



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Modifications envisagées sur le territoire des communes
Noyal-Châtillon-sur-Seiche**

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 application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE du Hil 1 et 2.....	5
2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE des Monts Gautiers.....	7
3. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo - liaison secondaire Noyal le Hil/Chantepie	9
4. Préserver les abords de l'église Saint-Léonard	11
5. Mettre en valeur les abords de l'église Saint-Léonard.....	15
6. Adapter les règles de clôtures sur la rue Marguerite Duras	17
7. Maitriser les évolutions du secteur de l'Orangerie.....	21
8. Préserver les vues sur le grand paysage le long de la RD34.....	24
9. Autoriser la création d'attique le long de la rue de Rennes	26
10. Permettre une densification douce de l'ilot rue du Moulin.....	28
11. Maintenir le caractère pavillonnaire sur la rue de la Rochelle.....	31
12. Protéger le patrimoine bâti	34
13. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec le tissu ancien et patrimonial existant sur la rue Chapin.....	36
14. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur le secteur de l'allée de L'Ode	40
15. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur la tranche 1 de la ZAC de l'Ise ..	44
16. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur les secteurs Grange et Presbytère	48
17. Préserver le tissu historique et patrimonial de l'allée Marguerite Yourcenar	52
18. Prendre en compte le projet de l'opération multisites Coeur de Ville Orson	56
19. Ouvrir à l'urbanisation la zone d'activités du Hil 3.....	60



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

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

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

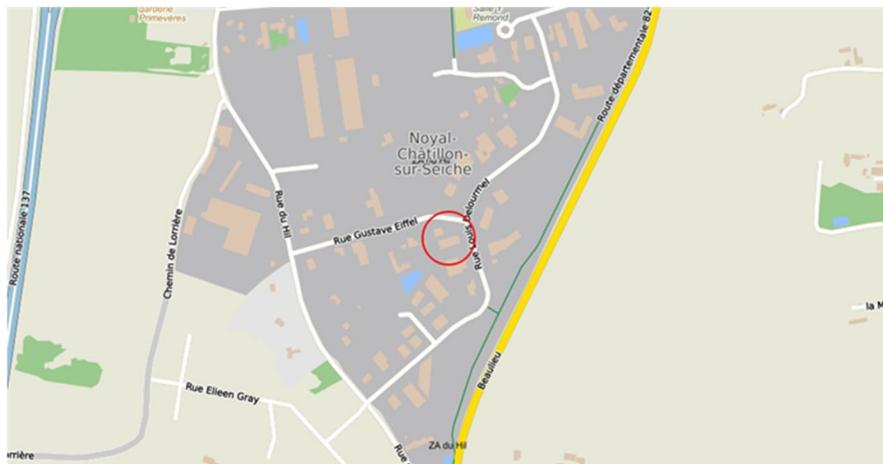
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat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

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

1. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE du Hil 1 et 2

Localisation

La zone d'activité concernée par ces changements est la ZAE du Hil 1 et 2, située au nord de la commune, le long de la RD82 en limite avec la commune de Rennes.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le zonage de UI1d vers UI1a dans le périmètre de la ZAE du Hil 1 et 2

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°145
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 31, 35, 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°145		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°23, 31, 35, 45		

2. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE des Monts Gautiers

Localisation

La zone d'activité concernée par cette modification est la ZAE des Monts Gautier située en extrémité nord-ouest de la partie agglomérée de la commune, en rive sud de la RD34.



Présentation de la modification

La modification consiste à changer le zonage de la ZAE des Monts Gautier pour la faire passer en UI1a et sur une partie restreinte à l'est de la ZAE en UI1b.

Justification

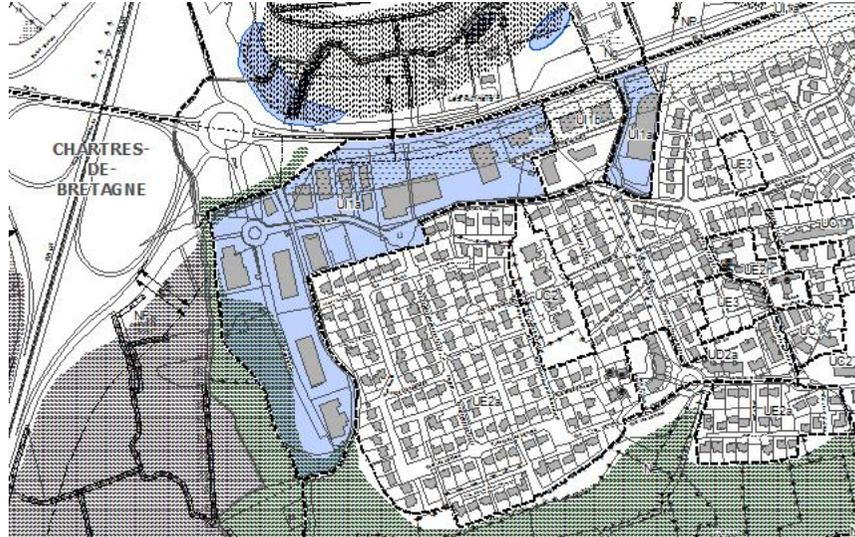
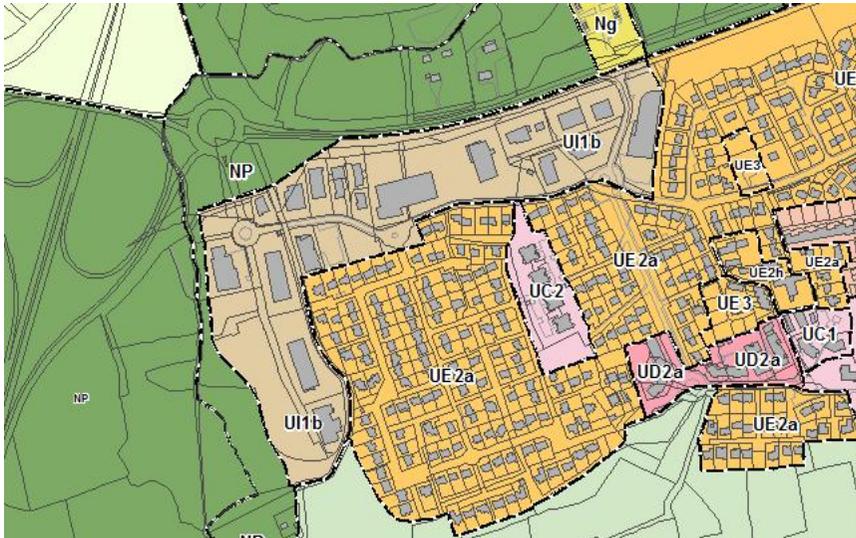
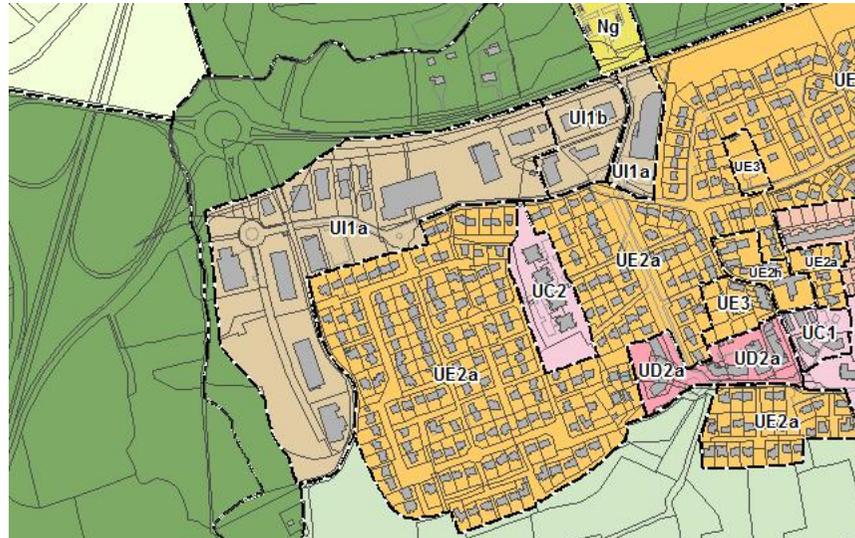
Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée majoritairement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive, et partiellement en UI1b pour permettre l'accueil des activités de service (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »).

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°160, 161
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°34, 35, 39, 45

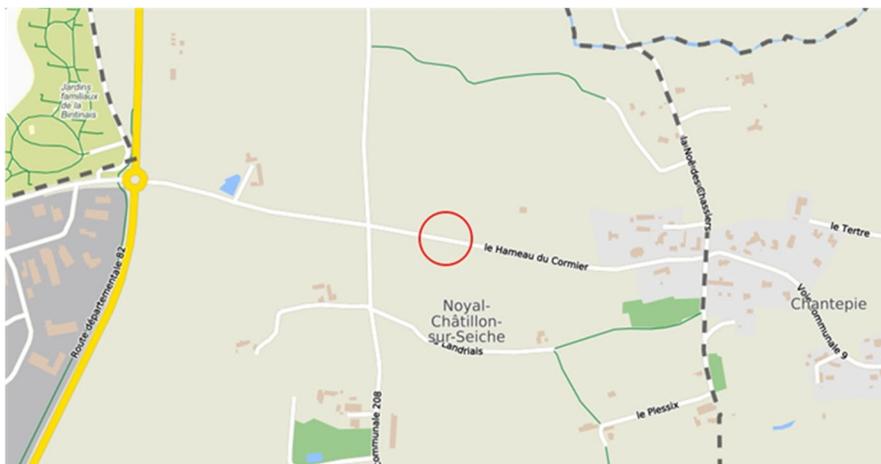
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°160, 161		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°34, 35, 39, 45		

3. Mettre en œuvre le Schéma Directeur Vélo - liaison secondaire Noyal le Hil/Chantepie

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord de la commune de Noyal, en rive sud de la voie communale 301, entre le giratoire du Hil et le Hameau de la Noé des Chassiers.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un emplacement réservé en rive sud de la voie communale 301.

Justification

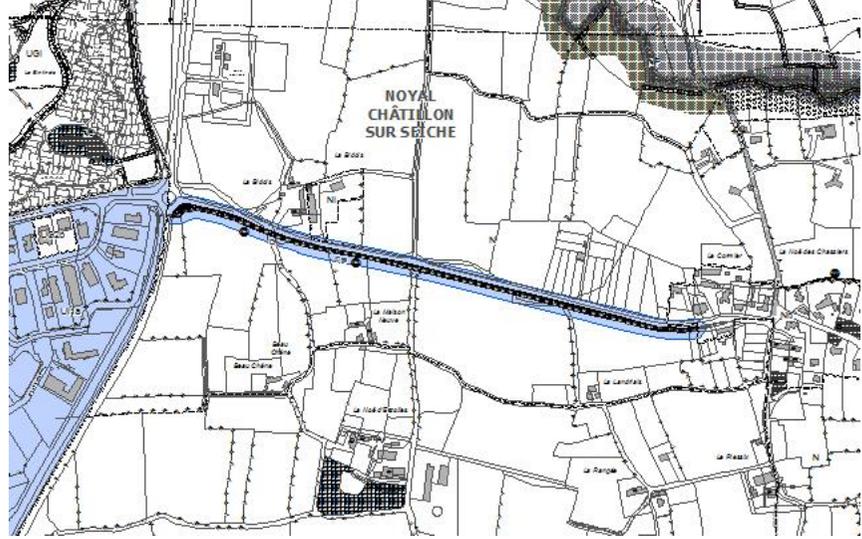
Afin de permettre à terme la réalisation du Schéma Directeur Vélo de Rennes Métropole, notamment sur la liaison entre la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et la commune de Chantepie, une disposition réglementaire est mise en œuvre dans le règlement graphique du PLUi pour en garantir la faisabilité. Cet emplacement réservé permet d'éviter la réalisation de tout projet qui viendrait bloquer cette future voie cyclable.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°145, 146
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

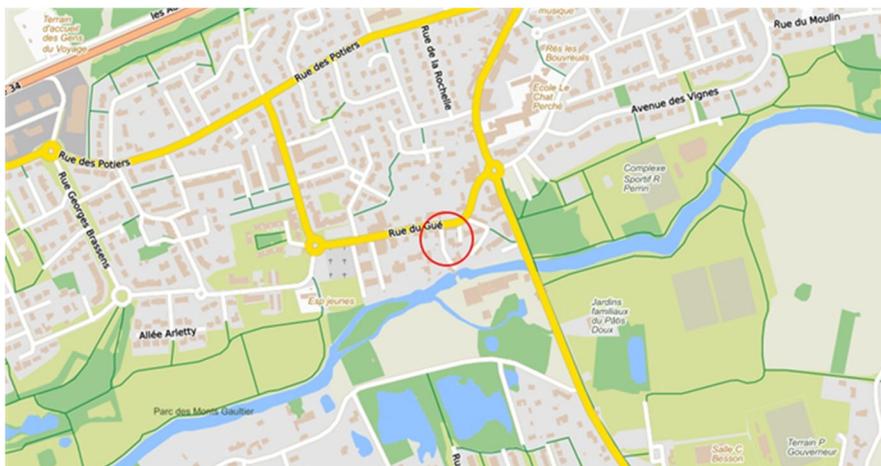
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°145, 146		

4. Préserver les abords de l'église Saint-Léonard

Localisation

Les secteurs concernés se situent aux abords de l'église Saint-Léonard : place de l'église, rue du Gué et rue de Rennes.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Créer un nouveau sous-secteur Saint Léonard dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation centre-ville
- Passer du zonage UE3 et UD2a vers le zonage UA1h sur le périmètre du Périmètre Délimité des Abords de l'église saint Léonard, avec une adaptation du coefficient de végétalisation : $V=20\%(B)$ et $H=RL$
- Étendre le périmètre UE2b sur les parcelles à l'ouest du Périmètre Délimité des Abords, ainsi que les hauteurs $H=R+1+A/C$ et le coefficient de végétalisation $V=T1(B)$
- Restreindre le périmètre UD2h au sud de la rue Renaudot avec passage du zonage en UE2a, ainsi que les hauteurs $H=R+1+A/C$ et le coefficient de végétalisation $V=T1(B)$.

