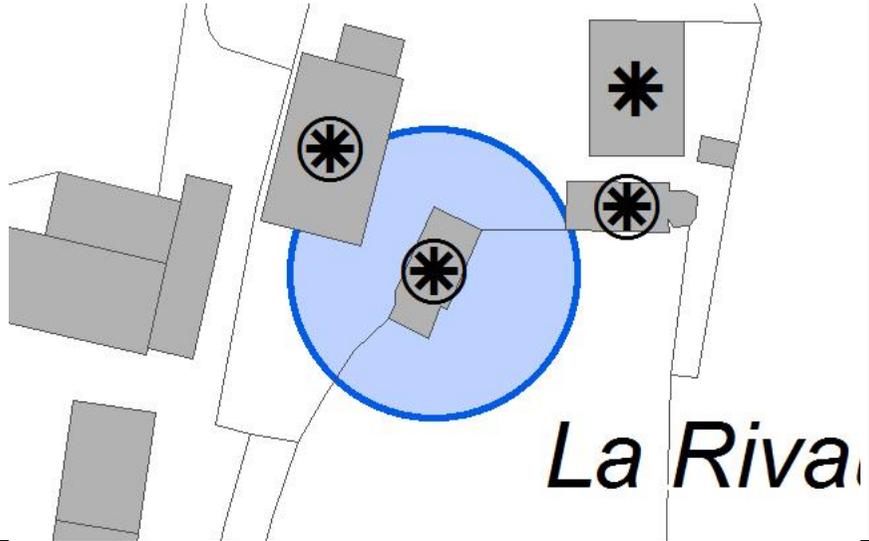
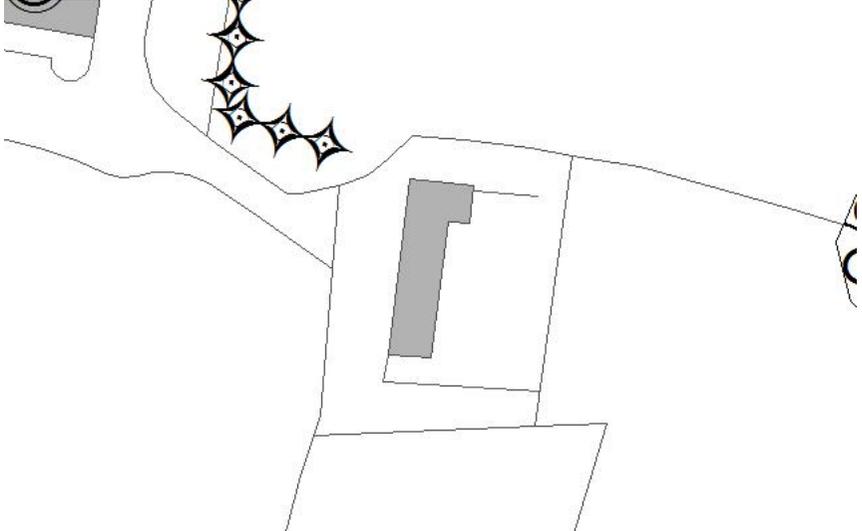
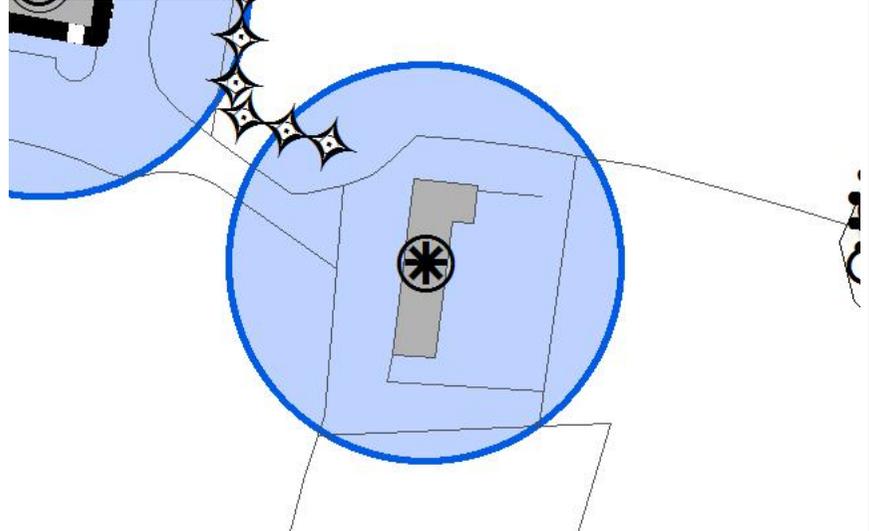
Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux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

