



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

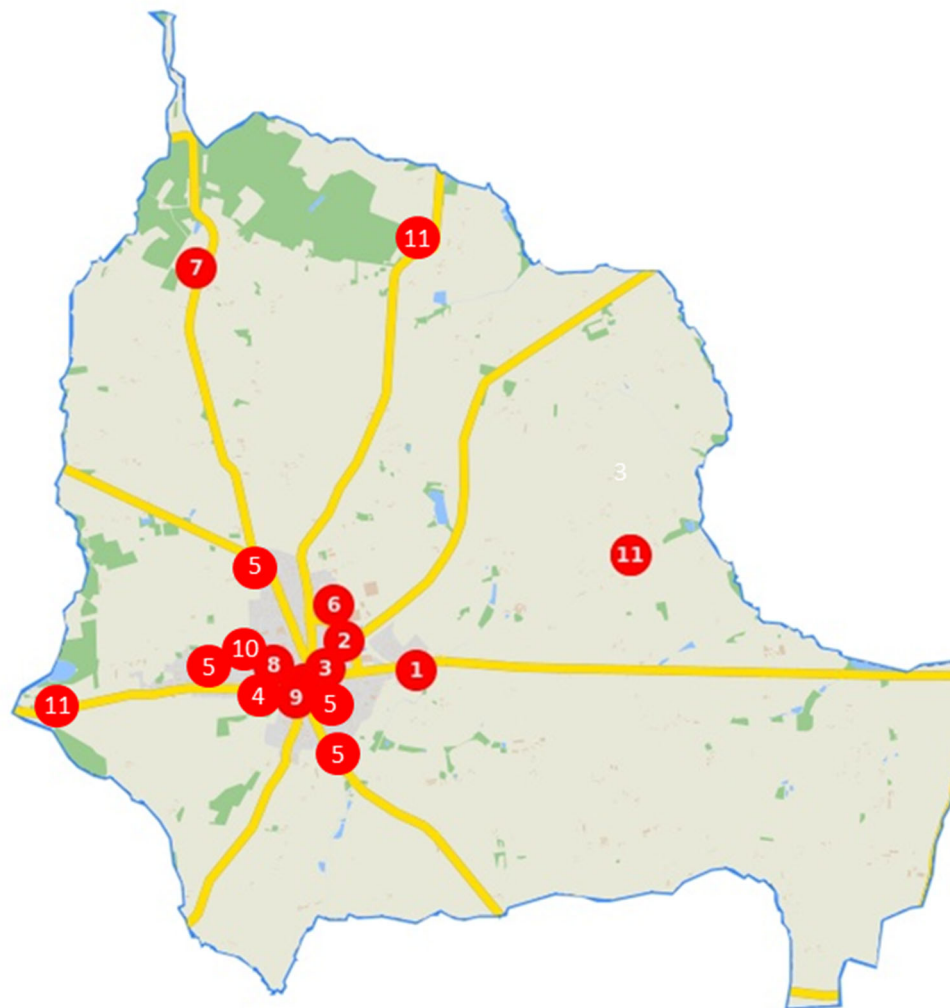
**Modifications envisagées sur le territoire des communes
Romillé**

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

1. Ouvrir à l'urbanisation le secteur sud de la Houltais.....	5
2. Permettre l'aménagement du site de la Chauvrais.....	10
3. Permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'Encrier.....	15
4. Ajuster le projet d'aménagement de Perronaye sud.....	19
5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain en centre-bourg.....	21
6. Permettre l'installation d'une chambre funéraire.....	30
7. Permettre l'évolution du site de l'institut du porc (IFIP).....	32
8. Donner davantage de cohérence au secteur d'équipements au lieu-dit Le Bignon ...	34
9. Abandonner les projets de cheminements doux rue de la Perronaye.....	37
10. Protéger une enceinte paysagère au lieu-dit Briand.....	39
11. Protéger le patrimoine paysager et naturel.....	41



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 :

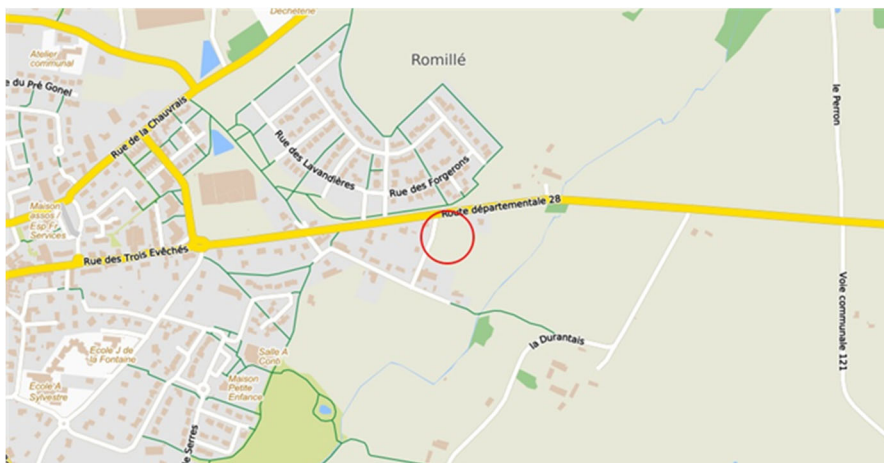
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- 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 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 ces les modifications concernant la commune. Ces avis sont consultables dans le dossier administratif du présent dossier d'enquête publique.

1. Ouvrir à l'urbanisation le secteur sud de la Houltais

Localisation

Il s'agit d'un secteur en entrée est de l'agglomération de Romillé, situé dans le prolongement de la rue des Trois Évêchés, au sud de la Zone d'Aménagement Concerté de la Houltais.



Présentation de la modification

La modification consiste tout d'abord à adapter les règles graphiques :

- au plan de zonage : création d'une zone 1AU01 (aujourd'hui 2AU) ;
- au plan des hauteurs : évolution vers H = R+1+C (aujourd'hui "RL", c'est-à-dire définit au règlement littéral) ;
- au plan de stationnement : intégration au secteur 5 (aujourd'hui "RL", c'est-à-dire définit au règlement littéral).

Il est de plus fait mention de ce projet au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale et crée une OAP de quartier "Secteur de la Houltais sud".

Enfin, la carte "Les axes de développement de la Ville-Archipel" de l'OAP métropolitaine sera mise à jour du nouveau périmètre de l'OAP de quartier.

Justification

L'aménagement du site de la Houltais s'inscrit dans une réflexion plus large menée à l'échelle de l'agglomération de Romillé, où secteurs d'extension urbaine et secteurs de renouvellement urbain contribueront à répondre aux besoins résidentiels et aux objectifs de production de logements tels que définis par le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole. L'urbanisation du site de la Houltais pourrait contribuer à la péréquation financière entre opérations de renouvellement urbain et opérations d'extension urbaine.

Ce site de 5 000 m² accueillera à terme entre 16 et 20 logements, sous forme de maisons individuelles ou en bande sur de petits terrains, ou encore un petit collectif, conformes à l'architecture des bâtiments avoisinants, tout en confortant la trame verte existante ainsi que l'écrin paysager de la partie sud.

Ce site est aujourd'hui classé au plan de zonage en 2AU. Il s'agit d'une zone à urbaniser à long terme, donc non constructible mais destinée à être ouverte à l'urbanisation. Dans le cadre de la présente procédure, son ouverture à l'urbanisation se traduit par la création d'une zone 1AU01. Il s'agit d'une zone opérationnelle qui permet un aménagement et de nouvelles constructions à destination principale d'habitation.

L'aménagement de ce site est encadré par la nouvelle OAP de quartier "Secteur de la Houltais sud", dont la partie littérale intègre les objectifs généraux suivants :

- Constituer l'entrée de ville est.
- Compléter l'offre de logements dans la continuité de la ZAC de la Houltais.
- Inscrire les nouvelles constructions dans le paysage.
- Mettre en valeur et conforter la trame verte existante.

Ainsi que les objectifs suivants :

- Un potentiel de logements et de densité conformes au Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur, soit de 35 logements à l'hectare en extension urbaine.

- La cohérence architecturale avec le tissu pavillonnaire environnant et l'intégration paysagère.

Il est également prévu que l'aménagement de ce site soit réalisé dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

L'adaptation d'autres règles graphiques la complète : les hauteurs sont définies à $H = R+1+C$ (c'est-à-dire au maximum un rez-de-chaussée, auquel peut s'ajouter un étage et un comble) et le site est intégré au secteur 5 du plan de stationnement.

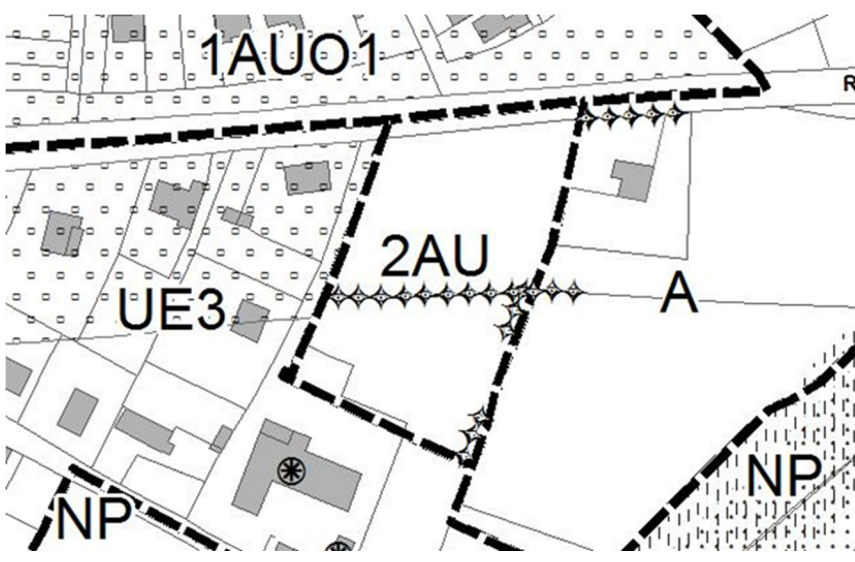
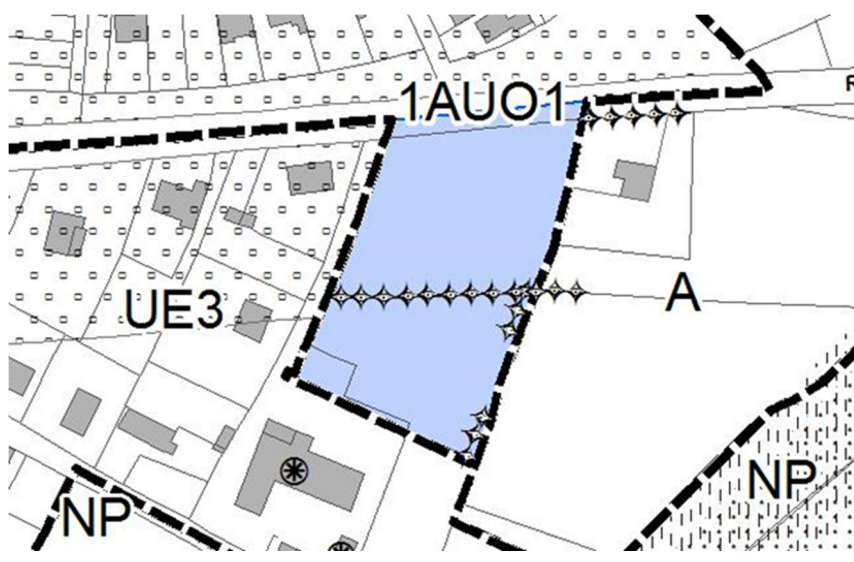
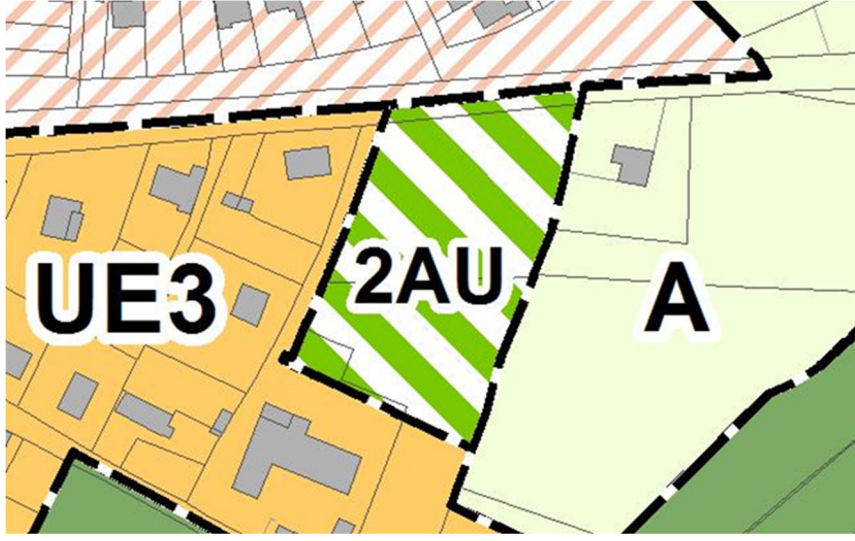