Justification

L'église Saint-Léonard est un édifice protégé au titre des monuments historiques, dont les abords sont également protégés par un Périmètre Délimité des Abords (PDA). La création d'un PDA, en lieu et place du périmètre initial de protection des 500 mètres, a permis de définir un périmètre cohérent prenant en compte les enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains autour de l'édifice protégé.

Afin d'être cohérent avec ce nouveau périmètre de protection, le projet urbain évolue et plusieurs secteurs en immédiate proximité de l'église sont modifiés, en terme de zonage, de hauteurs mais aussi d'intentions de projets avec la création d'un nouveau sous-secteur dans l'OAP centre-ville. Les formes urbaines sont donc adaptées pour être plus cohérentes et respectueuses de l'environnement immédiat aux abords du monument.

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°161, 162
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°17, 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°161, 162		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45		

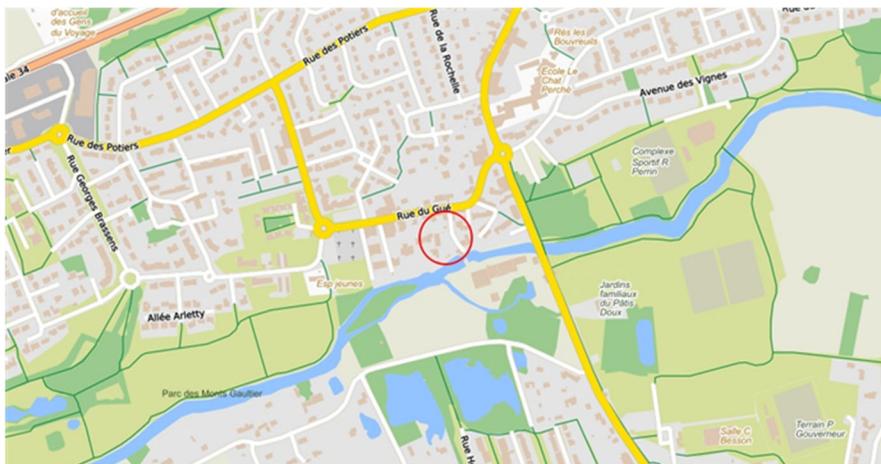
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32		

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°17, 18	 Aerial map showing urban layout with blue diagonal hatching in the bottom right corner.	 Aerial map showing urban layout with blue diagonal hatching in the bottom right corner and a purple shaded area in the upper middle section.

5. Mettre en valeur les abords de l'église Saint-Léonard

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe aux abords de l'église Saint-Léonard, juste en face de l'entrée principale de l'église.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un emplacement réservé sur la parcelle en face de l'église.

Justification

L'église Saint-Léonard est un édifice protégé au titre des monuments historiques, dont les abords sont également protégés par un Périmètre Délimité des Abords (PDA). La création d'un PDA, en lieu et place du périmètre initial de protection des 500 mètres, a permis de définir un périmètre cohérent prenant en compte les enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains autour de l'édifice protégé.

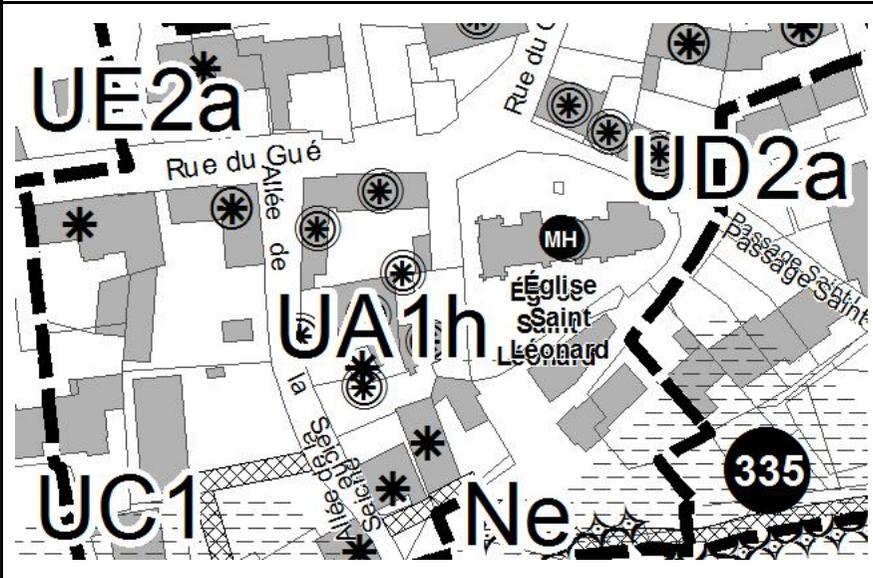
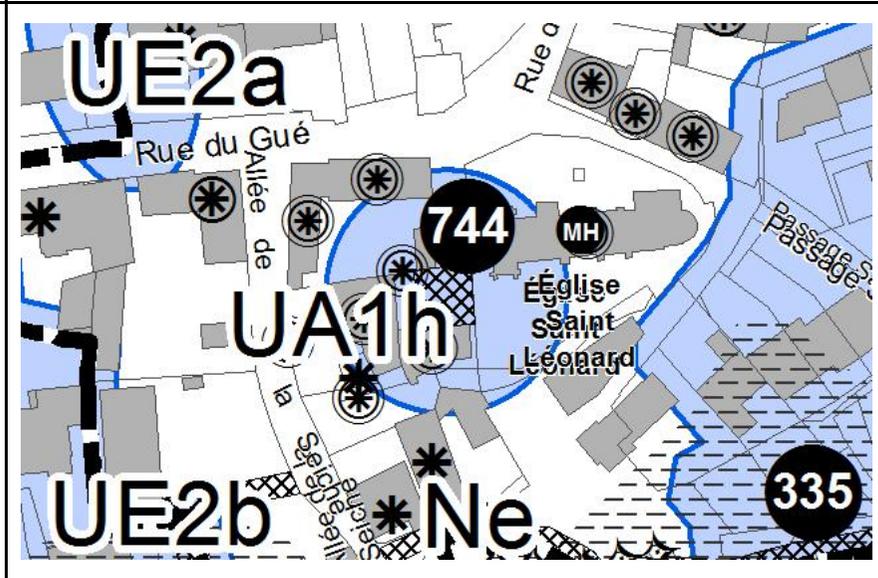
Dans un contexte de renouvellement urbain, et de mise en valeur de ce patrimoine communal remarquable, un parvis pourra être aménagé devant l'église. Pour se faire, une maîtrise foncière par la collectivité de cet espace est nécessaire pour permettre de futurs aménagements.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161, 162
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

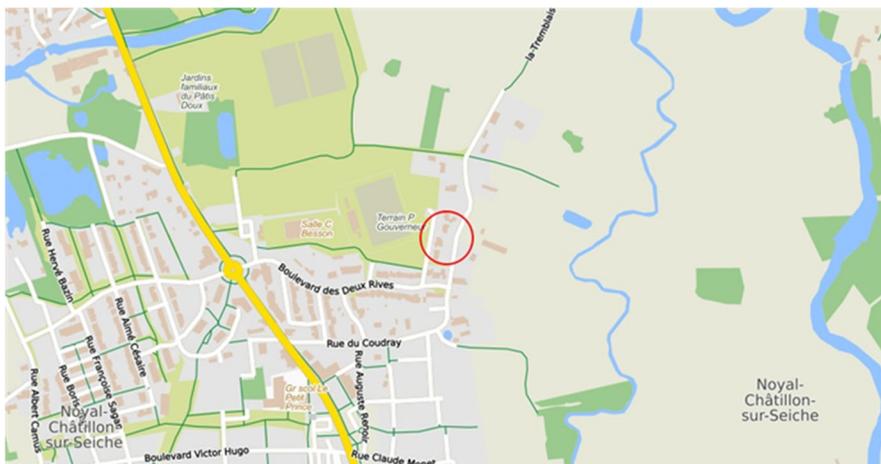
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161, 162		

6. Adapter les règles de clôtures sur la rue Marguerite Duras

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe dans la ZAC Sud Seiche, rue Marguerite Duras.



Présentation de la modification

La modification consiste à diminuer le périmètre du plan de détail 206-01 et 206-02 pour retirer ce secteur non concerné par les prescriptions de la ZAC sur la question des clôtures.

Justification

Le secteur retiré n'est pas concerné par les prescriptions de la ZAC sur la question des clôtures. Le périmètre du plan de détail est donc adapté en conséquence.

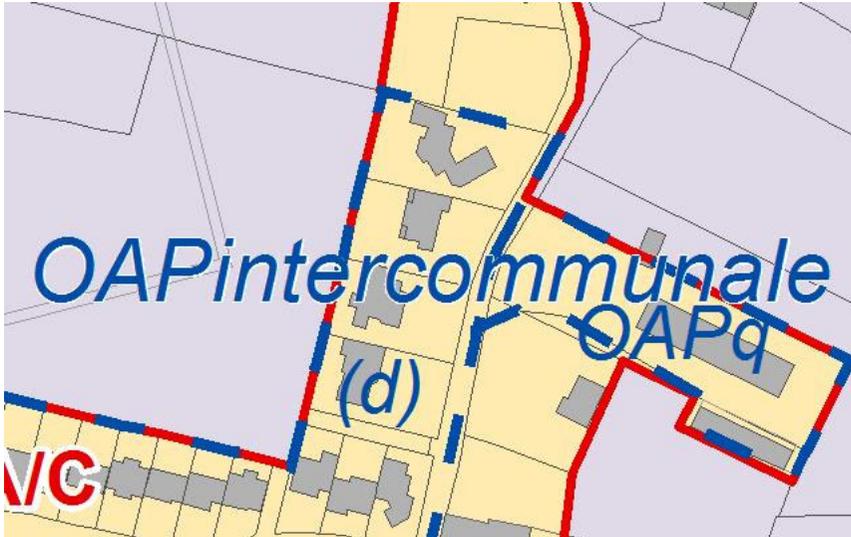
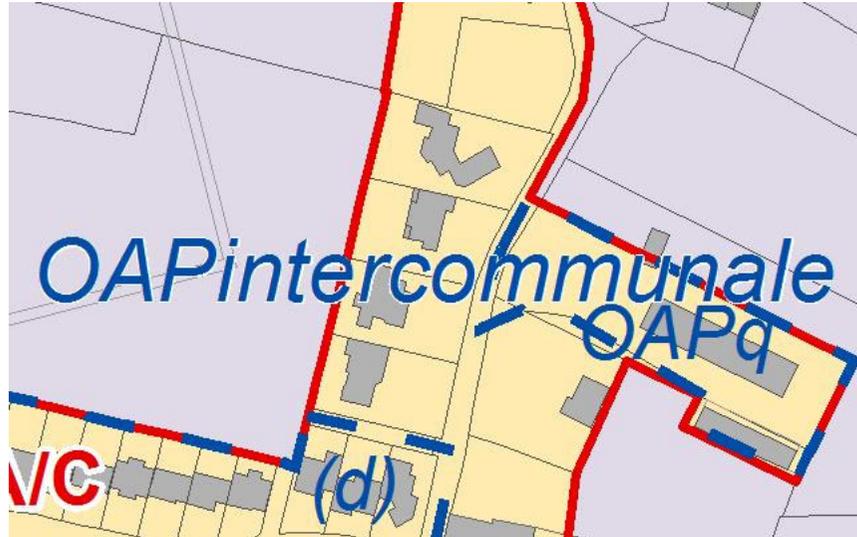
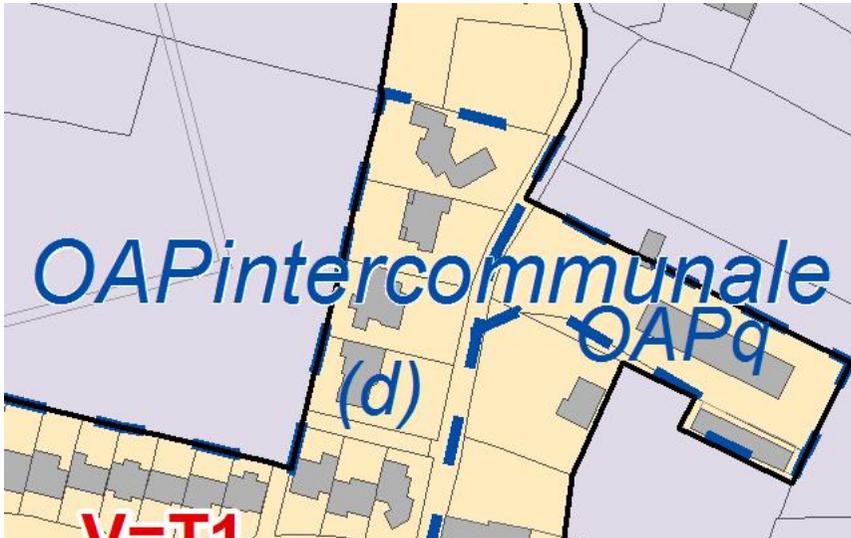
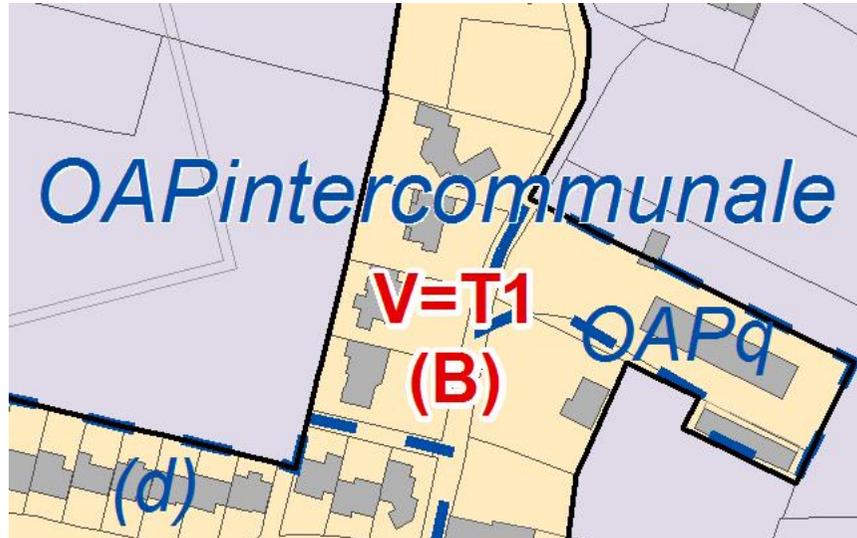
Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161, 162
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°206-01, 206-02

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°161, 162</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45</p>		

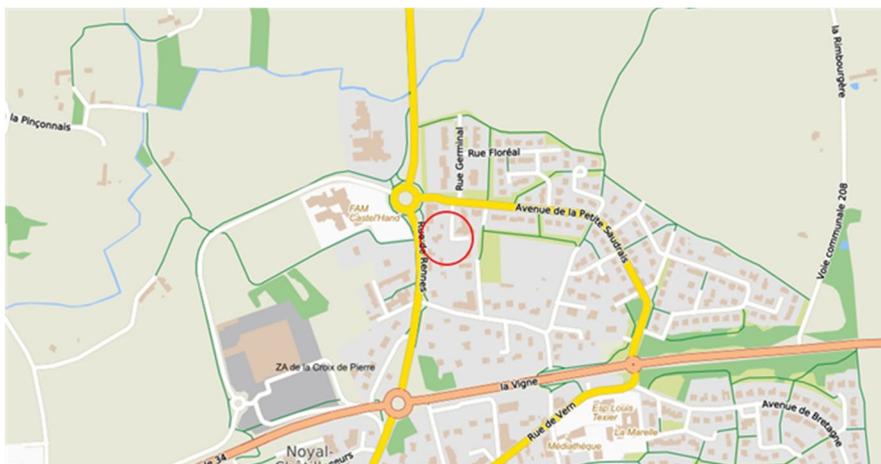
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-3-1 Plan(s) de détail n°206-01, 206-02		

7. Maitriser les évolutions du secteur de l'Orangerie

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord du bourg, entre le cimetière de la Petite Saudray et la RD 82.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un nouveau sous-secteur dans l'OAP centre-ville, nommé Orangerie 1. Les principes d'accès, de recul, d'alignement et d'espaces verts y sont définis.