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 Plans de zonage n°168, 169
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

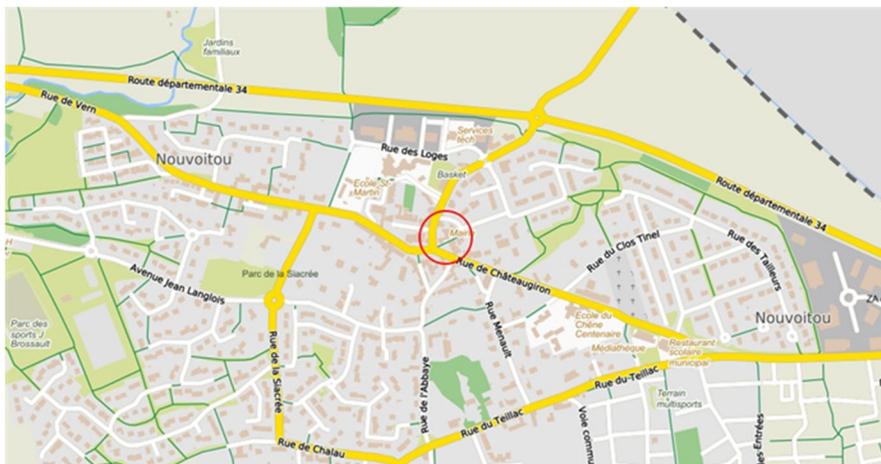
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°168	<p><i>lieu-dit la Rivaudière</i></p> 	<p><i>lieu-dit la Rivaudière</i></p>  <p>La Rivaudière</p>
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°168, 169	<p><i>lieu-dit l'Eclosel</i></p> 	<p><i>lieu-dit l'Eclosel</i></p> 

9. Permettre le développement de cheminements doux sur le territoire communal

Localisation

Le secteur concerné se situe entre le lieu-dit de l'Éclosel et la rivière de l'Yaigne.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un emplacement réservé pour chemin piétons/cycles entre la voie de l'Éclosel et la rivière de l'Yaigne.