Une présentation globale des ouvertures à l'urbanisation est disponible dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » (fiche « Ouvrir à l'urbanisation de certaines zones 2AU »)

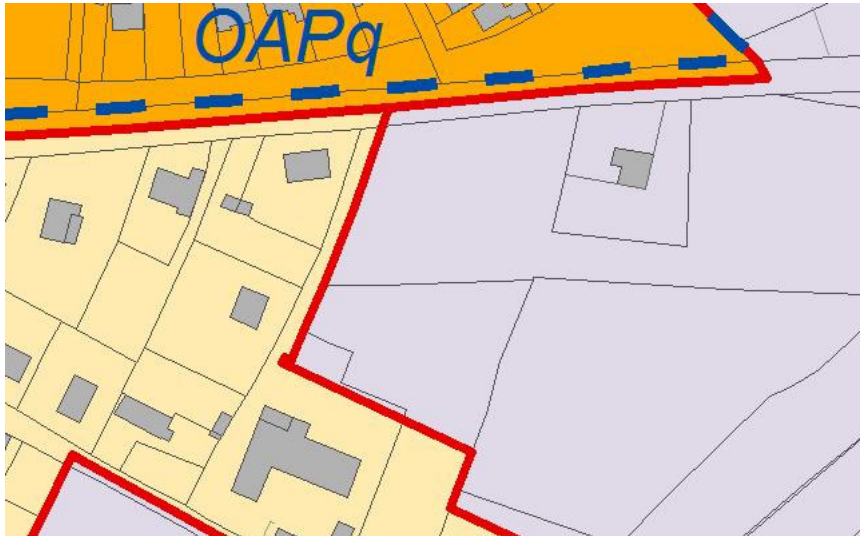
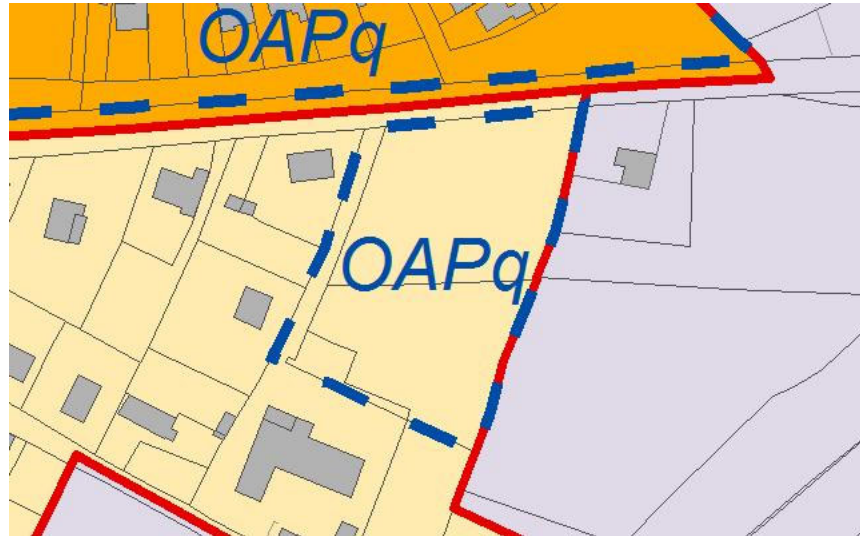

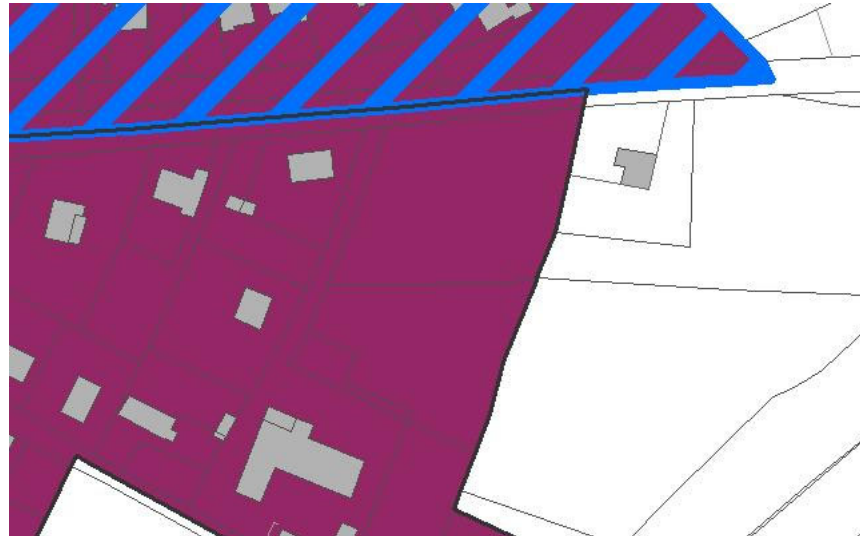
Conséquence sur le PLUi


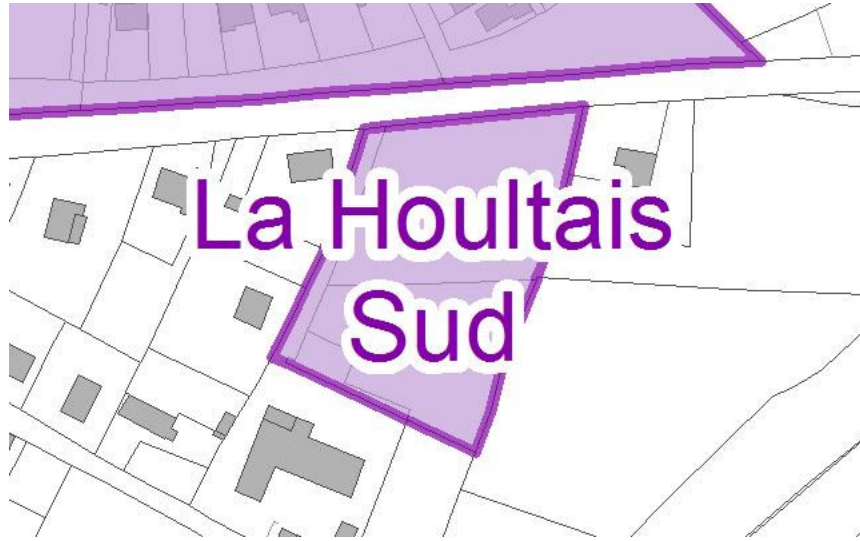
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°04
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°04
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°03

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°017		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 45		

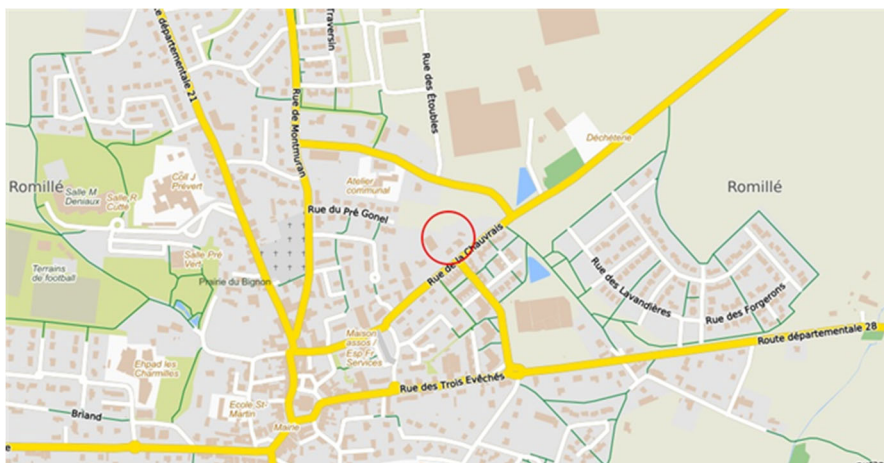
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°04		
D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°04		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°03	 Aerial map showing a purple shaded area along a road and a larger purple shaded area to the south.	 Aerial map showing the same purple shaded areas as the current plan, but with a new purple shaded area to the south labeled 'La Houltais Sud' in large purple text.

2. Permettre l'aménagement du site de la Chauvrais

Localisation

Il s'agit d'un secteur en entrée est d'agglomération, situé en rive nord de la rue de la Chauvrais et au sud de la zone d'activité des Grands Carrés.



Présentation de la modification

La modification consiste tout d'abord à adapter les règles graphiques :

- au plan de zonage : création d'une zone UD2b (aujourd'hui U11a et UO2) et ajustement du tracé de la servitude de localisation pour chemin piétons-cycles à créer n°C61 ;
- au plan du coefficient de végétalisation : évolution vers $V=30\%(B)$ (aujourd'hui $V=15\%(B)$) ;
- au plan des hauteurs : évolution vers $H = R+2+A/C$ (aujourd'hui $H = 15$ m).

De plus, il est fait mention de ce projet au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale et il y est créée une OAP de quartier "Secteur de la Chauvrais".

Enfin, la carte "Les axes de développement de la Ville-Archipel" de l'OAP métropolitaine sera mise à jour du nouveau périmètre de l'OAP de quartier.