Justification

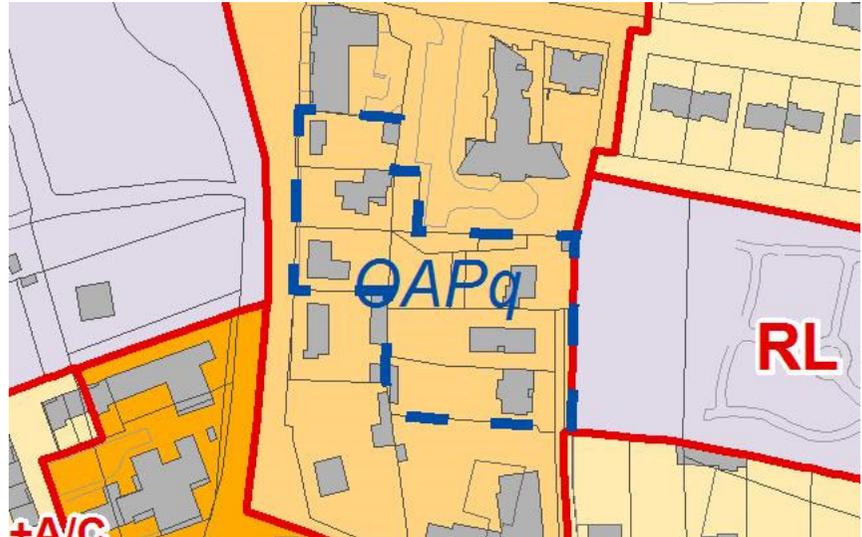
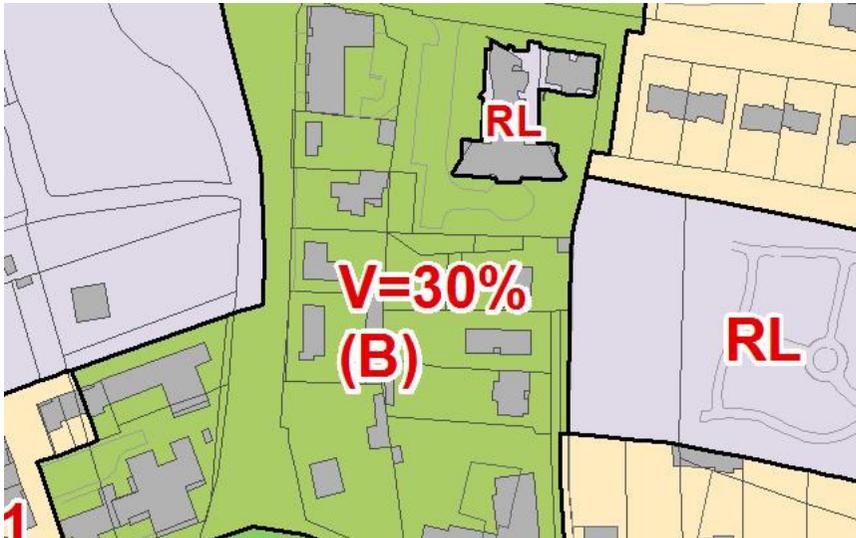
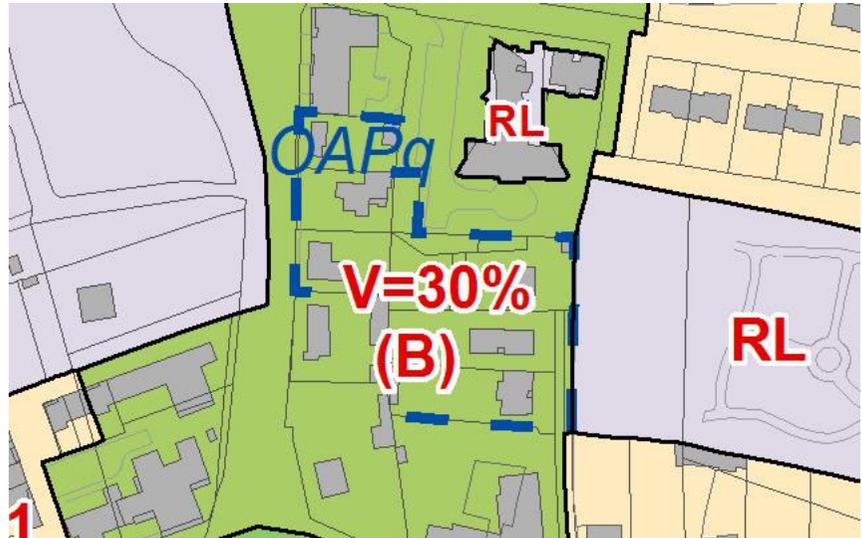
Il s'agit de fixer les principes de continuités viaires et piétonnes ainsi que la constructibilité à l'échelle de l'îlot, dans le cadre d'un potentiel projet immobilier de renouvellement urbain sur le secteur.

Conséquence sur le PLUi

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

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°17, 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.

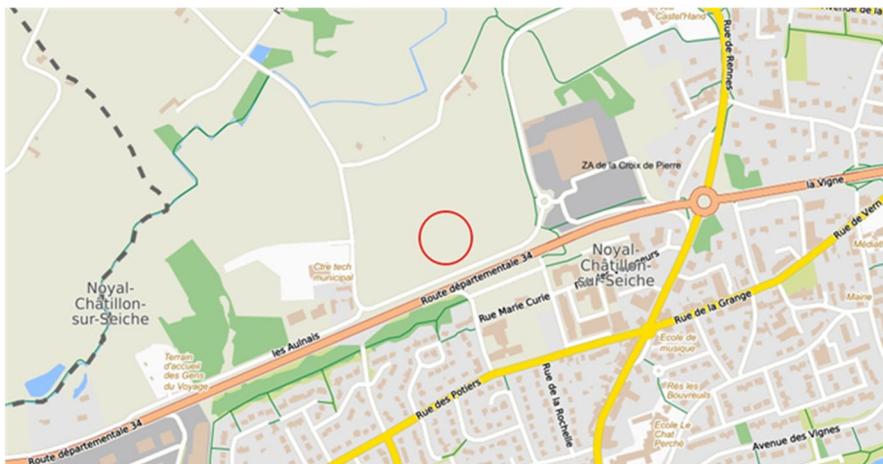
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32	 <p>Map showing the current PLUi for D-2-2-1. The area is colored yellow and orange, with a red boundary. A 'RL' label is present in the center-right. A '+A/C' label is in the bottom-left corner.</p>	 <p>Map showing the proposed modification for D-2-2-1. The area is colored yellow and orange, with a red boundary. A blue dashed box labeled 'OAPq' is overlaid on the central part. A 'RL' label is present in the center-right. A '+A/C' label is in the bottom-left corner.</p>
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32	 <p>Map showing the current PLUi for D-2-2-2. The area is colored green and yellow, with a red boundary. A green area is labeled 'V=30% (B)'. A 'RL' label is present in the center-right. A '1' label is in the bottom-left corner.</p>	 <p>Map showing the proposed modification for D-2-2-2. The area is colored green and yellow, with a red boundary. A green area is labeled 'V=30% (B)'. A blue dashed box labeled 'OAPq' is overlaid on the central part. A 'RL' label is present in the center-right. A '1' label is in the bottom-left corner.</p>

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°17, 18		

8. Préserver les vues sur le grand paysage le long de la RD34

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord de la partie urbanisée de la commune, le long de la RD34.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer une nouvelle règle architecturale particulière le long de la RD 34.

Justification

En cohérence avec les dispositions du SCOT et afin de garantir la préservation des vues sur le grand paysage au nord de la RD34, il convient de mettre en place une règle architecturale particulière permettant de maîtriser les gabarits des futurs projets de constructions sur le secteur.

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°161

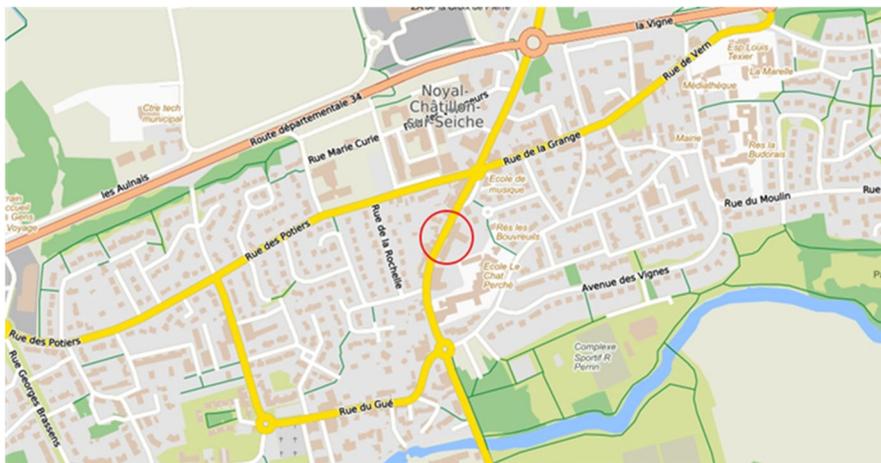
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161	<p>Carte de zonage existante montrant des zones NP, UG2b, U11a, U01, UE2a, UC2, UC1, UA1c, U12, et la Rue aux Potiers.</p>	<p>Carte de zonage proposée montrant des zones NP, UG2b, U11a, U01, UE2a, UC2, UC1, UA1c, U12, et la Rue aux Potiers, avec une zone bleue ajoutée le long de la Rue aux Potiers.</p>

9. Autoriser la création d'attique le long de la rue de Rennes

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe en frange ouest le long de la rue de Rennes.



Présentation de la modification

Sur le secteur délimité en zonage UA1c, il s'agit de permettre la création d'attiques en complément des combles.

Justification

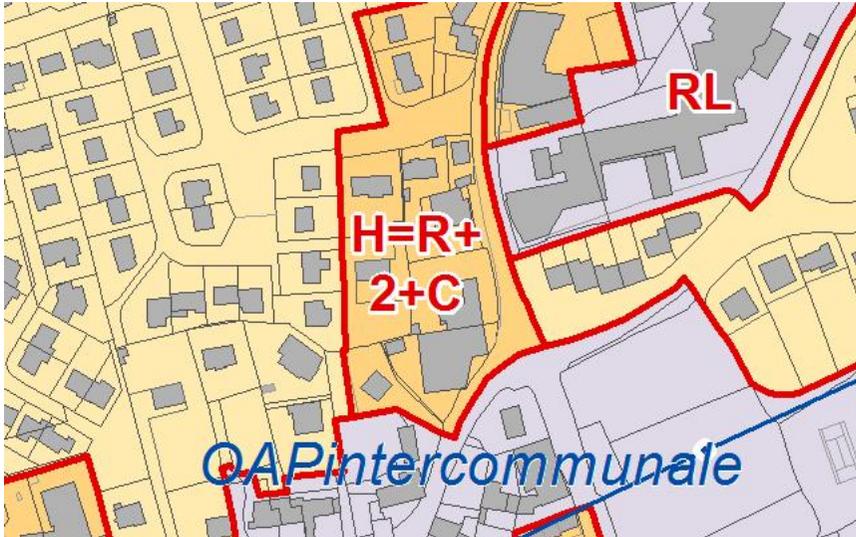
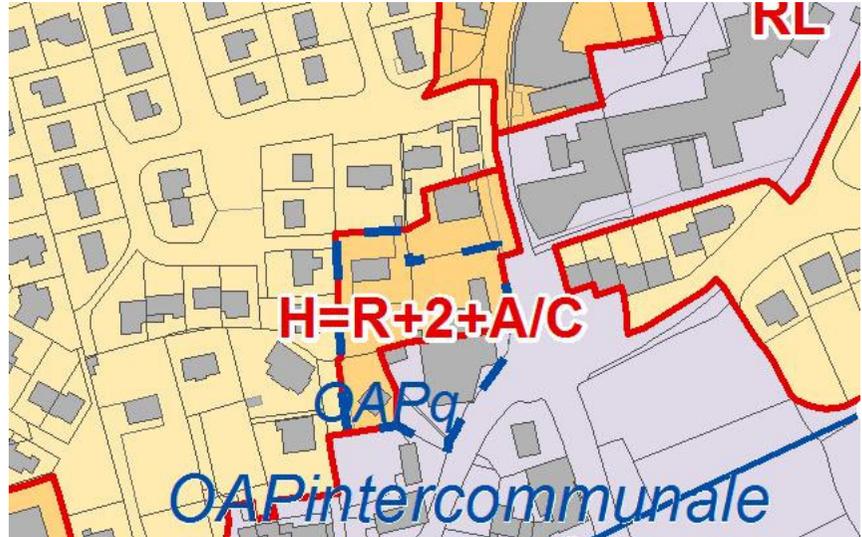
Au regard des différents projets de renouvellement urbain présentés jusqu'alors et afin de permettre une expression architecturale des projets plus libres sur les parties sommitales, le plan thématique des hauteurs est adapté en conséquence.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32