Justification

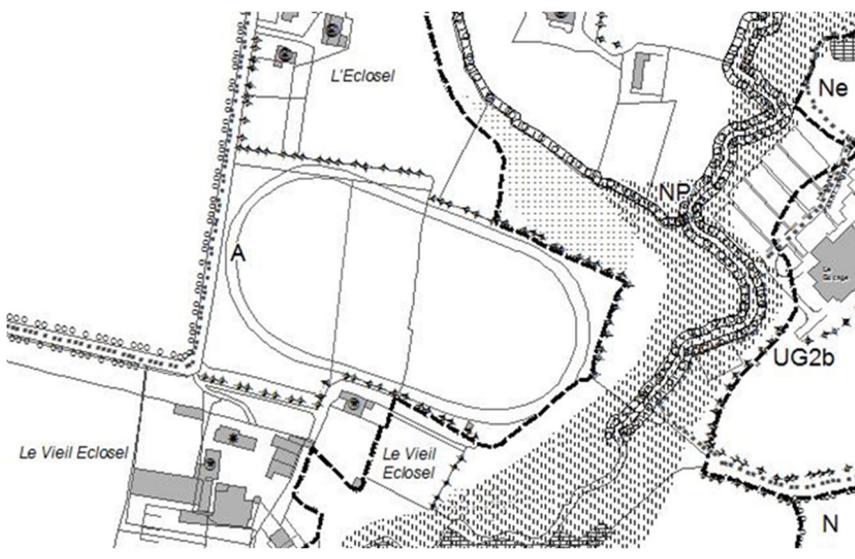
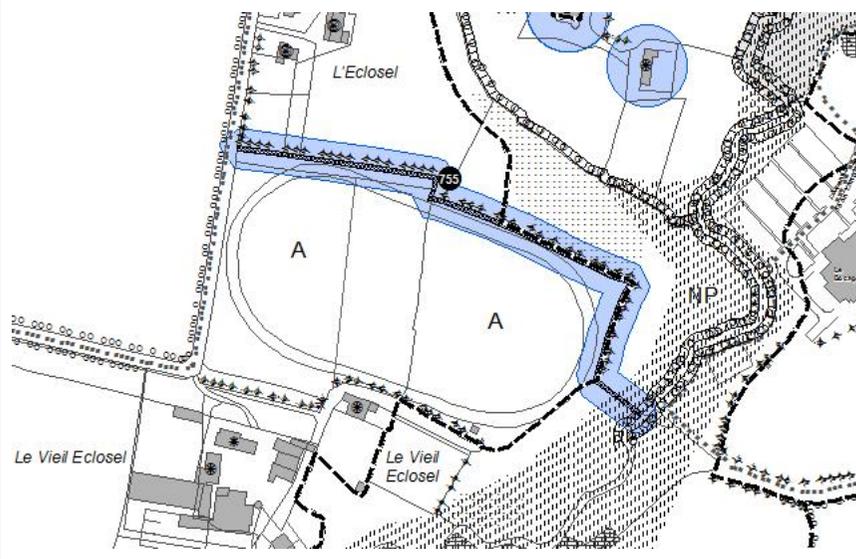
Dans l'objectif de compléter le maillage doux de son territoire communal, la commune projette d'aménager un cheminement piétons-cycles permettant de connecter le lieu-dit de l'Éclosel et l'ouest de la zone agglomérée, par le franchissement de la rivière de l'Yaigne jusqu'au pôle sportif et la salle du bocage. Afin de mettre en œuvre ce projet, l'emplacement réservé n°755 est inscrit sur le tracé du cheminement projeté en bordure d'une haie bocagère. Cette disposition permet d'indiquer l'intention de la commune en rendant inconstructible l'emprise réservée au projet, et en donnant un droit de délaissement au propriétaire.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°168, 169
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

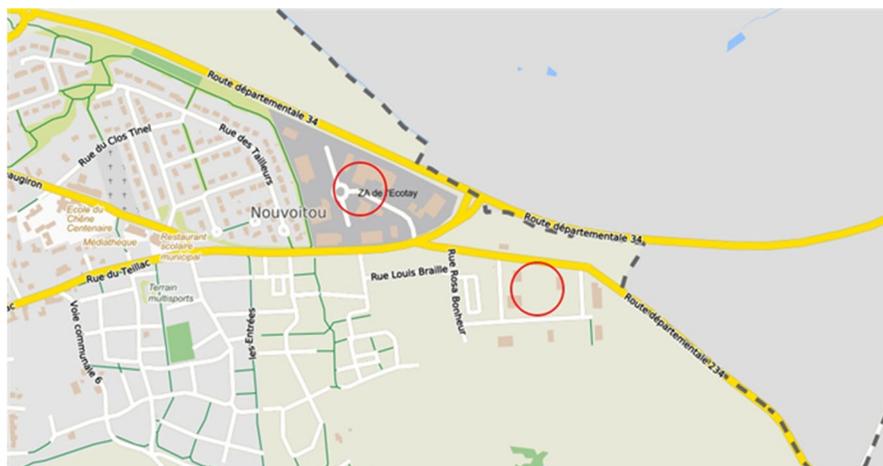
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°168, 169		

10. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la Lande et de l'Ecotay

Localisation

L'ensemble des zones d'activités de la commune est concerné. Il s'agit des zones d'activités de la Lande et de l'Ecotay.