Justification

Le présent site se compose de 3 entités distinctes. La partie sud, située en rive nord de la rue de la Chauvrais, compte deux maisons d'habitation et un garage de réparation automobile. Elle a été identifiée comme gisement foncier de renouvellement urbain de court à moyen terme et évoluera à l'horizon 2030/2035 vers de l'habitat. À l'arrière du front bâti, une seconde entité se compose d'une parcelle enherbée, qui viendra prolonger le quartier d'habitation.

Afin de permettre la réalisation d'une opération d'habitat commune à ces deux entités, il convient d'y faire évoluer le zonage vers du UD2b. Cette zone permet la réalisation de maisons individuelles ainsi que d'habitat collectif. Combinée à la définition de hauteur en $H = R+2+A/C$ (c'est-à-dire au maximum un rez-de-chaussée, auquel peut s'ajouter deux étages et un attique ou un comble) et un coefficient de végétalisation de 30%, ces évolutions permettront de densifier ce secteur d'entrée de ville tout en y garantissant un minimum de surfaces éco-aménagées et ainsi la qualité de l'opération à venir.

Enfin la partie nord du site, pour partie intégrée à la zone d'activité (ZA) des Grands Carrés et comptant aujourd'hui un silo de la coopérative agricole Agrial accueillera de nouvelles activités économiques. Le zonage UO2 y est donc maintenu, ainsi que les règles de hauteur ($H=15m$) et de végétalisation ($V=15\%(B)$).

L'aménagement de ce site est de plus encadré par la nouvelle OAP de quartier "Secteur de la Chauvrais", dont la partie littérale intègre les objectifs généraux suivants :

- Constituer l'entrée de ville nord-est.
- Anticiper la mutation du site du garage de réparation automobile vers de l'habitat et favoriser le renouvellement urbain du secteur.
- Compléter l'offre de logements dans la continuité du tissu pavillonnaire existant.
- Conforter la ZA des Grands Carrés.

Ainsi que les objectifs suivants :

- Un potentiel de logements et de densité conformes au Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur, soit 41 logements à l'hectare pour la partie en renouvellement urbain et de 35 logements à l'hectare pour la partie en extension urbaine.
- La diversification des typologies de logements et des formes urbaines du secteur à vocation d'habitation, tout en respectant le principe de transition avec les formes urbaines des tissus bâtis voisins.
- La séparation physique du nouveau quartier d'habitat et du secteur d'activité par le renforcement de la haie existante et la création d'un cheminement piéton/cycle.

Il est également prévu que l'aménagement de la partie à vocation d'habitation soit réalisé dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.


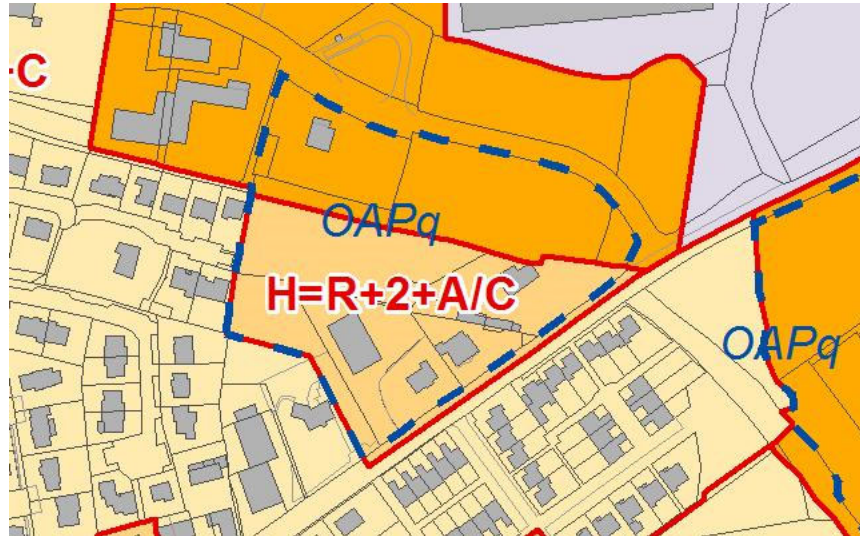
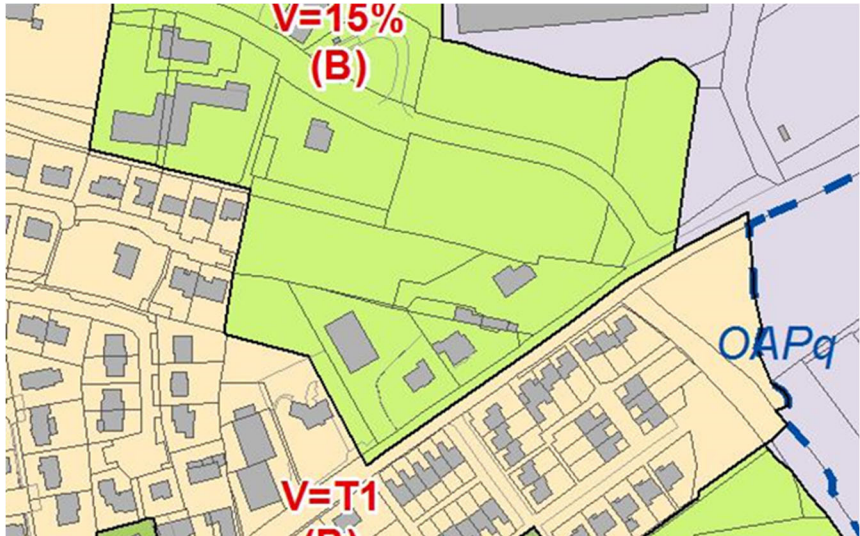
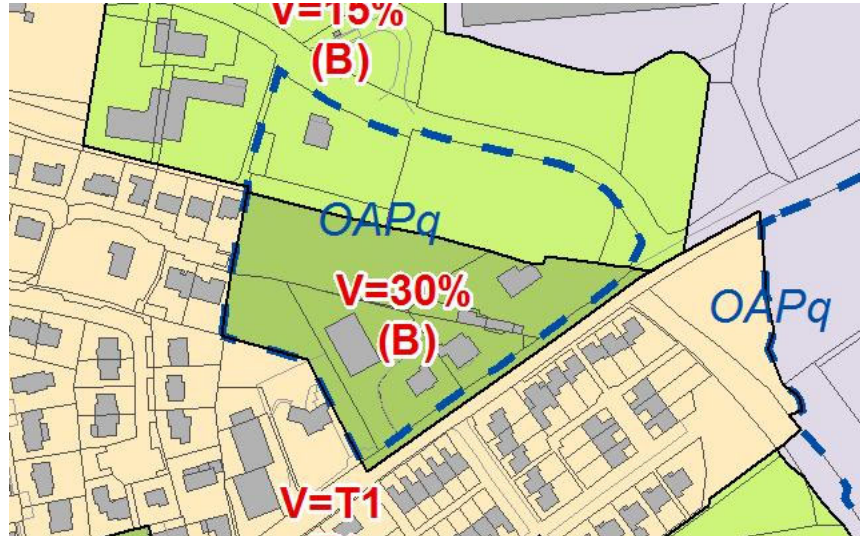
Conséquence sur le PLUi



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°017
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°04
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°04
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°03

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°017		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 45		

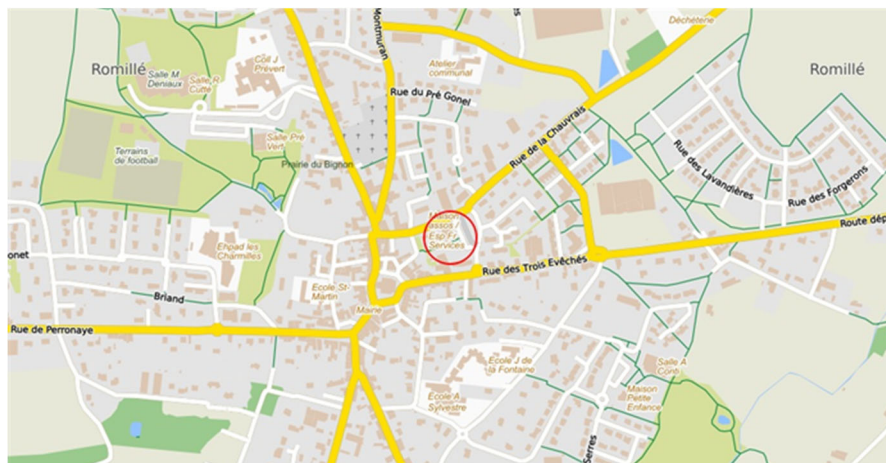
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°04		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°04		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°03		

3. Permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'Encrier

Localisation

Le site de l'Encrier se situe en centre-bourg, entre les rues de la Chauvrais au nord, des Trois Évêchés au sud, et des Frères Aubert à l'est. Il comprend notamment le bâtiment patrimonial de l'Encrier, ancienne école des garçons.



Présentation de la modification

La modification consiste tout d'abord à adapter le périmètre et le schéma d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Intensification du centre-bourg" secteur Encrier au sein de l'OAP communale. La carte "Les axes de développement de la Ville-Archipel" de l'OAP métropolitaine sera mise à jour de cet ajustement de périmètre.

En complément, les règles graphiques seront adaptées :

- Au plan des hauteurs : évolution vers $H = R + 2 + A/C$ (aujourd'hui $H = R + 2$) ;
- Au plan de zonage et à la liste des autres emplacements réservés, un emplacement réservé n°731 est créé.

Justification

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, imposent désormais d'intensifier les actions de renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements dans Rennes métropole.

La commune a identifié l'Encrier comme site de renouvellement urbain prioritaire. Il accueille aujourd'hui deux équipements publics (la médiathèque et la salle des associations), un ensemble bâti désaffecté, deux maisons d'habitation et des fonds de jardin. Sa superficie et sa localisation permettront d'y réaliser le projet de renouvellement urbain défini par la commune en 2023. L'opération à venir comprendra la réalisation d'un nouvel équipement culturel et social, une cinquantaine de logements permettant de répondre aux objectifs de production de logements du Programme Local de L'Habitat (PLH) en vigueur et un commerce. Il convient d'intégrer ce projet au PLUi.

Tout d'abord, le périmètre de l'OAP de quartier "Intensification du centre-bourg" secteur Encrier est un peu élargi à l'ouest, afin d'intégrer les parcelles en cours d'acquisition par la commune. Son schéma est également ajusté au projet par le retrait du principe d'alignement des constructions à la rue des Frères Aubert.

Par ailleurs, les hauteurs maximales sont portées à $H = R+2+A/C$, c'est-à-dire au maximum un rez-de-chaussée, auquel peuvent s'ajouter deux étages et un attique ou un comble. Elles permettront une plus grande diversité des formes urbaines et une conception architecturale plus libre.

Enfin, au plan de zonage, un emplacement réservé n°731 est créé au profit de Rennes Métropole, dans le but d'élargir le trottoir en rive nord de la rue des Trois Évêchés et ainsi assurer la continuité piétonne du centre-bourg vers ce nouveau quartier d'habitat.