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

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32		

10. Permettre une densification douce de l'ilot rue du Moulin

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe à l'est de la commune le long de la rue du Moulin.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer :

- le zonage de UA1c vers UE2a
- le plan thématique des hauteurs de R+2+C à R+1+A/C
- le plan thématique de coefficient de végétalisation de V=10% à V=T1(B)

Justification

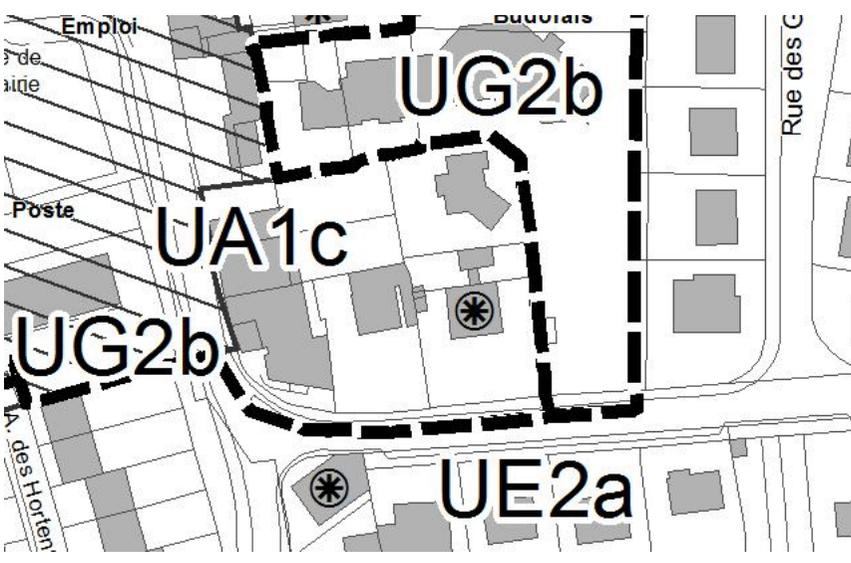
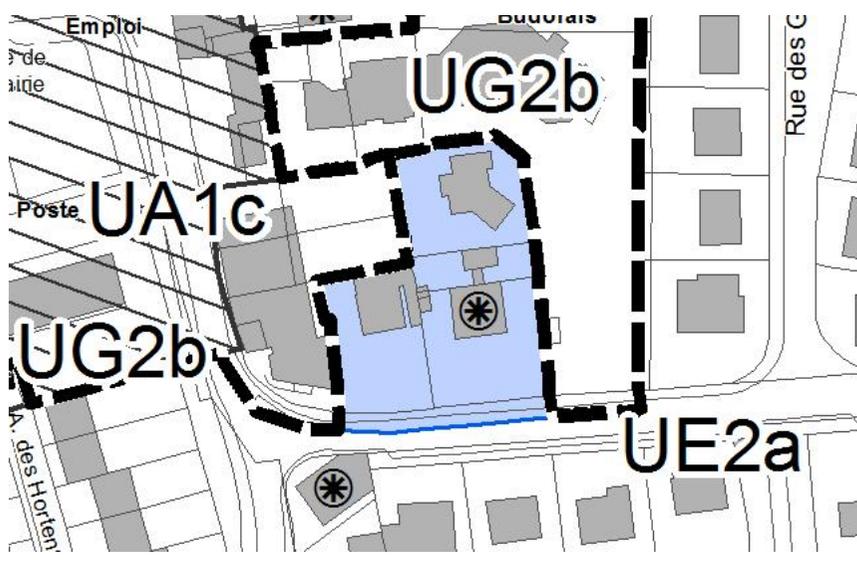
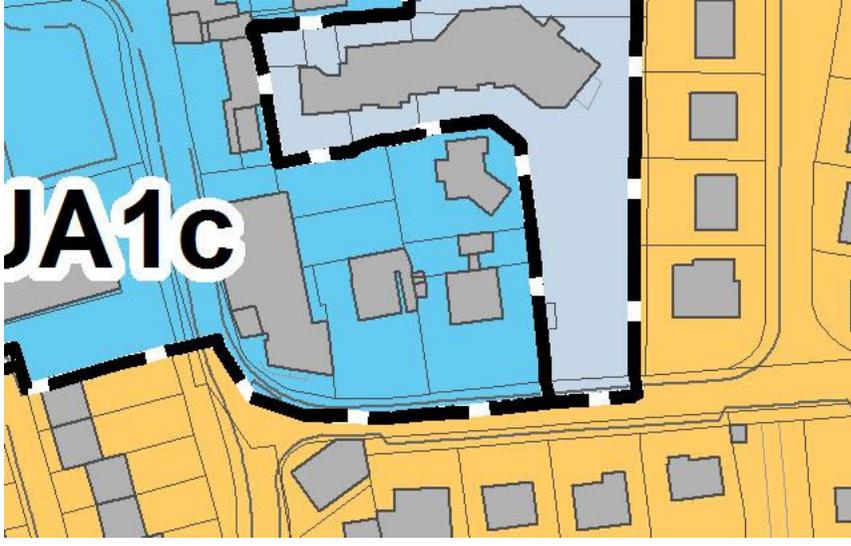
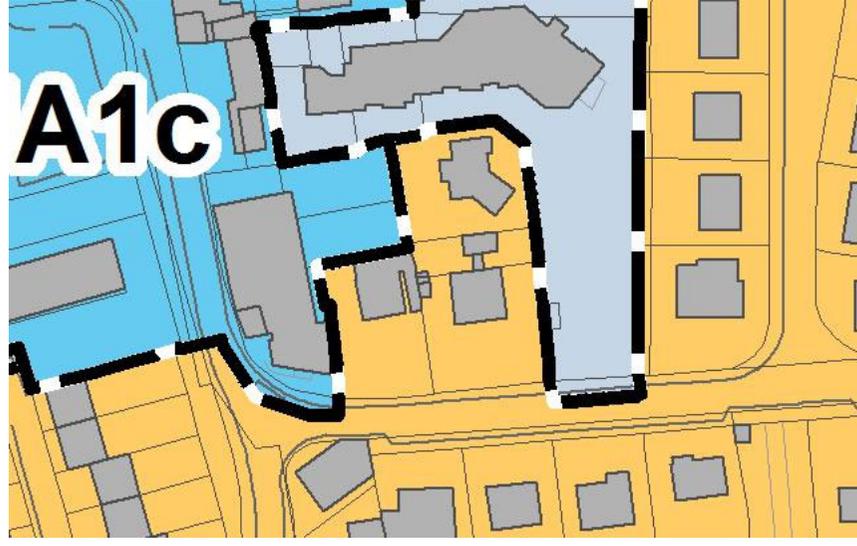
Il s'agit de gérer les évolutions du secteur afin de conserver une morphologie urbaine d'habitation individuelle, notamment au regard de l'immeuble collectif à proximité tout en préservant des espaces verts en cœur d'ilot.

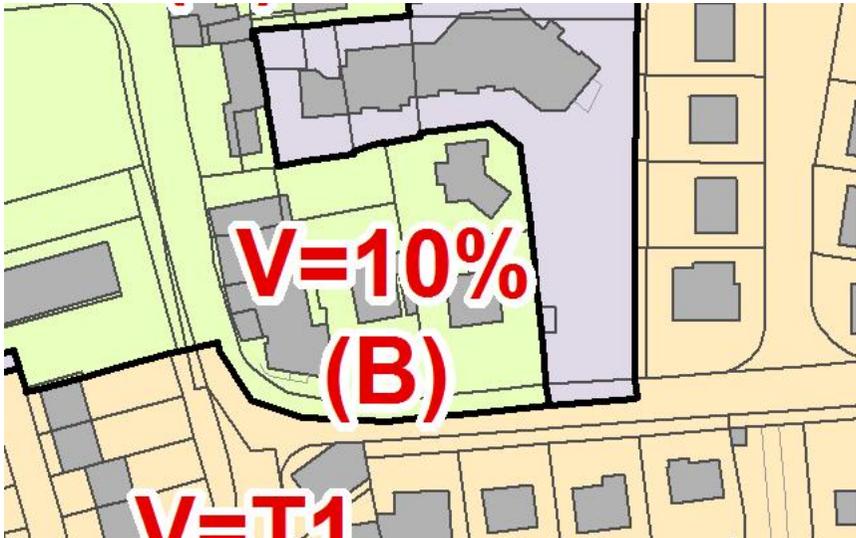
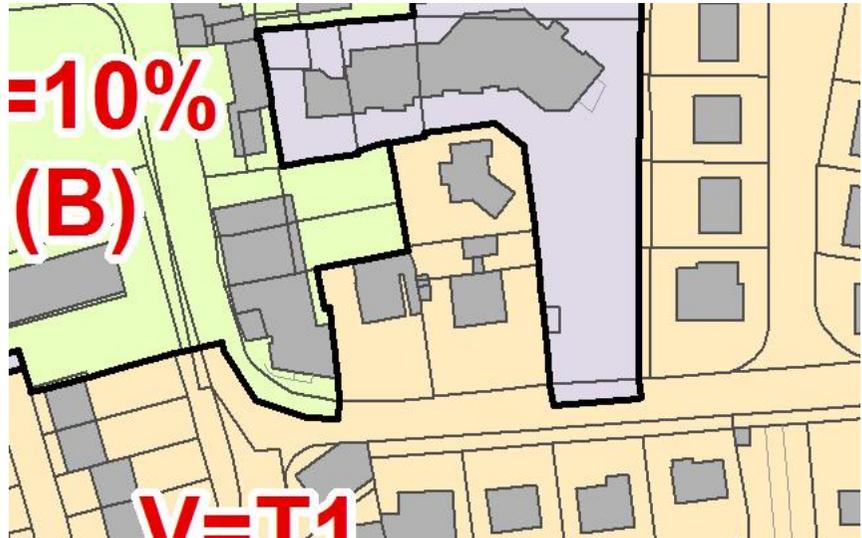
Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32

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.

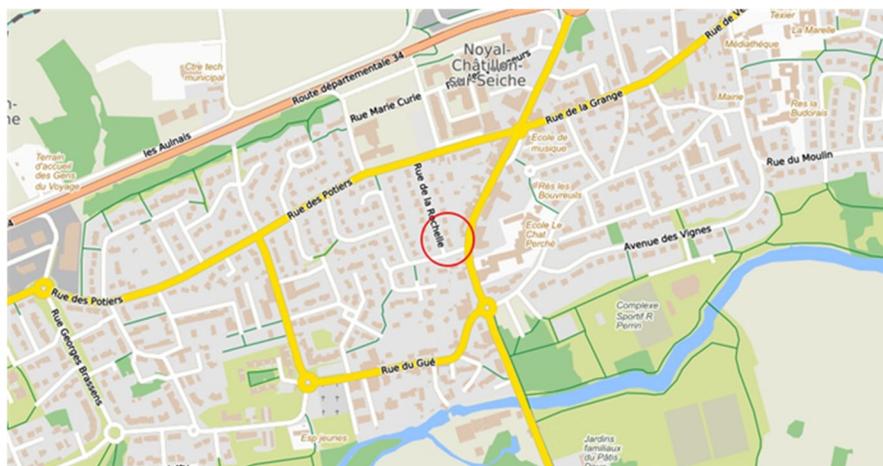
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32	 <p>V=10% (B)</p> <p>V=T1</p>	 <p>=10% (B)</p> <p>V=T1</p>

11. Maintenir le caractère pavillonnaire sur la rue de la Rochelle

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe sur les n°2 et n°4 rue de la Rochelle.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire passer le secteur concerné :

- du zonage UA1c vers du UE2a
- des hauteurs de R+2+C à R+1+A/C
- du coefficient de végétalisation de $V=10\%(B)$ à $V=T1(B)$

Justification

Au regard des évolutions souhaitées sur le secteur par la commune, il s'agit de maintenir le caractère pavillonnaire sur les n°2 et n°4 rue de la Rochelle.

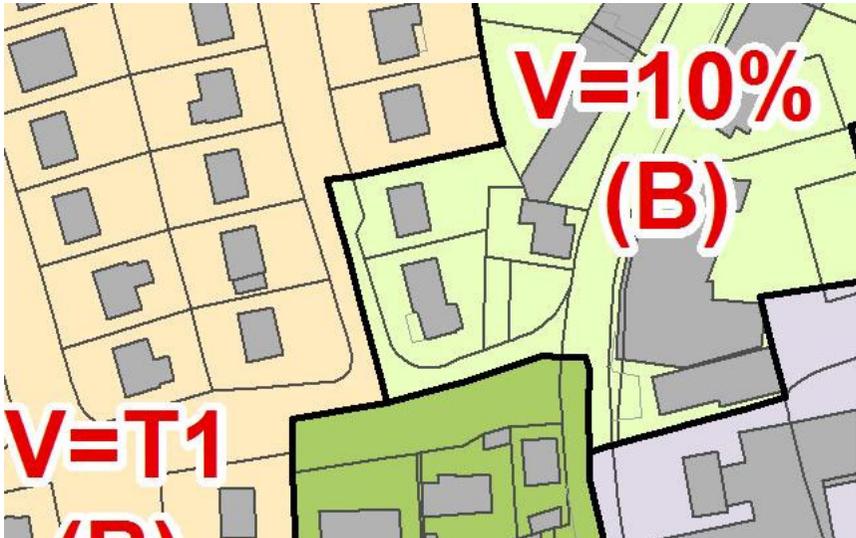
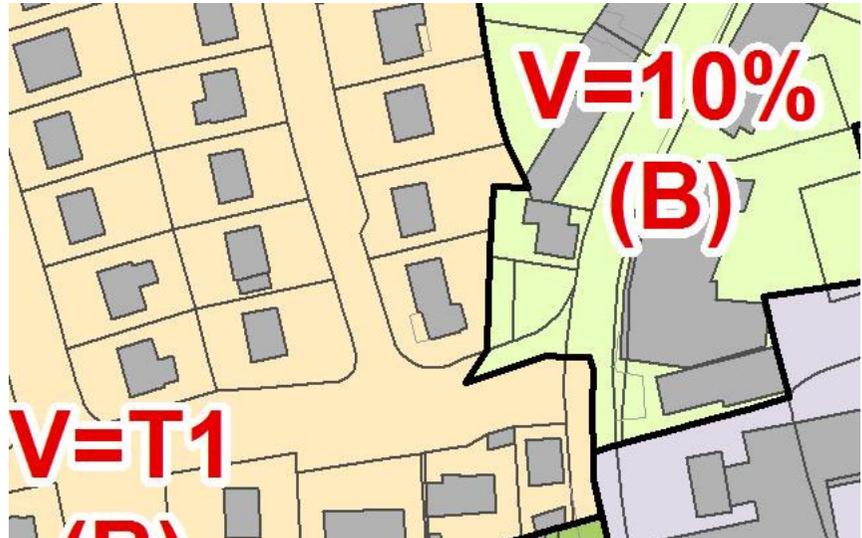
Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32

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.