Présentation de la modification

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

- Zone d'activités de la Lande : passage d'une zone 1AUI1d à une zone 1AUI1a dont la limite avec la zone voisine à l'ouest est adaptée, et d'une norme de hauteurs de H=9m à H=12m ;

- Zone d'activités de l'Ecotay : passage d'une zone UI1c à une zone UI1a, et d'une norme de hauteurs de H=9m à H=12m ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale au regard de ces évolutions.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, les zones d'activités de la Lande et de l'Ecotay 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 »). Au regard de l'avancement opérationnel de la ZA de la Lande, la limite entre la partie productive de la zone, et la partie à vocation plus mixte (en 1AUO1 à l'ouest), est redéfinie en se basant sur le découpage des lots d'activité.

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=12m. Cette adaptation permet ainsi d'envisager une verticalisation des formes urbaines, permettant plus de densité sur ces ZAE.

La partie littérale de l'OAP communale est mise à jour afin de prendre en compte l'évolution opérationnelle de certaines zones d'activités, et notamment la mutation de l'ancienne zone d'activités des Loges ayant entraîné la délocalisation de ses activités dans la ZA de la Lande, et l'abandon du projet d'extension de la ZA de la Lande sur les parcelles qui ont été réintégrées dans le territoire communal, anciennement sur la commune de Domloup.