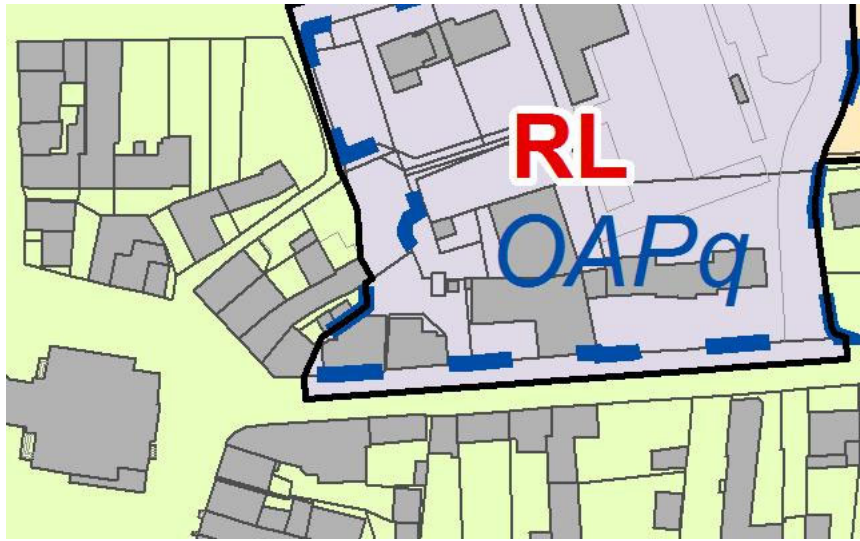
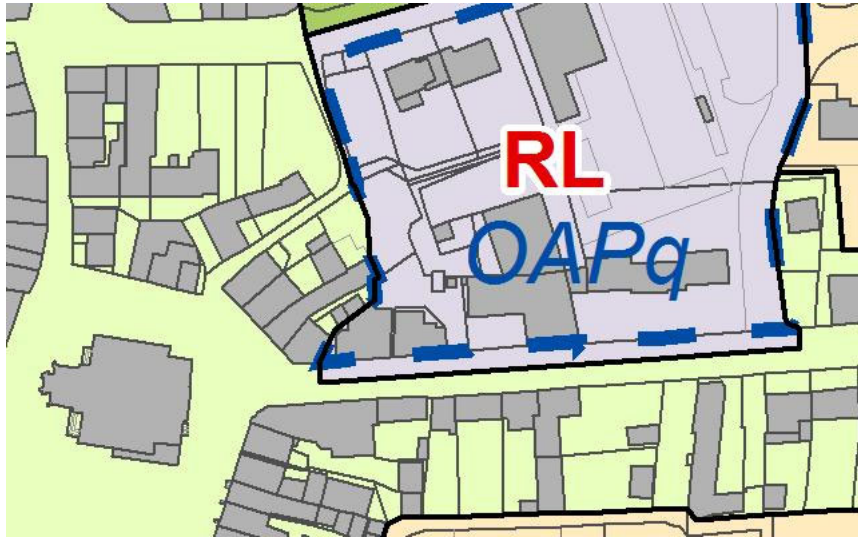


Conséquence sur le PLUi

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°017
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°04
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°04
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°03
- 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.

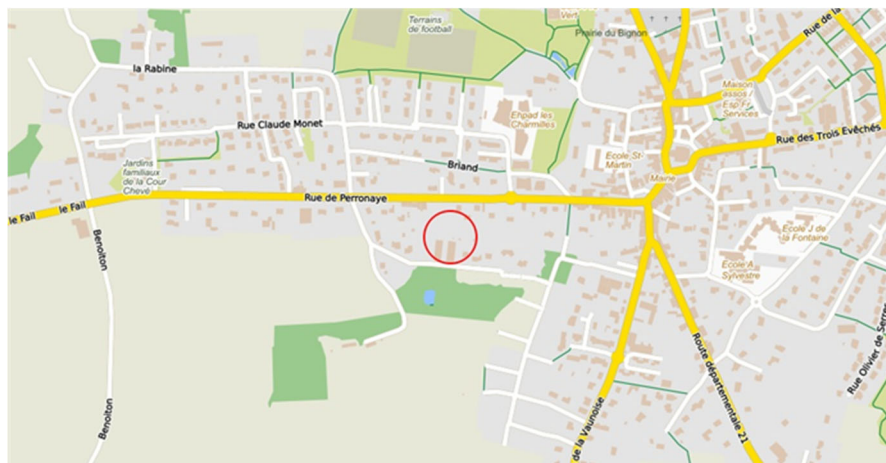
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017</p>		
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°04</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°04		
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°03		

4. Ajuster le projet d'aménagement de Perronnaye sud

Localisation

Situé à l'est du centre bourg, ce secteur est compris entre la rue de la Perronnaye, le chemin du Placis Verdys et la rue de la Vaunoise.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les règles graphiques au plan des hauteurs : évolution vers $H = R + 2 + A/C$ (aujourd'hui $H = R + 1 + C$).

Justification

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Intensification du centre-bourg" définit sur le secteur Perronnaye sud un projet à dominante résidentielle, structuré le long de la rue de la Perronnaye par des immeubles et composé en cœur d'îlot de maisons individuelles et/ou constructions intermédiaires.

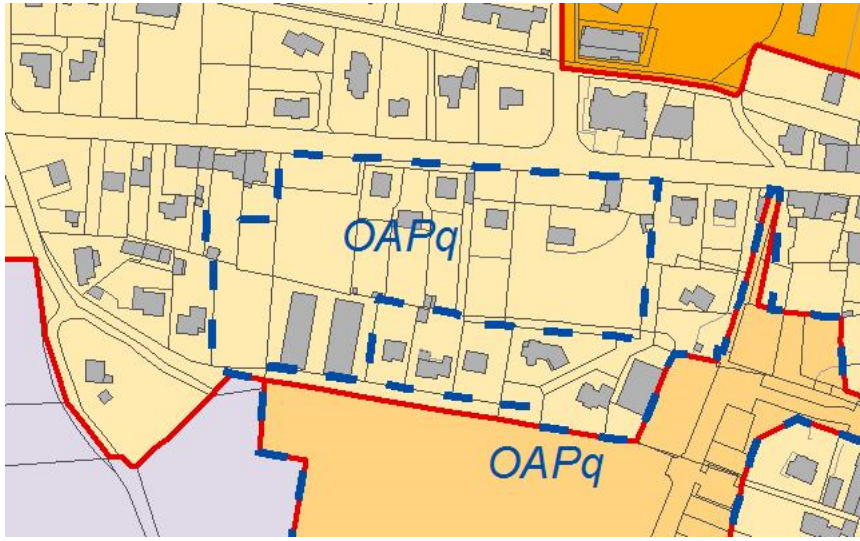
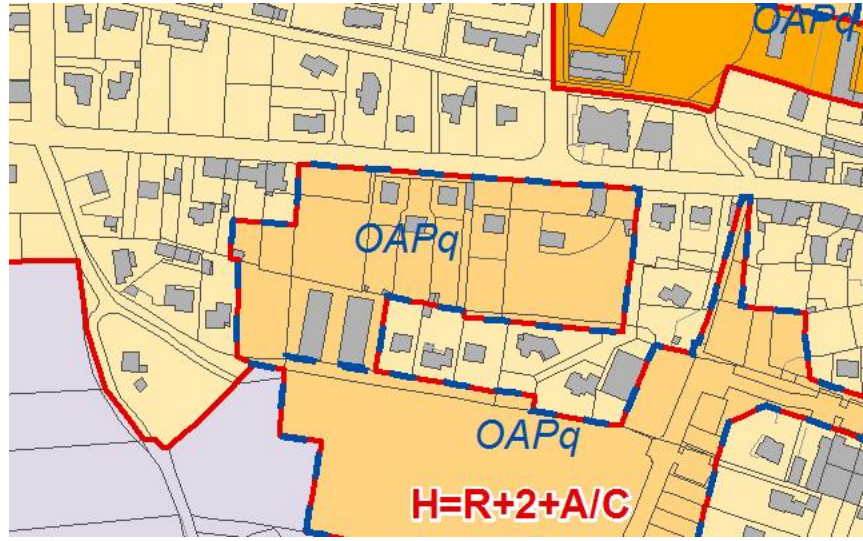
Afin de mettre en œuvre sur ce secteur tant les objectifs de renouvellement urbain confortés par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, que les objectifs de densités définis au Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur, l'ajustement des règles graphiques viendra compléter l'OAP de quartier existante. Les hauteurs maximales seront portées à $H = R + 2 + A/C$ (c'est-à-dire au maximum un rez-de-chaussée, auquel peuvent s'ajouter deux étages et un attique ou un comble). Celles-ci permettront à la fois l'accueil de davantage de logements le long de la rue de la Perronnaye et la réalisation d'un projet cohérent avec le site Placis Verdys de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), plus au sud, sur lequel ces mêmes règles de hauteurs s'appliquent d'ores et déjà.

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°04

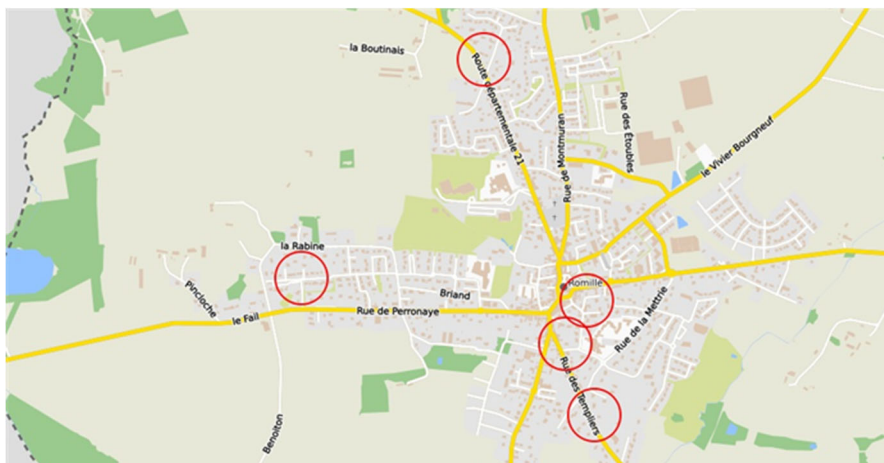
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°04	 <p>The map shows a residential area with several orange-colored zones labeled 'OAPq'. The boundaries of these zones are indicated by blue dashed lines. A red solid line outlines a larger area, possibly a sector or a specific project boundary.</p>	 <p>The map shows the same residential area as the current PLUi, but with a proposed modification. The orange-colored zones are still labeled 'OAPq'. A new height limit is introduced in a red box: H=R+2+A/C. The boundaries of the zones are now shown with solid blue lines, and the red solid line boundary remains.</p>

5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain en centre-bourg

Localisation

Il s'agit des secteurs situés rue de la Vaunoise et rue des Templiers, au sud du bourg, rue de la Perronnaye, rue de la Ménaudière et cour Chevré, à l'ouest, rue Louis et René Moine, rue de Montmuran et cour Sevin, au nord, ainsi que place de l'Église Saint-Martin.