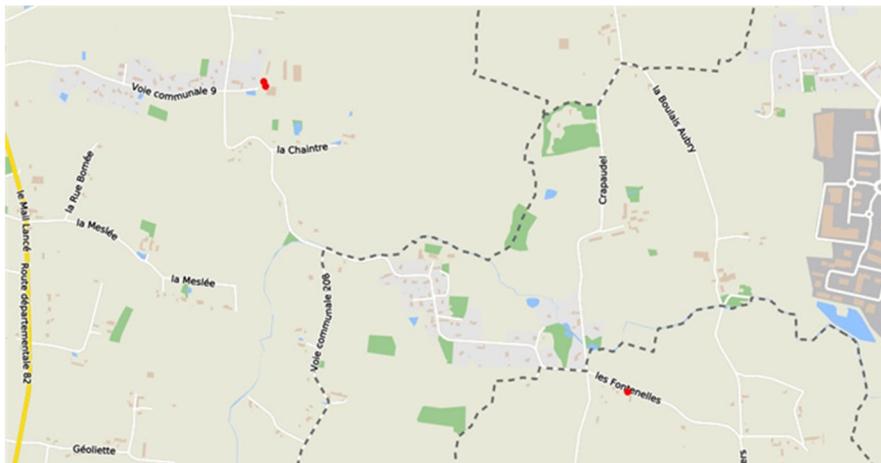
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32	 <p>2+</p>	 <p>2+A/C</p>
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32	 <p>V=10% (B)</p> <p>V=T1 (D)</p>	 <p>V=10% (B)</p> <p>V=T1 (D)</p>

12. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur rural : Le Terron, lieu-dit les Fontenelles.



Présentation de la modification

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

- 27 le Terron :
 - o grange évaluée en 3 étoiles - n°63454
 - o ferme évaluée en 1 étoile - n°63455
- 54 Les Fontenelles : logis évalué en 2 étoiles - n°63380

Justification

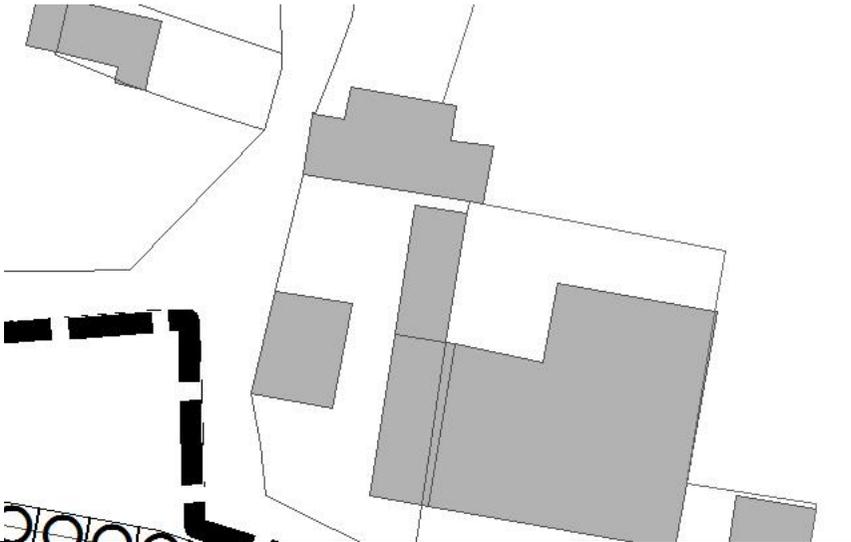
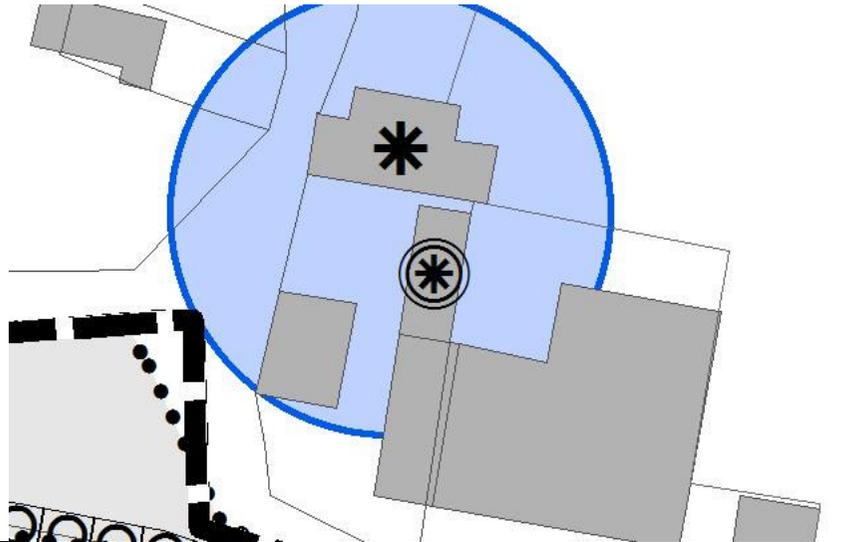
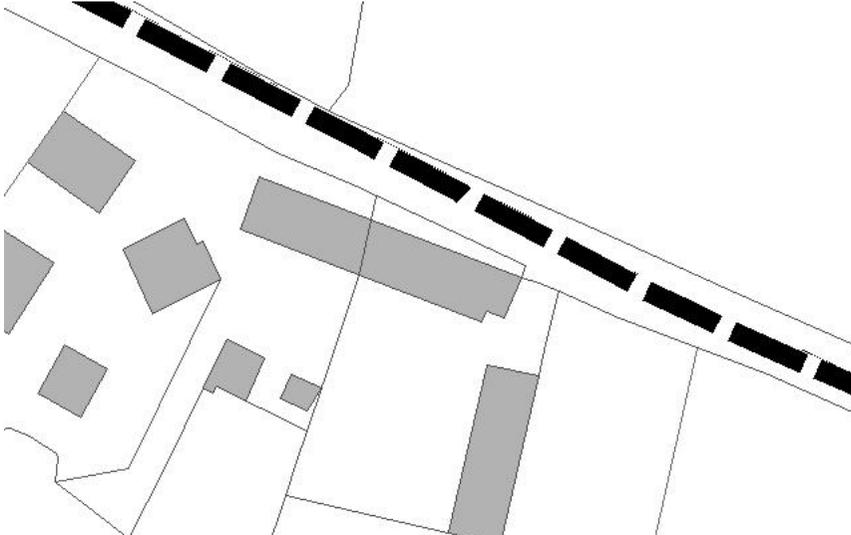
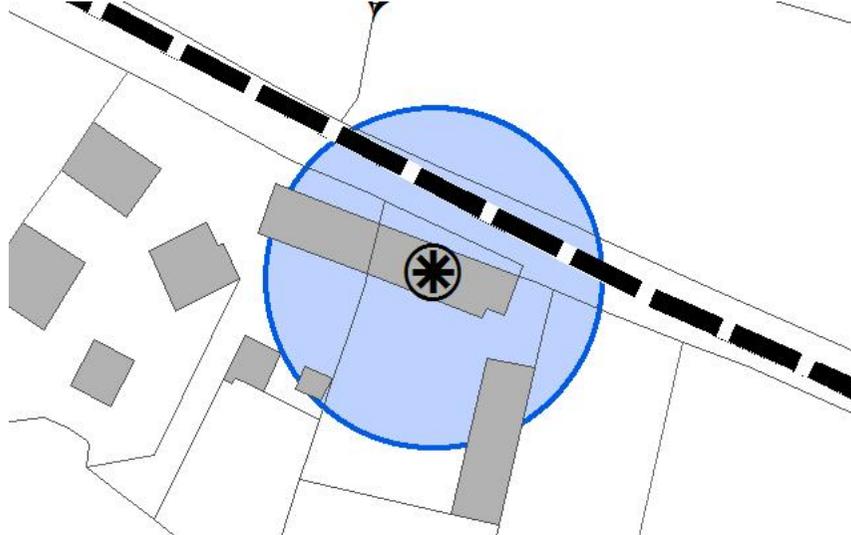
Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux 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 Plan(s) de zonage n°146, 154, 164
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

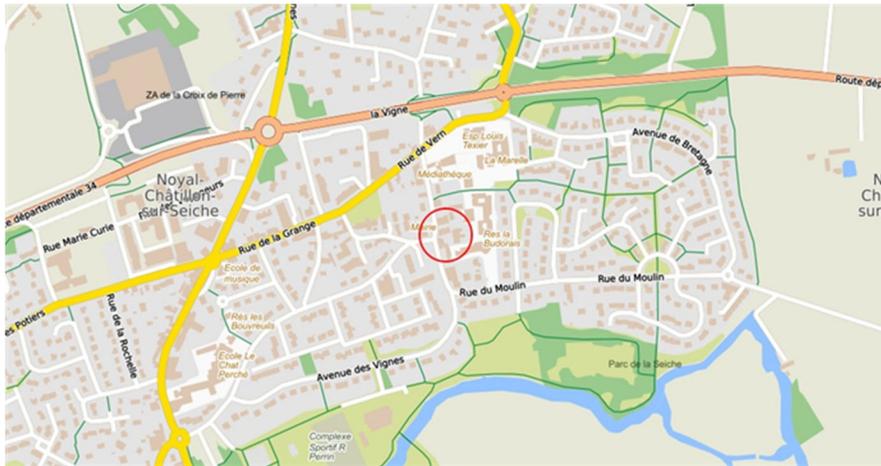
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°146, 154	<p><i>Le Terron</i></p>  A plan view map showing several grey-shaded building footprints and a road with a dashed center line. The area is labeled 'Le Terron'.	<p><i>Le Terron</i></p>  The same plan view map as in the previous cell, but with a large blue circle highlighting a specific area. Inside this circle, there are two black asterisk symbols: one on a building footprint and one in a circle on a road.
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°146, 164	<p><i>lieu-dit les Fontenelles</i></p>  A plan view map showing several grey-shaded building footprints and a road with a dashed center line. The area is labeled 'lieu-dit les Fontenelles'.	<p><i>lieu-dit les Fontenelles</i></p>  The same plan view map as in the previous cell, but with a large blue circle highlighting a specific area. Inside this circle, there is a black asterisk symbol in a circle on a road.

13. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec le tissu ancien et patrimonial existant sur la rue Chapin

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe à l'est du bourg, au niveau de la rue Chapin.



Présentation de la modification

La modification consiste à

- changer du zonage UG2b vers le zonage UA1c
- modifier les hauteurs de H=RL à H=R+2+C
- modifier le coefficient de végétalisation de V=RL à V=10%(B)

Justification

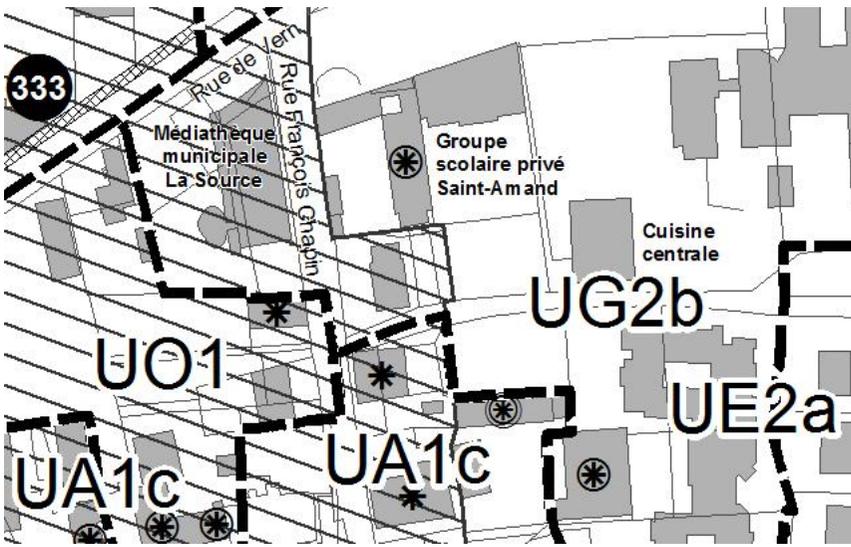
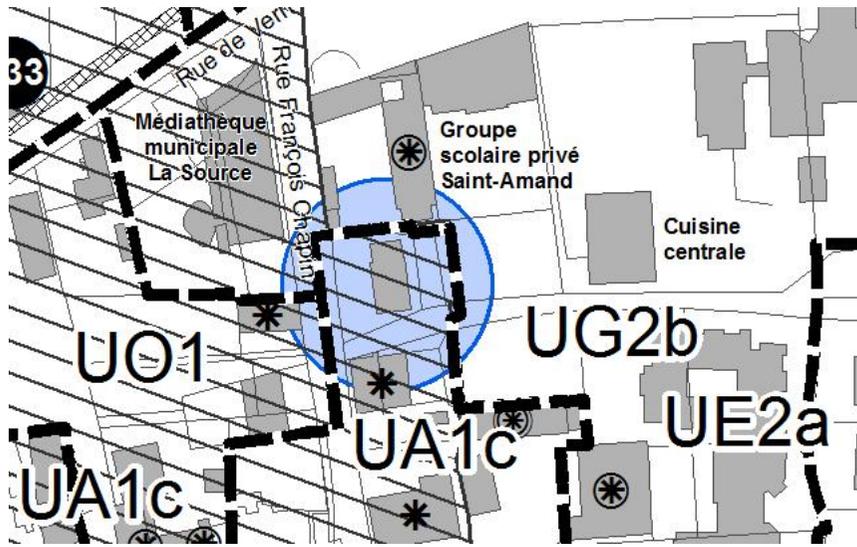
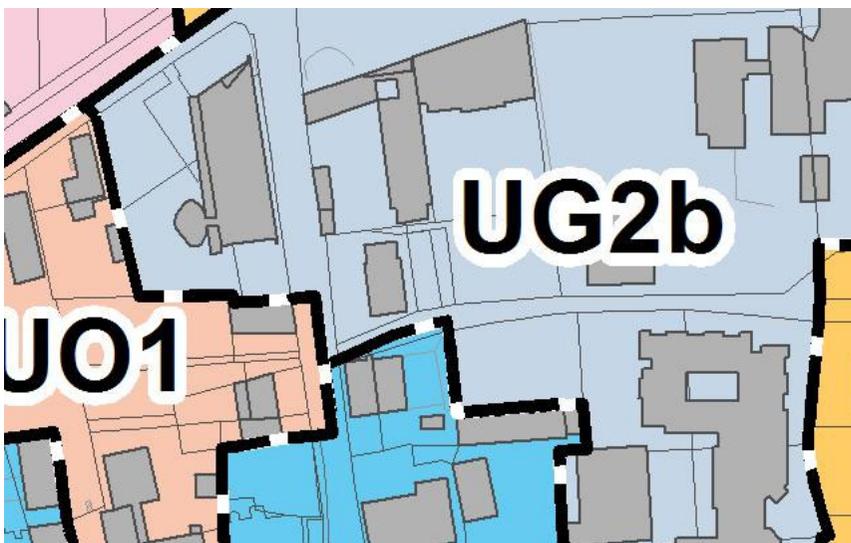
Au regard de la configuration actuelle et de la morphologie urbaine typique d'un ancien hameau à caractère patrimonial, il convient de mettre en cohérence les règles d'urbanisme pour mieux préserver cet espace.