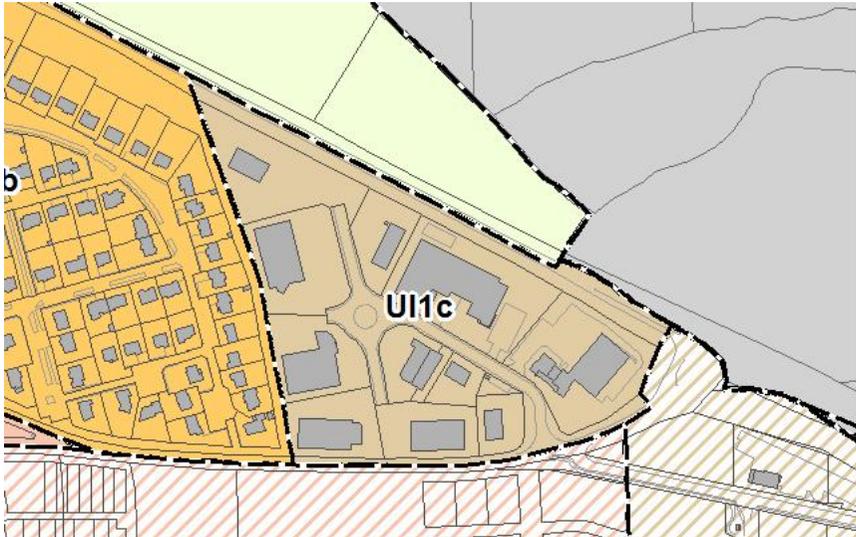
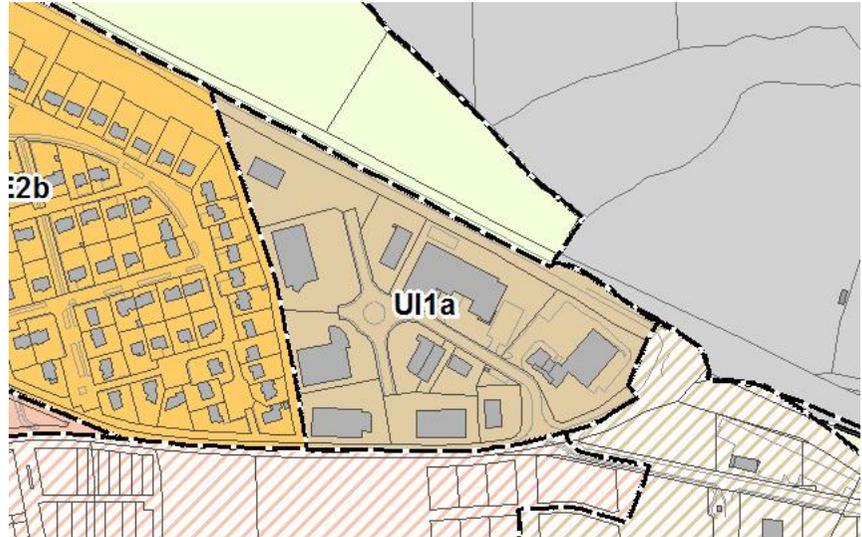
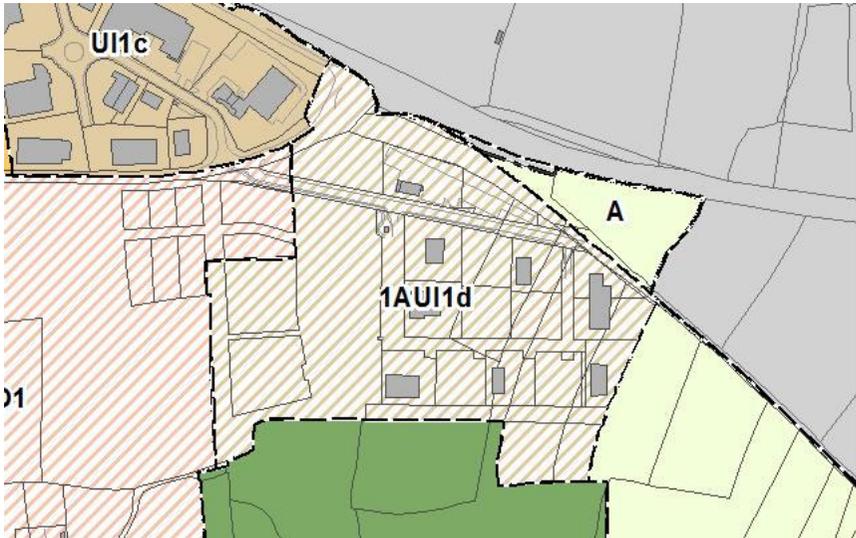
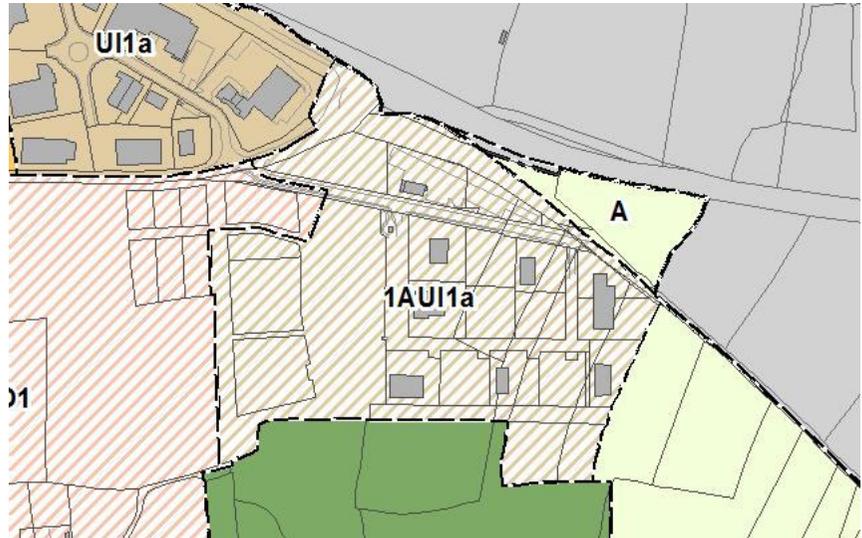
Conséquence sur le PLUi

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°170
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34

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°170		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°170		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°37, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34		
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°34		