Présentation de la modification

La modification consiste :

- à élargir le périmètre de l'OAP l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Intensification du centre-bourg", secteur Vaunoise/Templiers, au sein de l'OAP communale ; cette extension sera également reprise à la carte "Les axes de développement de la Ville-Archipel" de l'OAP métropolitaine ;

- à créer, rue des Templiers, un secteur de constructibilité limitée et plus au sud : création au plan de zonage d'une zone UE2a (aujourd'hui UE2b) et évolution du plan du coefficient de végétalisation vers $V=80\%(B)$ (aujourd'hui $V=T1(B)$) ;
- rive nord de la rue de la Perronnaye, à créer au plan de zonage d'une zone UE2a (aujourd'hui UE2b) et évolution du plan du coefficient de végétalisation vers $V=80\%(B)$ (aujourd'hui $V=T1(B)$) ;
- rive sud de la rue de la Perronnaye, à créer au plan de zonage d'une zone UE2a (aujourd'hui UE2b) ;
- rue de la Ménaudière, à créer au plan de zonage d'une zone UE2a (aujourd'hui UE2b) et évolution du plan du coefficient de végétalisation vers $V=80\%(B)$ (aujourd'hui $V=T1(B)$) ;
- cour Chevré, à créer au plan de zonage d'une zone UE2a (aujourd'hui UE2b) et évolution du plan du coefficient de végétalisation vers $V=80\%(B)$ (aujourd'hui $V=T1(B)$) ;
- rue Louis et René Moine, à créer au plan de zonage d'une zone UE2a (aujourd'hui UE2b) et évolution du plan du coefficient de végétalisation vers $V=80\%(B)$ (aujourd'hui $V=T1(B)$) ;
- rue de Montmuran, à créer au plan de zonage d'une zone UE2a (aujourd'hui UE2b) et évolution du plan du coefficient de végétalisation vers $V=80\%(B)$ (aujourd'hui $V=T1(B)$) ;
- cour Sevin, à créer au plan de zonage une zone UE2a (aujourd'hui UE2b) et évolution du plan du coefficient de végétalisation vers $V=80\%(B)$ (aujourd'hui $V=T1(B)$) ;
- place de l'Église Saint-Martin, création d'un secteur de constructibilité limitée.

Justification

Les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, imposent désormais d'intensifier les actions de renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à répondre aux besoins de production de nouveaux logements dans Rennes métropole.

Plusieurs secteurs du bourg ont été identifiés comme gisements fonciers de renouvellement urbain de court, moyen et long termes. Ils accueilleront à l'horizon 2040/2050 des opérations de renouvellement urbain.

Tout d'abord, de nouvelles emprises situées en périphéries du secteur Vaunoise/Templiers seront intégrées à son aménagement futur afin d'en garantir la cohérence. C'est pourquoi le périmètre de l'OAP de quartier "Intensification du centre-bourg", secteur Vaunoise/Templiers, a été élargi à ces emprises.

Parallèlement, d'autres secteurs dont la programmation n'est à ce jour pas définie, sont protégés par la limitation des droits à construire. Cela se traduit par l'augmentation du coefficient de végétalisation à V=80% (B) et l'évolution du zonage vers du UE2a, où seules les annexes sont autorisées à l'arrière. C'est le cas des secteurs des rues des Templiers et de la Ménaudière, de la rive nord de la rue de la Perronaye, de la cour Chevré, des rues Louis et René Moine, de Montmuran et de la cour Sevin. Rive sud de la rue de la Perronaye, seule l'augmentation du coefficient de végétalisation à V=80%(B) est prévue.

Enfin, sur les secteurs de la rue des Templiers et de la place de l'Église Saint-Martin, c'est la création d'un secteur de constructibilité limitée au plan de zonage qui vient limiter les droits à construire pendant 5 ans maximum dans l'attente de la réflexion sur les évolutions à prévoir. Les seuils de constructibilité cumulatifs suivants s'y appliquent : l'emprise au sol créée ne doit pas dépasser 10% de la surface du terrain ; la surface de plancher autorisée doit être inférieure ou égale à 30 m² pour les constructions à destination d'habitation et 50m² pour les autres destinations. En revanche, les travaux ayant pour objet la réhabilitation ou la restructuration des constructions existantes sont autorisés.


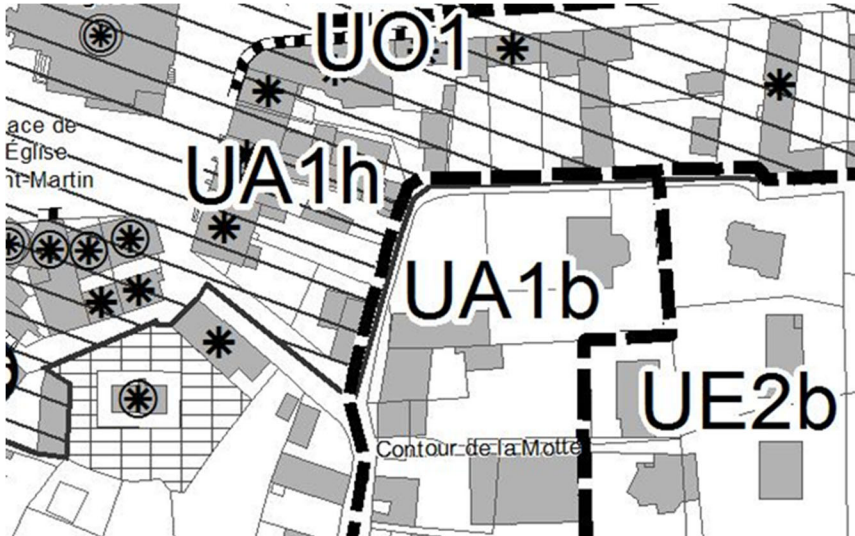

Conséquence sur le PLUi

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

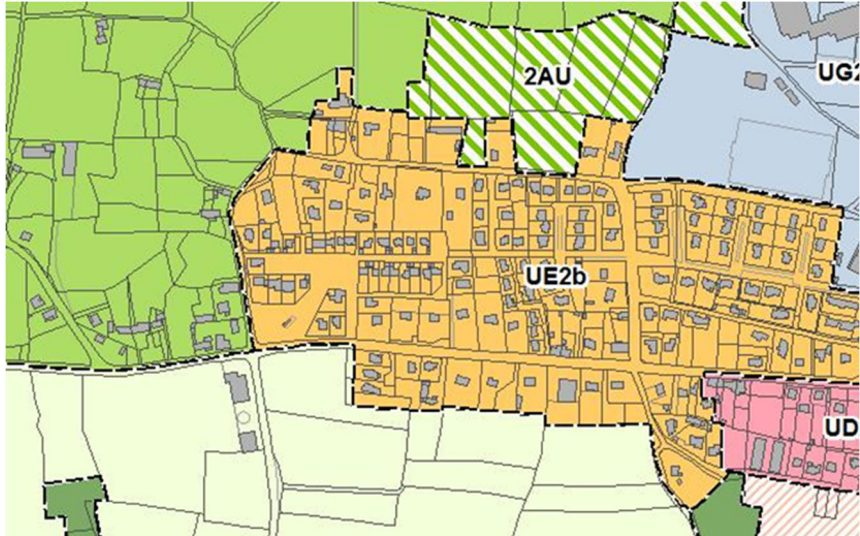
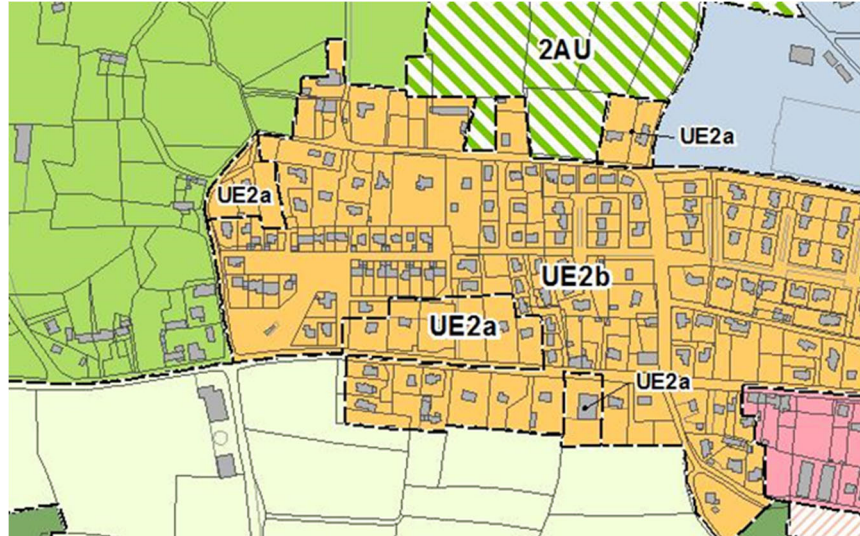
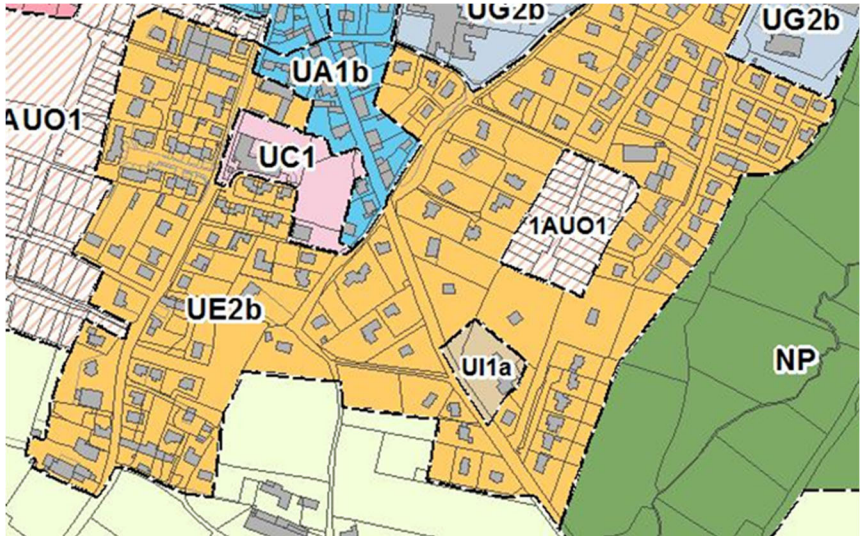
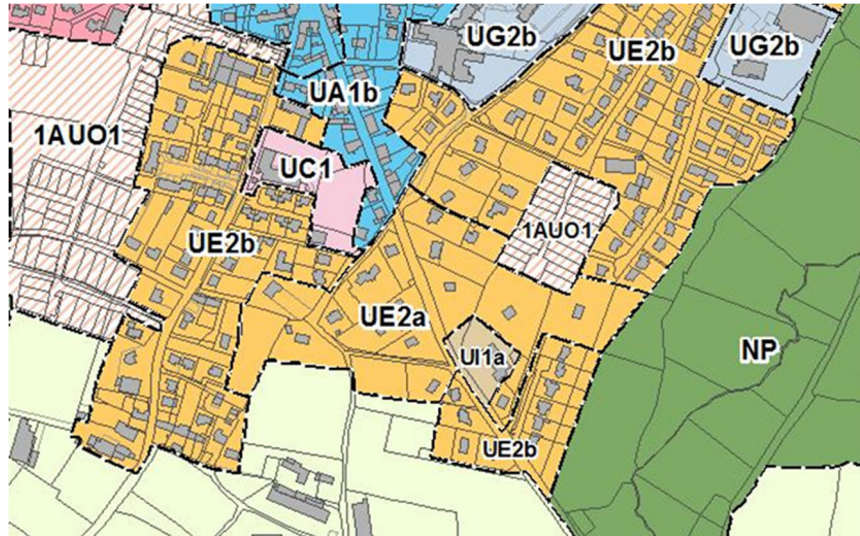
- A- Rapport de présentation - Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°016, 017, 022
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°04
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°04
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°03