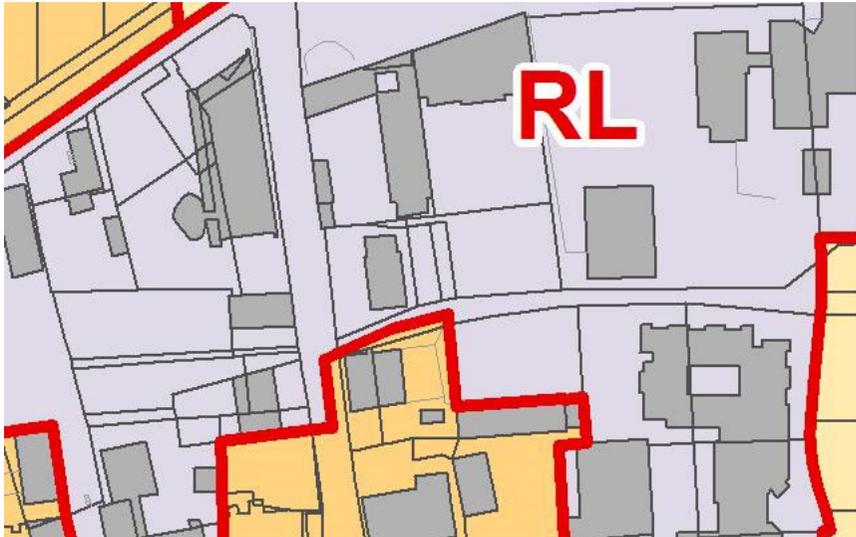
Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32

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°161	 <p>Map showing the current zoning plan (D-2-1-1) for zone n°161. The map includes the following zones: UO1, UA1c, UG2b, and UE2a. Key landmarks are labeled: Médiathèque municipale La Source, Groupe scolaire privé Saint-Amand, and Cuisine centrale. The map also shows Rue de Vern and Rue François Chabrin. A circled area in the current plan indicates the location of the proposed modification.</p>	 <p>Map showing the proposed zoning modification (D-2-1-1) for zone n°161. The map includes the same zones as the current plan: UO1, UA1c, UG2b, and UE2a. Key landmarks are labeled: Médiathèque municipale La Source, Groupe scolaire privé Saint-Amand, and Cuisine centrale. The map also shows Rue de Vern and Rue François Chabrin. A blue circle highlights a specific area within the UG2b zone, indicating the proposed modification.</p>
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 45	 <p>Synthesis map of the current zoning plan (D-2-1-2) for zone communal n°35, 45. The map shows zones UO1 and UG2b. The UO1 zone is highlighted in orange, and the UG2b zone is highlighted in blue.</p>	 <p>Synthesis map of the proposed zoning modification (D-2-1-2) for zone communal n°35, 45. The map shows zones UO1 and UG2b. The UO1 zone is highlighted in orange, and the UG2b zone is highlighted in blue. A blue circle highlights a specific area within the UG2b zone, indicating the proposed modification.</p>

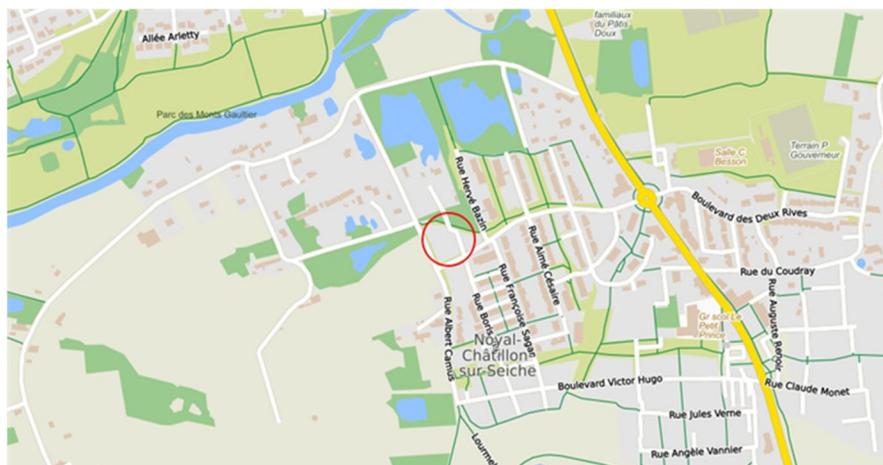
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32	 <p>The map shows a residential area with buildings outlined in grey. A central area is highlighted in yellow. A large red 'RL' label is superimposed on the map. Red lines outline the yellow highlighted area.</p>	 <p>This map is identical to the one in the 'Extrait du PLUi en vigueur' column, showing the same yellow highlighted area and red 'RL' label.</p>
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32	 <p>The map shows the same residential area. A central area is highlighted in light green. A large red 'V=100%' label is superimposed on the map. Black lines outline the light green highlighted area.</p>	 <p>This map is identical to the one in the 'Extrait du PLUi en vigueur' column, showing the same light green highlighted area and red 'V=100%' label.</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32	 Extrait du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) en vigueur. Le plan montre une zone d'habitat individuel avec des parcelles colorées en vert et rose. Une zone spécifique est délimitée par une ligne noire épaisse, correspondant à la zone de stationnement n°32.	 Extrait de la modification proposée du PLUi. Le plan montre la même zone d'habitat individuel, mais avec des parcelles colorées en rose et violet. La zone de stationnement n°32 est toujours délimitée par une ligne noire épaisse.

14. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur le secteur de l'allée de L'Ode

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe le long de l'allée de L'Ode.



Présentation de la modification

La modification consiste à changer :

- le zonage de UO1 vers UE2a
- les hauteurs de RL à H = R+1+A/C
- le coefficient de végétalisation de RL vers V = T1(B).

Justification

À l'issue de la réalisation du lotissement de l'allée de L'Ode, le zonage UO1 prévu pour les secteurs en cours d'aménagement opérationnel n'a plus lieu d'être. Il convient donc de mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec les formes urbaines désormais existantes sur le secteur.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161, 162
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32

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°161, 162</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45</p>		

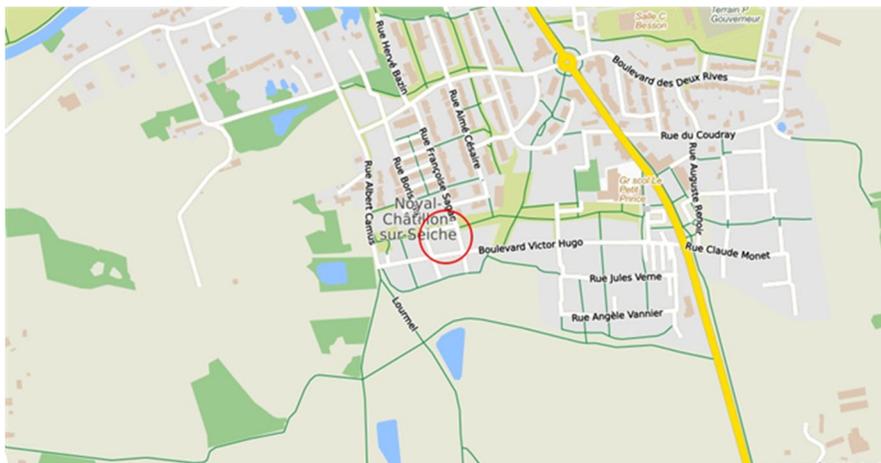
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32	 Extrait du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) en vigueur. Le plan montre une zone d'habitat individuel avec des parcelles et des bâtiments. Une zone est colorée en rouge, indiquant la réglementation actuelle.	 Extrait de la modification proposée du PLUi. Le plan montre la même zone que l'extrait précédent, mais avec une zone colorée en violet, indiquant la réglementation proposée.

15. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur la tranche 1 de la ZAC de l'Ise

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe sur l'ensemble de la tranche 1 de la ZAC de l'Ise.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire passer :

- le zonage UO1 vers un zonage UE2a pour la partie de maisons individuelles et UC1 pour l'immeuble collectif
- les hauteurs RL vers R+1+1A/C pour la partie de maisons individuelles et R+2+A pour l'immeuble collectif
- le coefficient de végétalisation de RL vers V=T1(B) pour la partie de maisons individuelles et V=40%(B) pour l'immeuble collectif

Justification

À l'issue de la réalisation de la tranche 1 de la ZAC de l'Ise, le zonage 1AU01 prévu pour les secteurs en cours d'aménagement opérationnel n'a plus lieu d'être. Il convient donc de mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec les formes urbaines désormais existantes sur le secteur.

Conséquence sur le PLUi

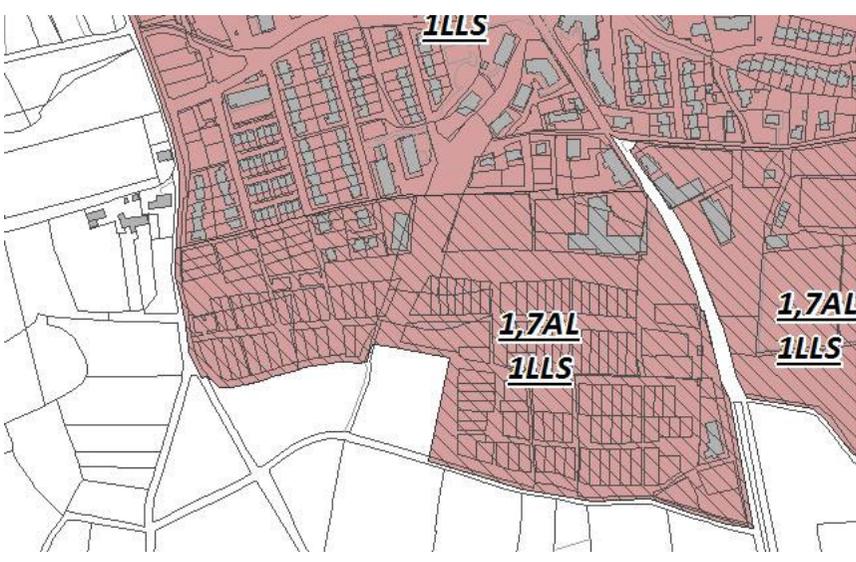
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°162
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32

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°162		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32	 <p>The map shows a residential area with a river on the right. The zoning is indicated by red shading and diagonal hatching. Labels include 1LLS at the top, 1,7AL and 1LLS in the middle, and 1,7AL and 1LLS on the right side.</p>	 <p>The map shows the same residential area with a river on the right. The zoning is indicated by purple shading. The label 1LLS is present in the middle of the map.</p>

16. Mettre en cohérence les règles d'urbanisme sur les secteurs Grange et Presbytère

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe dans le cœur de bourg, au niveau des secteurs Grange et Presbytère.



Présentation de la modification

La modification consiste à passer :

- du zonage UO1 vers le zonage UA1c
- des hauteurs RL vers H= R+2+A+A/C/P pour l'ilot Grange et H=R+2+C pour l'ilot Presbytère
- du coefficient de végétalisation RL vers V=10%(B)

Justification

À l'issue de la réalisation des secteurs Grange et Presbytère de la ZAC multisites Centre-Ville, le zonage UO1, dédié au secteurs en cours d'aménagement opérationnel n'a plus lieu d'être. Il convient donc de mettre en cohérence les règles d'urbanisme avec les formes urbaines existantes sur le secteur.