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°016, 017		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017		

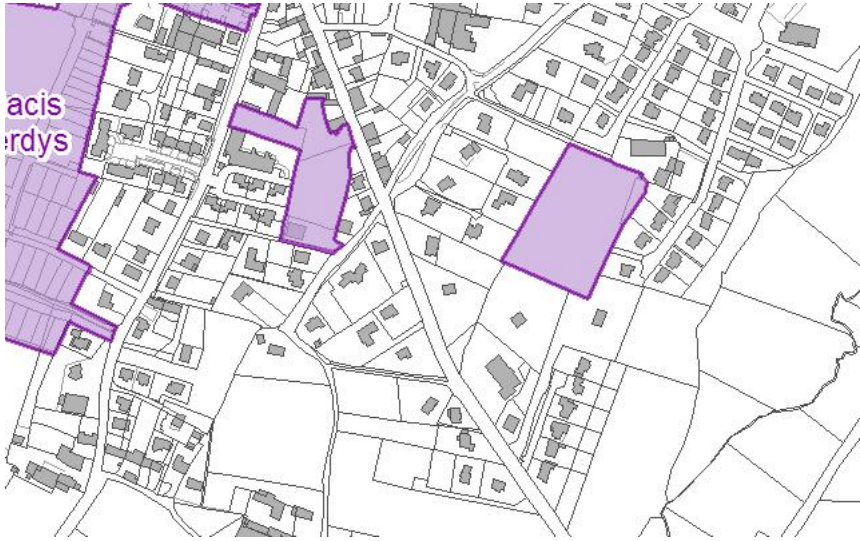
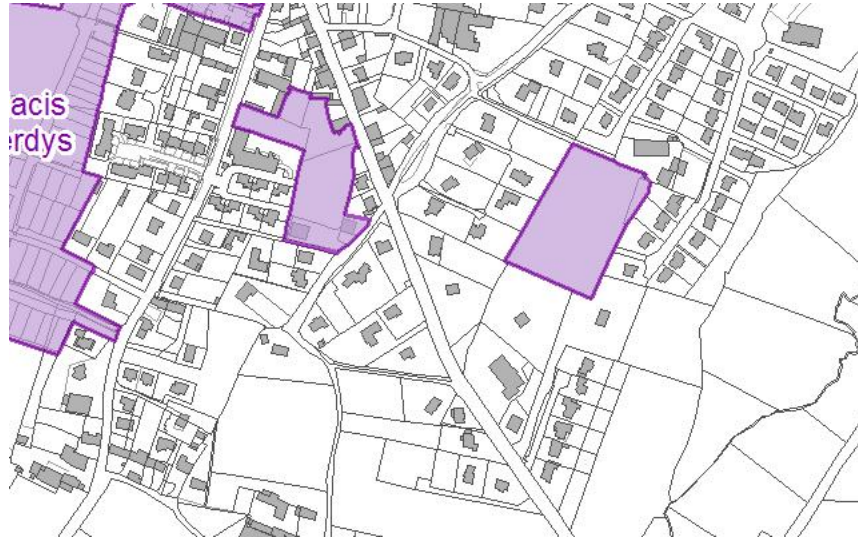
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017	 Extrait du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) en vigueur. Le plan de zonage n°017 est visible, montrant des zones d'habitat individuel (UI1a, UI1b), d'habitat collectif (UAU01), d'habitat collectif à densité moyenne (UE2a, UE2b), et d'habitat collectif à densité élevée (UE2c). Des zones d'habitat individuel à densité moyenne (UJ2a, UJ2b) sont également indiquées. Des zones d'habitat individuel à densité élevée (UJ2a, UJ2b) sont également indiquées. Des zones d'habitat individuel à densité élevée (UJ2a, UJ2b) sont également indiquées.	
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017	 Extrait du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) en vigueur. Le plan de zonage n°017 est visible, montrant des zones d'habitat individuel (UI1a, UI1b), d'habitat collectif (UAU01), d'habitat collectif à densité moyenne (UE2a, UE2b), et d'habitat collectif à densité élevée (UE2c). Des zones d'habitat individuel à densité moyenne (UJ2a, UJ2b) sont également indiquées. Des zones d'habitat individuel à densité élevée (UJ2a, UJ2b) sont également indiquées. Des zones d'habitat individuel à densité élevée (UJ2a, UJ2b) sont également indiquées.	
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017	 Extrait du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) en vigueur. Le plan de zonage n°017 est visible, montrant des zones d'habitat individuel (UI1a, UI1b), d'habitat collectif (UAU01), d'habitat collectif à densité moyenne (UE2a, UE2b), et d'habitat collectif à densité élevée (UE2c). Des zones d'habitat individuel à densité moyenne (UJ2a, UJ2b) sont également indiquées. Des zones d'habitat individuel à densité élevée (UJ2a, UJ2b) sont également indiquées. Des zones d'habitat individuel à densité élevée (UJ2a, UJ2b) sont également indiquées.	

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017, 022		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 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°05, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°04		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°04		

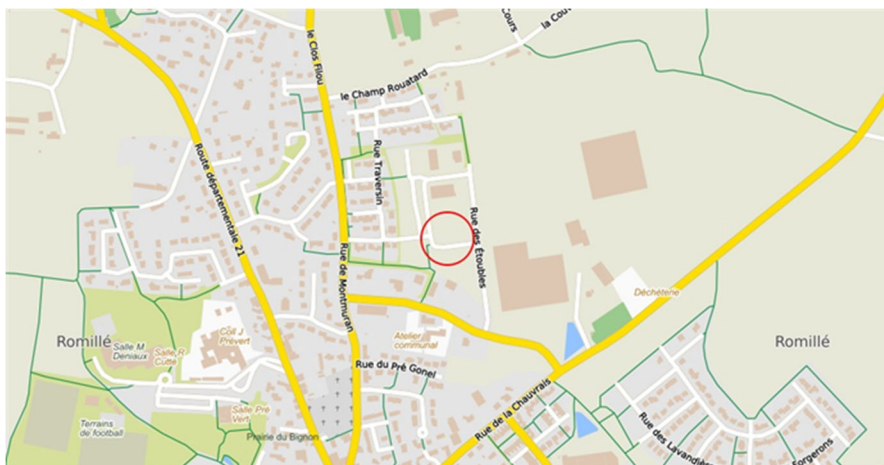
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°04</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°04</p>		

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°03		

6. Permettre l'installation d'une chambre funéraire

Localisation

Le projet se situe au sein de la zone d'activité artisanale "Champ Rouatard", en frange nord-ouest de la zone agglomérée.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer une zone UI1b (aujourd'hui UI1a) au plan de zonage.

Justification

La commune souhaite accueillir une chambre funéraire sur un site adapté. En effet cette typologie d'activité vient à manquer dans son secteur géographique, les plus proches se situant à 15 kilomètres environ (Montfort-sur-Meu, Mautauban de Bretagne et La Mézière). L'opportunité de cette installation a été confirmée par une étude de marché.

Afin de permettre l'installation de cette activité au sein de la zone du Champ Rouatard, tout en s'inscrivant dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique, une zone UI1b, de petite surface, est créée. Au sein de cette zone l'installation d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, telles que les chambres funéraires, est autorisée.

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°017
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 45

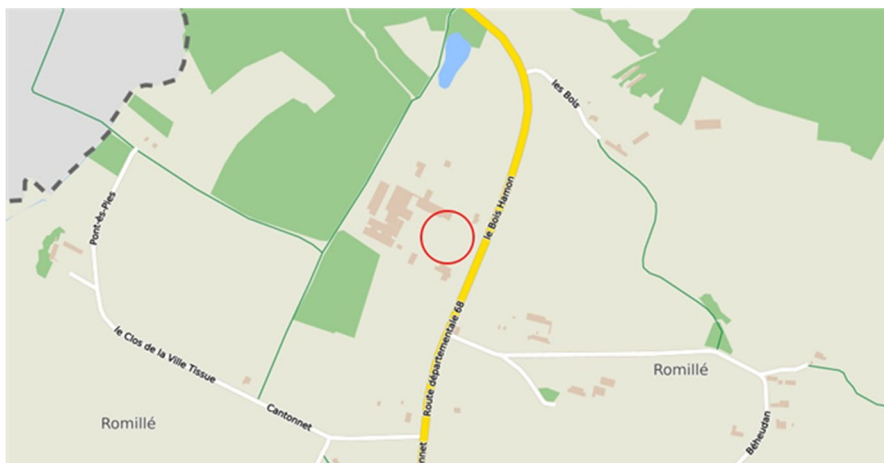
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 45		

7. Permettre l'évolution du site de l'institut du porc (IFIP)

Localisation

La station expérimentale de l'IFIP - Institut du porc se situe au nord du territoire communal, le long de la route départementale n°68.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer une zone UG2b (aujourd'hui U11a) au plan de zonage.

Justification

L'institut du porc a pour mission d'accompagner les organisations professionnelles de la filière porcine. La station expérimentale de Romillé intervient dans les domaines de la recherche et de l'agriculture.




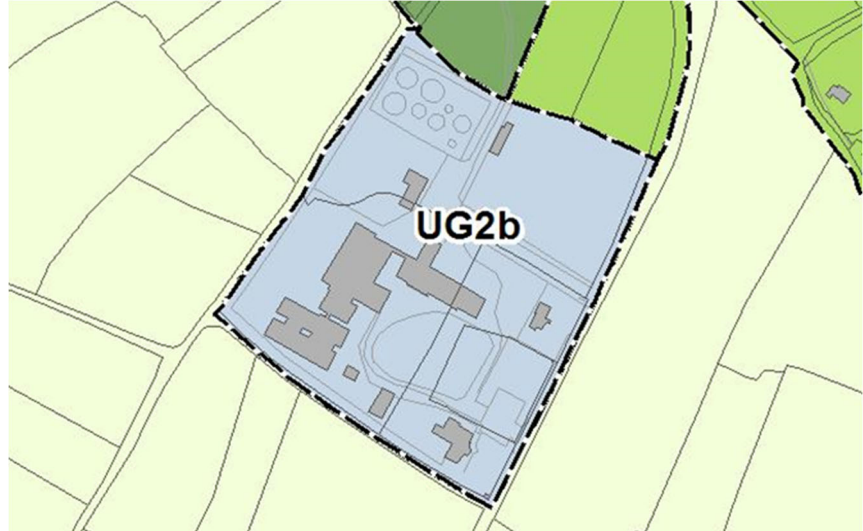
Afin de permettre l'évolution de son site dans ces deux domaines d'activité, il convient de faire évoluer son zonage vers du UG2b.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°010, 012
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°04, 05, 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°010, 012		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°04, 05, 45		

8. Donner davantage de cohérence au secteur d'équipements au lieu-dit Le Bignon

Localisation

Le secteur du Bignon se situe en centre-bourg, entre la rue de la Perronaye au sud et le secteur du Pré Vert au nord.



Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les règles graphiques au plan de zonage, au plan du coefficient de végétalisation et au plan des hauteurs :

- au plan de zonage : création d'une zone UG2b (aujourd'hui UE2b) ;
- au plan du coefficient de végétalisation : évolution vers "RL", c'est-à-dire défini au règlement littéral (aujourd'hui V = T1 (B)) ;
- au plan des hauteurs : évolution vers H = 15m (aujourd'hui H = R+1+C).

Justification

La parcelle cadastrée AEn°146 constitue une enclave dans la vaste zone d'espace vert et d'équipements du Pré Vert. Afin d'apporter davantage de cohérence urbaine à ce secteur, il convient de lui donner la même affectation.

C'est pourquoi les règles graphiques sont modifiées en ce sens :

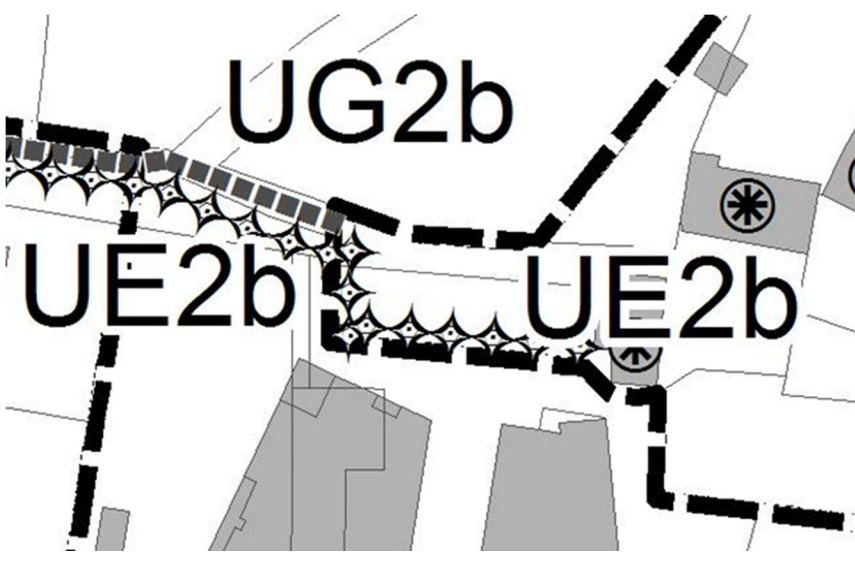
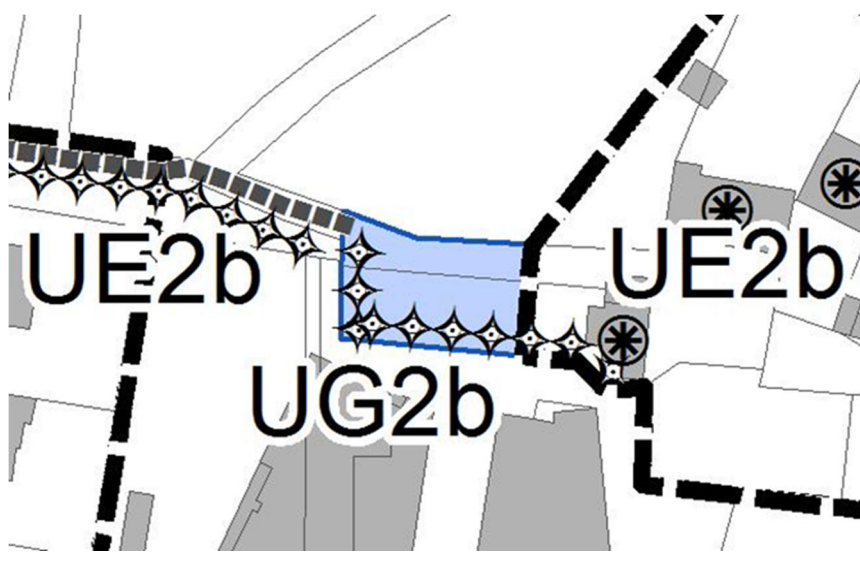
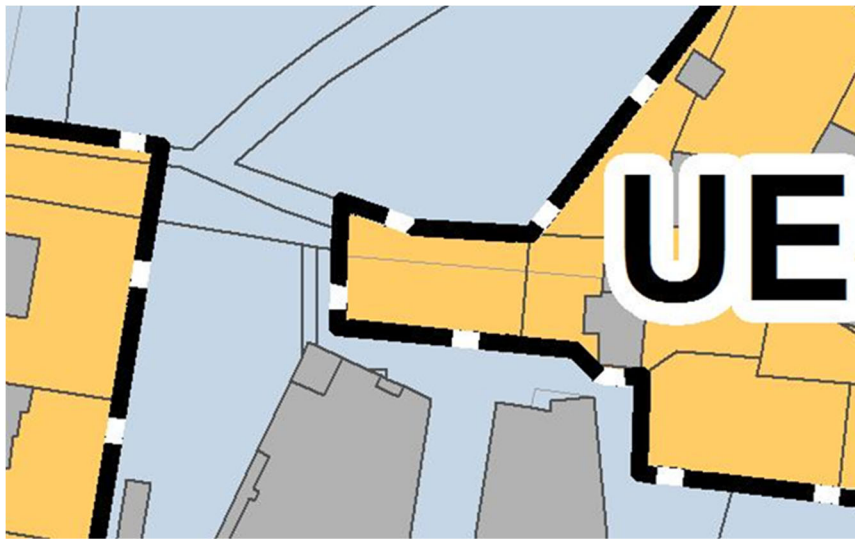
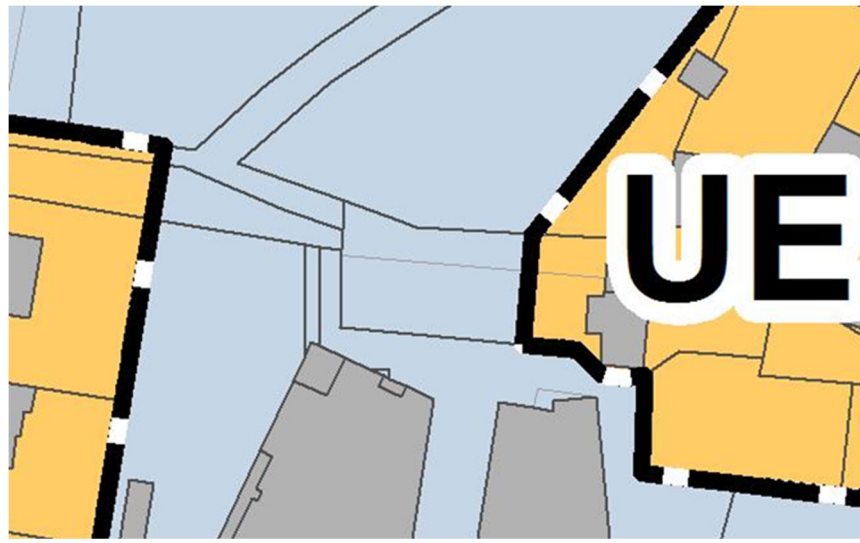
- le site est intégré à la vaste zone UG2b mitoyenne ; il s'agit d'un zonage regroupant des équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- les hauteurs sont définies, non plus en terme de niveaux ($H = R+1+C$), car non adaptés aux bâtiments à vocation d'équipements, mais en mètres : $H = 15m$ (c'est-à-dire au maximum 15 mètres) ;
- les règles de coefficient de végétalisation en vigueur sont spécifiques aux zones d'habitat et sont remplacées par la mention RL, qui fait référence aux règles générales définies au règlement graphique.

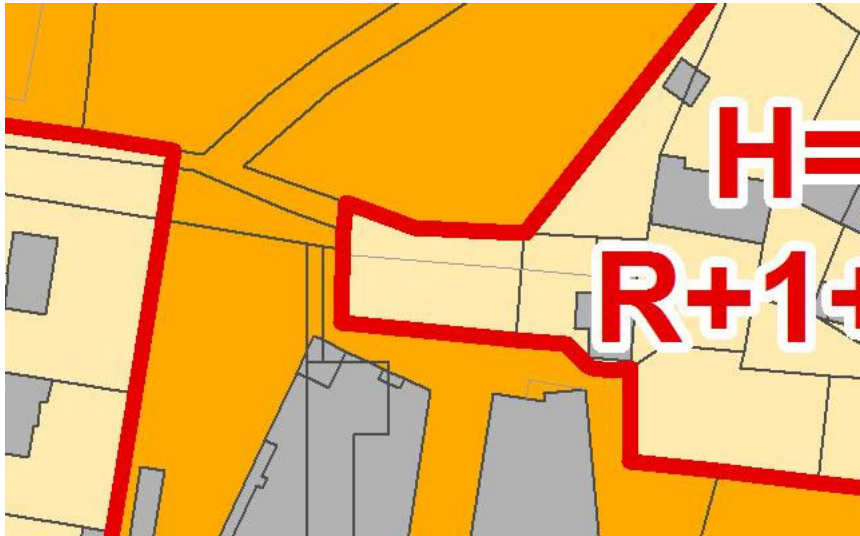
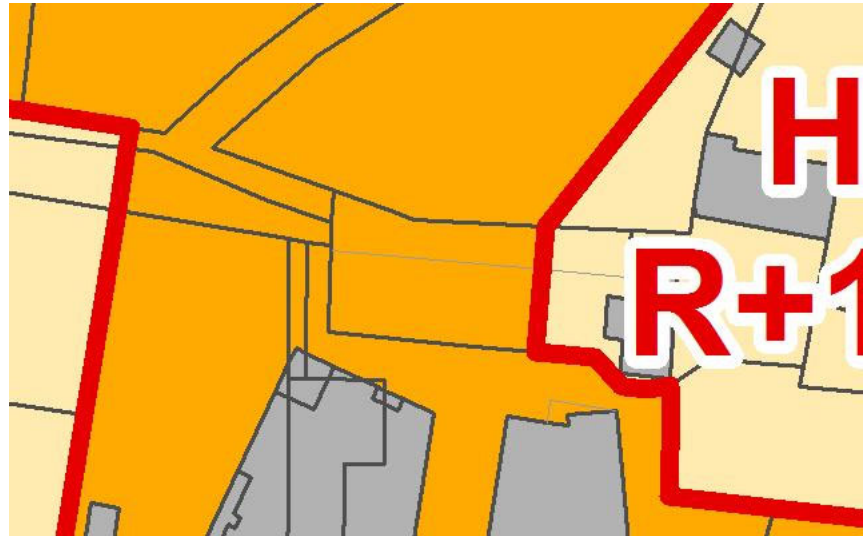
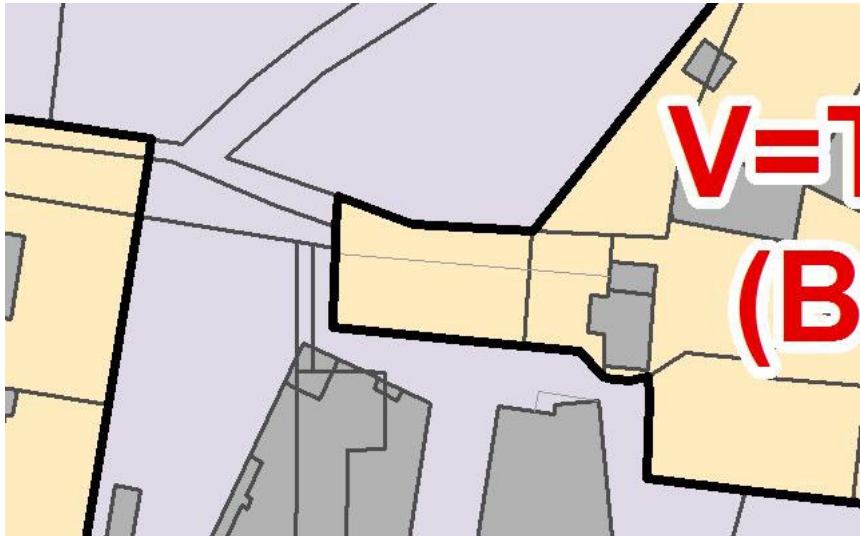
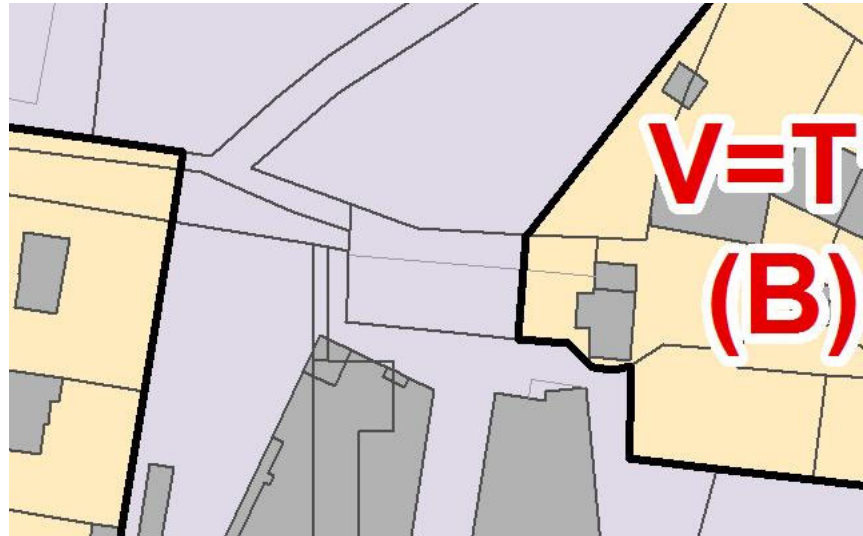
Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°04
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°04