Conséquence sur le PLUi

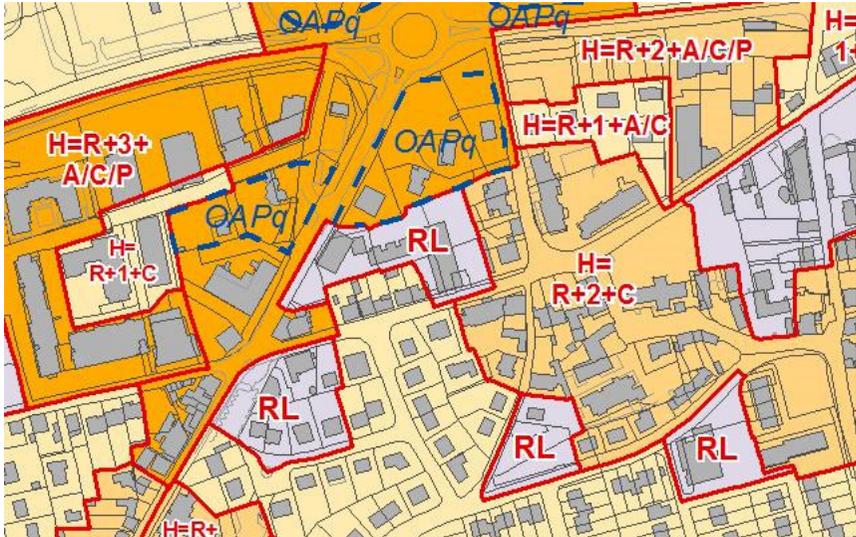
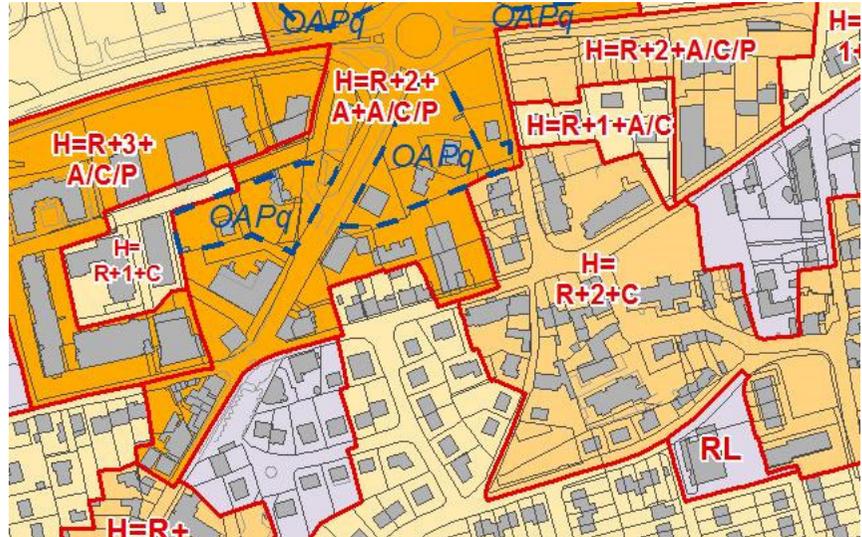
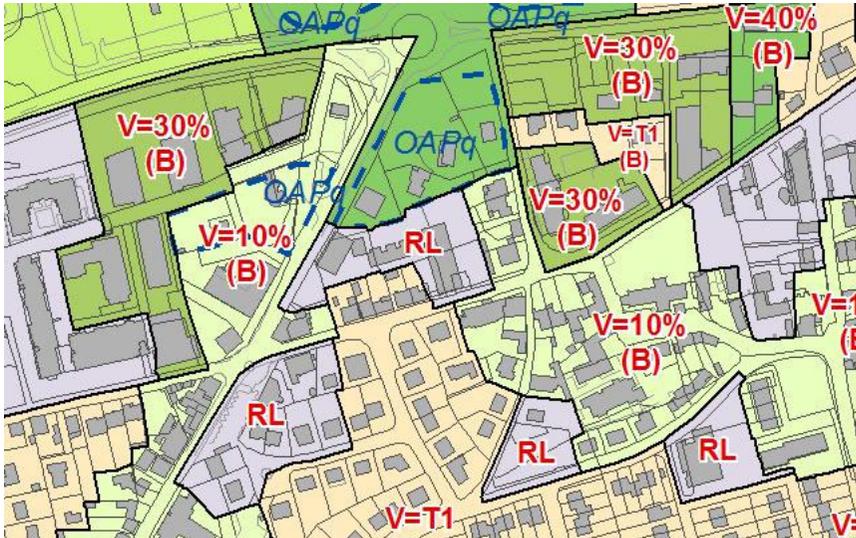
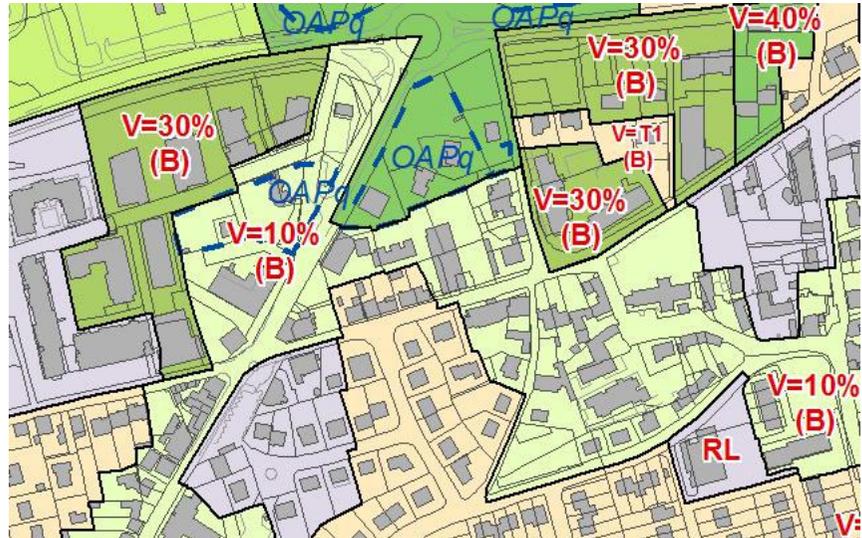
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

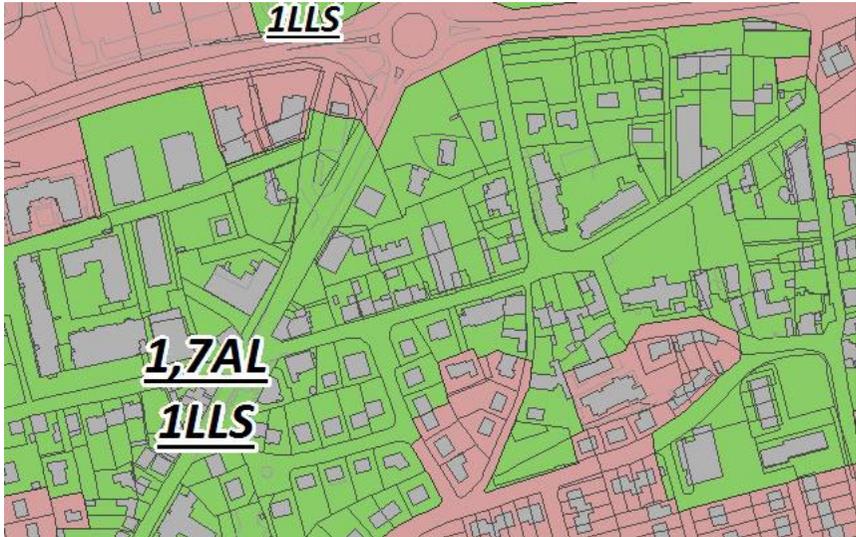
- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°17, 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°161		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45		



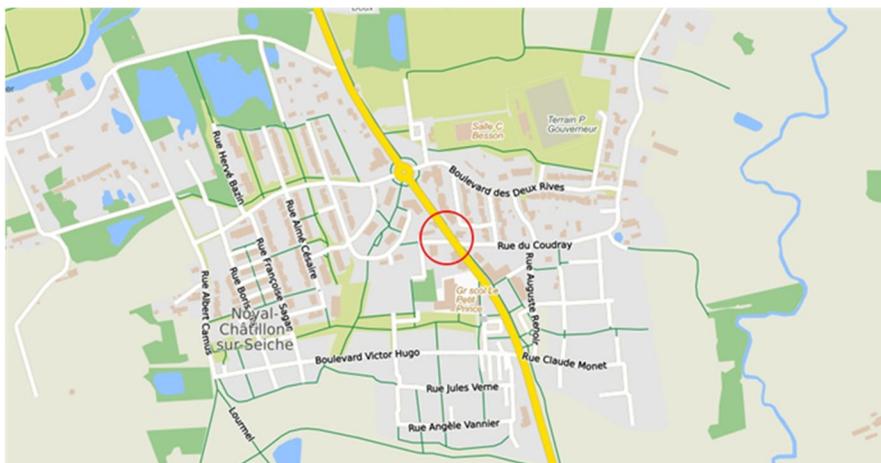
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32		
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°17, 18		

17. Préserver le tissu historique et patrimonial de l'allée Marguerite Yourcenar

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au sud de la commune, au niveau de l'allée Marguerite Yourcenar.



Présentation de la modification

La modification consiste à passer :

- du zonage UC2 vers le zonage UE2h
- des hauteurs R+3 vers H=R+1+C
- du coefficient de végétalisation RL vers V+T1(B)

Justification

Au regard du caractère patrimonial de cet ensemble de maisons situées à proximité du croisement entre la rue de Saint-Erblon et l'allée Marguerite Yourcenar, il convient de modifier les règles d'urbanisme pour préserver les caractéristiques et la morphologie urbaine du secteur. Le but des changements des droits à construire est de sanctuariser ces espaces afin de permettre une respiration et une alternance entre formes urbaines plus denses et secteurs de maisons individuelles.

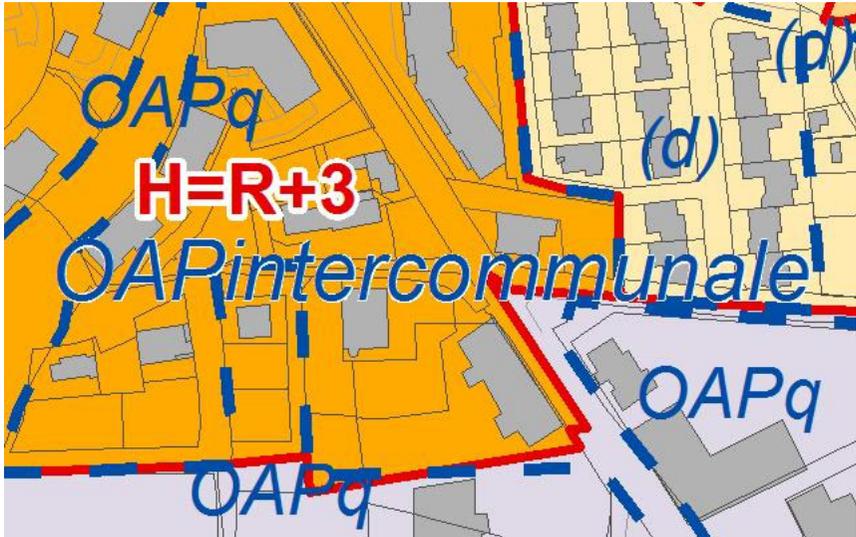
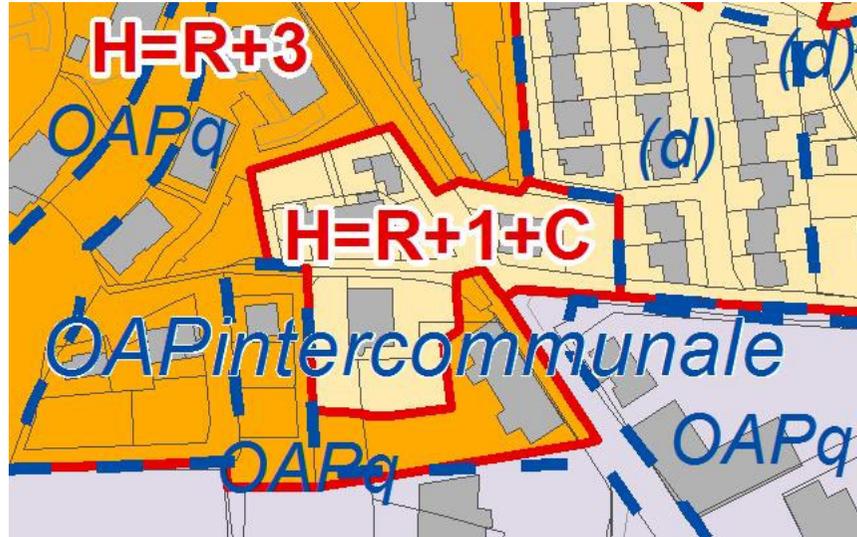
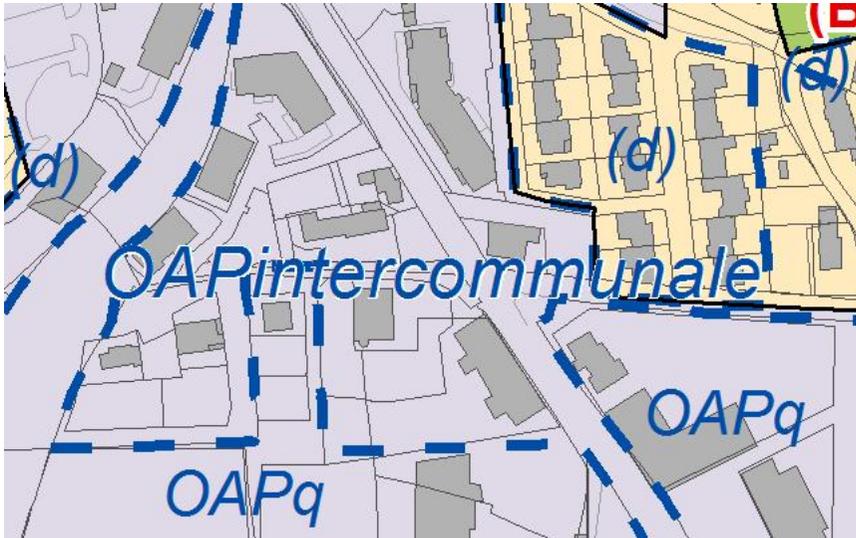
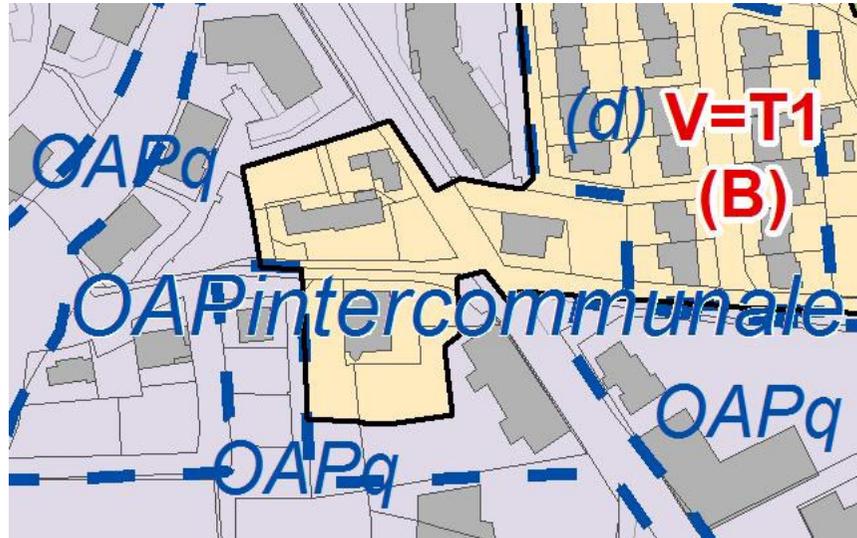
Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°162
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32

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°162</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32	 Extrait du PLUi en vigueur montrant un plan de stationnement n°32 en rouge sur un terrain à bâtir.	 Extrait de la modification proposée montrant le même plan de stationnement n°32 en violet sur un terrain à bâtir.

18. Prendre en compte le projet de l'opération multisites Coeur de Ville Orson

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe dans le coeur de bourg, au niveau de la place Pierre Crocq.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- faire passer le zonage de UE2a à UO1
- faire passer le coefficient de végétalisation de V=T1(B) à RL
- faire passer les hauteurs de H=R+1+A/C à RL
- faire passer le stationnement du secteur 4 au secteur 3

Justification

Dans le cadre de l'opération "Coeur de Ville Orson", dont les études pré-opérationnelles sont en cours, il s'agit de permettre la création d'une nouvelle centralité communale avec, notamment, la réalisation d'un nouvel espace public majeur pour la commune. Afin de permettre au futur projet urbain de se réaliser, les règles de constructibilité sont assouplies pour laisser la future opération se dérouler, tout en étant encadrée par le futur dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). A ce stade environ 80 logements sont prévus sur le secteur concerné par le changement de zonage, pour répondre aux objectifs d'accueil de population du PLH. Les études vont continuer de se poursuivre et les différents scénarios d'aménagement pourront évoluer dans le cadre du déroulé administratif et opérationnel de la ZAC.

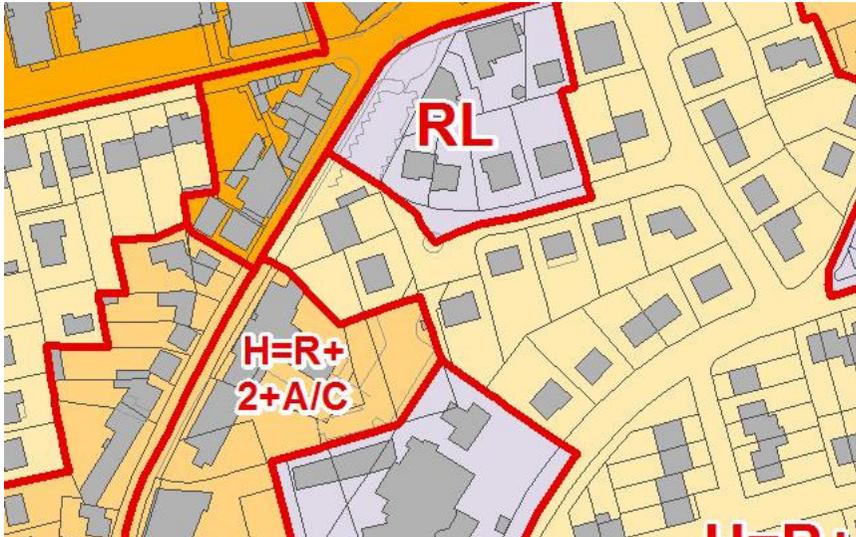
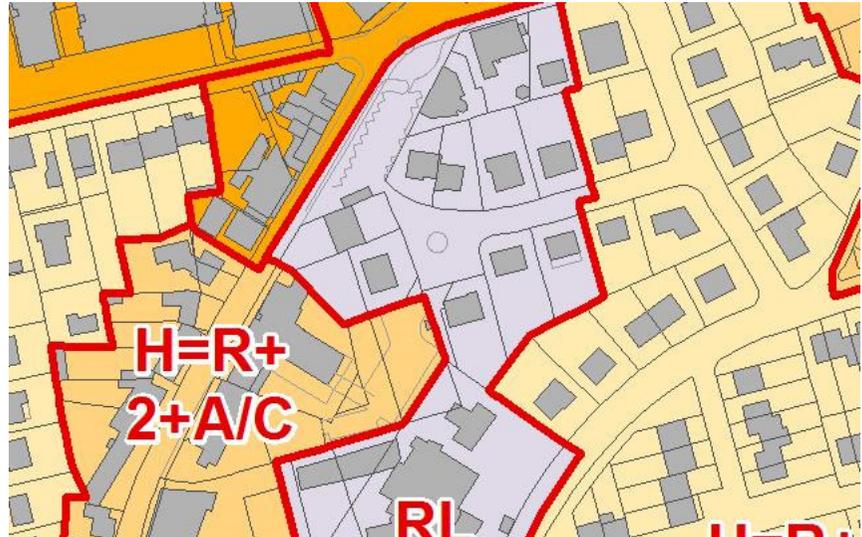
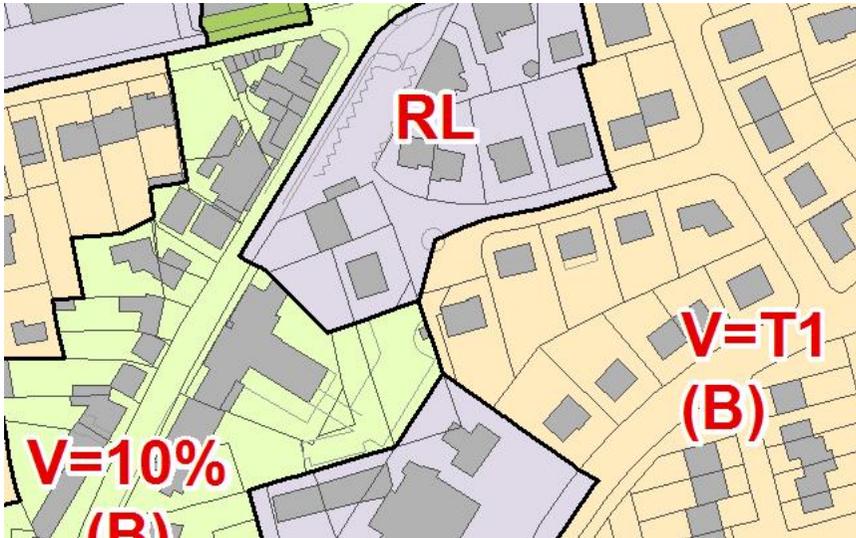
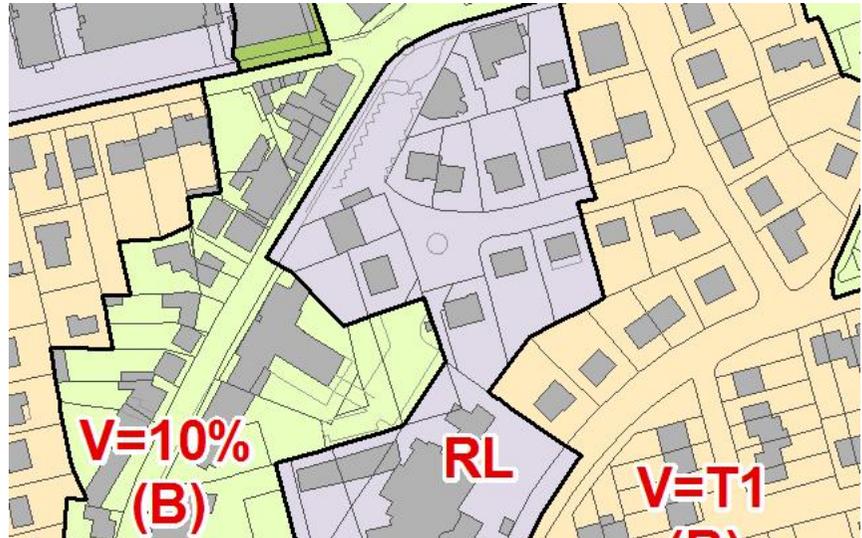
Conséquence sur le PLUi

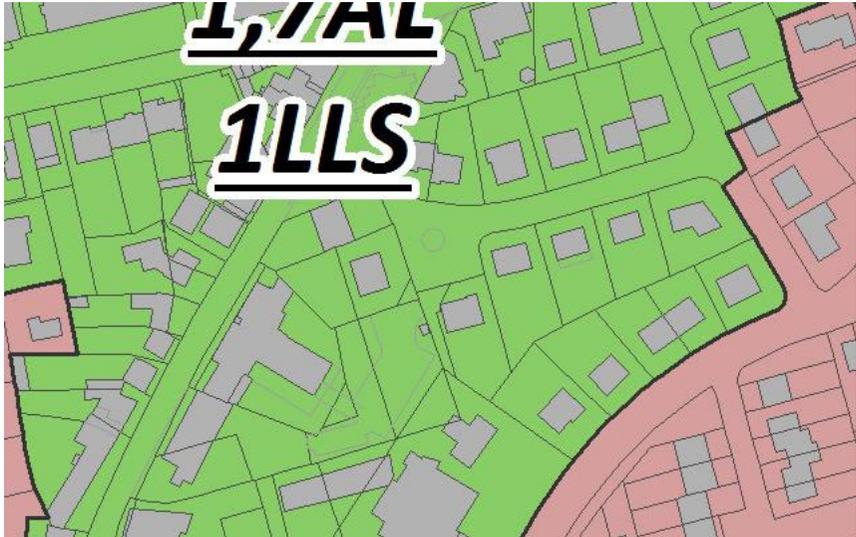
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°161
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32

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°161		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 39, 45		

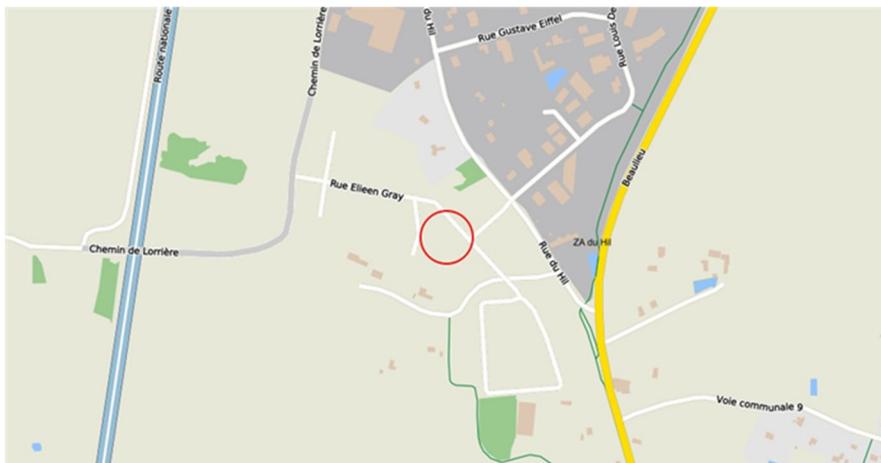
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°32		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°32		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°32	 <p>The image shows a map extract from the current PLUi. A central area is highlighted in green. Overlaid on this area are two large, bold, black text labels with white outlines: 'L, / AL' at the top and '1LLS' below it. The map shows various building footprints and street layouts.</p>	 <p>The image shows a map extract of the proposed modification. The same area as the previous map is shown, but with a different color scheme. The central area is now shaded in a light purple/pink color, indicating a change in zoning or land use classification. The building footprints and street layouts are consistent with the previous map.</p>

19. Ouvrir à l'urbanisation la zone d'activités du Hil 3

Localisation

Le secteur concerné par la modification se situe au nord de la commune, en limite avec Rennes. L'extension prévue borde la zone d'activité existante par le sud-ouest.



Présentation de la modification

La modification consiste à

- passer du zonage 2AU vers un zonage 1AU04,
- créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de quartier sur le secteur,
- établir les hauteurs à H=15m.

Justification

La modification envisagée sur le secteur du Hil 3 concerne une ouverture à l'urbanisation et un objectif du Programme Local d'Aménagement économique (PLAE), pour en connaître les justifications, consulter les fiches enquêtes publiques correspondantes, dédiées à ces deux thématiques

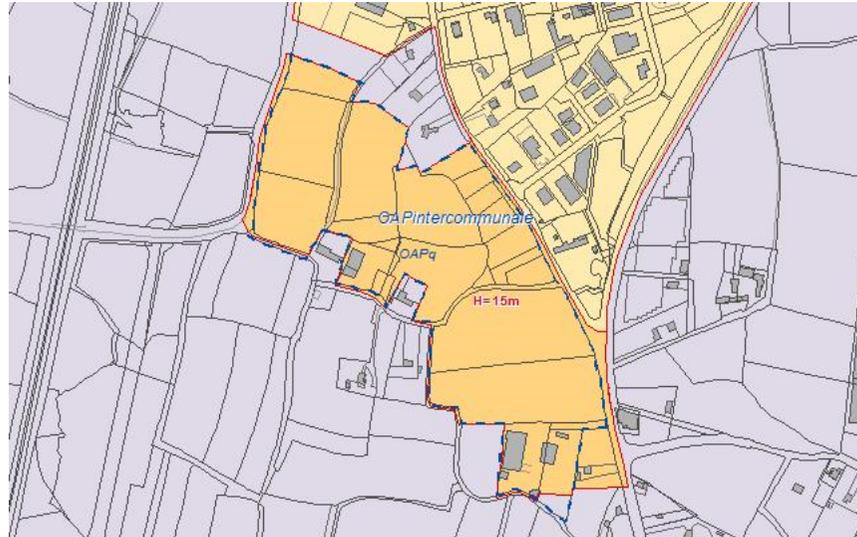
Conséquence sur le PLUi

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-1-2 OAP intercommunale
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°145, 154
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°27
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°27
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°17, 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°145, 154		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°35, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°27		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°27		

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°17, 18		