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.

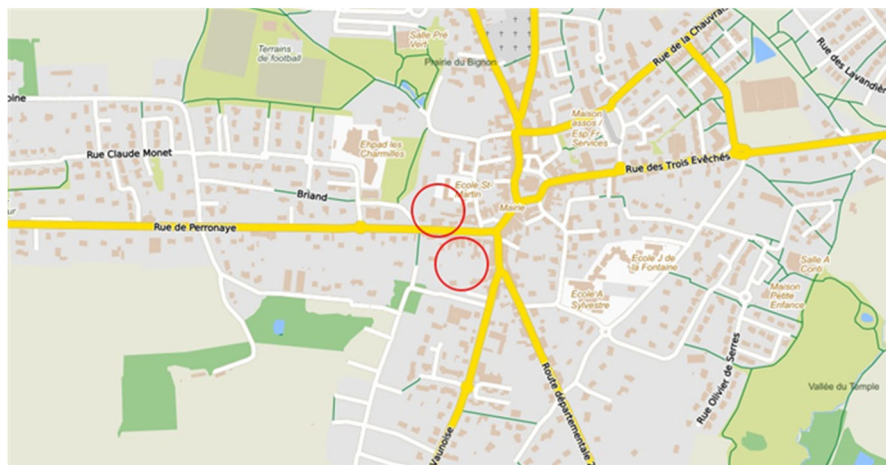
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°05, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°04		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°04		

9. Abandonner les projets de cheminements doux rue de la Perronnaye

Localisation

Les deux projets de cheminements doux visés se situent en centre bourg, au départ de la rue de la Perronnaye vers la rue Jeanne Barret d'une part et le contour du Bignon d'autre part.



Présentation de la modification

La modification consiste à retirer du plan de zonage deux emplacements réservés (n°569 et 575) et deux servitudes de localisation (C59 et C60)

Les listes des autres emplacements réservés et des servitudes de localisation sont mises à jour de ces suppressions.

Justification

Dans le but de fluidifier les déplacements piétons en centre-bourg, et plus particulièrement au départ de la rue de la Perronnaye vers la rue Jeanne Barret et le contour du Bignon, deux intentions de création de chemins piétons-cycles avaient été inscrites au PLUi.

Elles étaient traduites tout d'abord par l'emplacement réservé n°569 et la servitude de localisation n°C60 au profit de la liaison Perronnaye/Jeanne Barret, mais également par l'emplacement réservé n°575 et la servitude de localisation n°C59 au profit de la liaison Perronnaye/contour du Bignon.

La pertinence de la création de ces deux chemins est à ce jour remise en cause, du fait de la configuration des lieux, non propice à la sécurisation de déplacements piétons, et de la présence d'autres cheminements doux à proximité assurant les mêmes fonctions de desserte.

C'est pourquoi ces servitudes seront supprimées du plan de zonage ainsi que des listes des autres emplacements réservés et des servitudes de localisation.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation

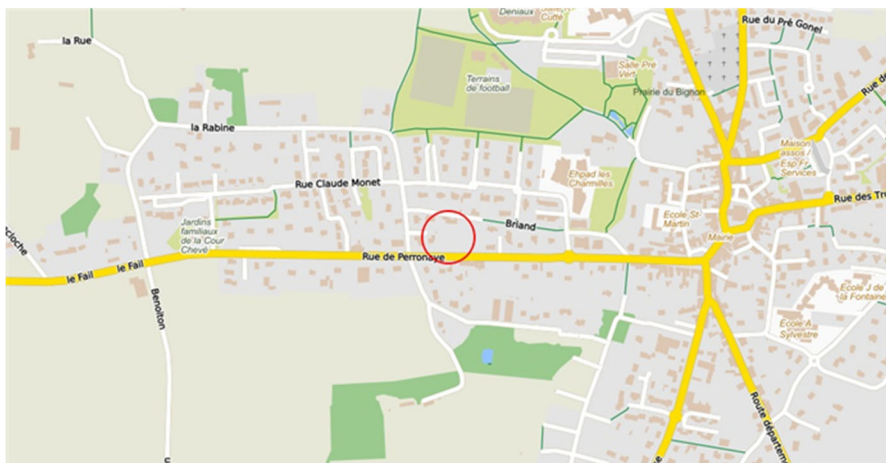
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017</p>		
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017</p>		

10. Protéger une enceinte paysagère au lieu-dit Briand

Localisation

Il s'agit d'un ensemble architectural et paysager adressé au lieu-dit Briand et 24 rue de La Perronnaye.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer au plan de zonage un nouvel Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) et à les intégrer à l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine.

Justification

Ce site constitue un ensemble architectural et paysager de grande qualité.

La bâtisse le composant est aujourd'hui protégée au titre du Patrimoine Bâti d'intérêt Local (PBIL) 3 étoiles ; il s'agit de la protection la plus forte au titre du PBIL.

Le jardin de la propriété et tout particulièrement le boisement qui le compose contribue grandement à la qualité du site. Il convient donc de le protéger au titre des EIPE.

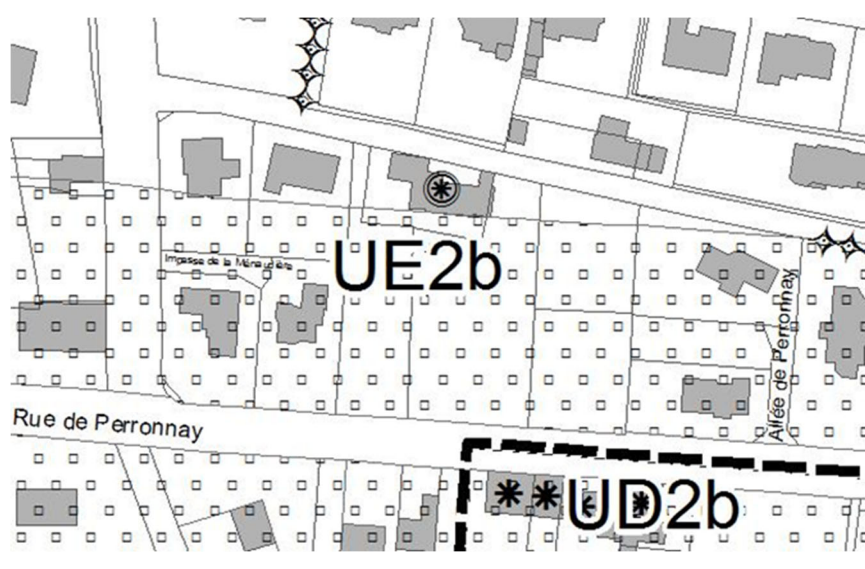
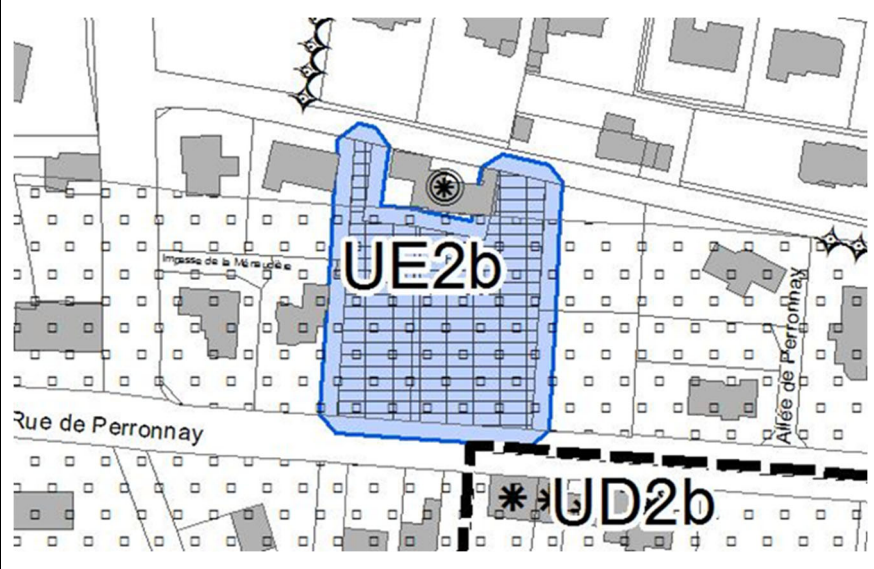
Les terrains couverts par un EIPE sont inconstructibles sauf dans certains cas limités définis au règlement littéral du PLUi. En outre, toute destruction partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017

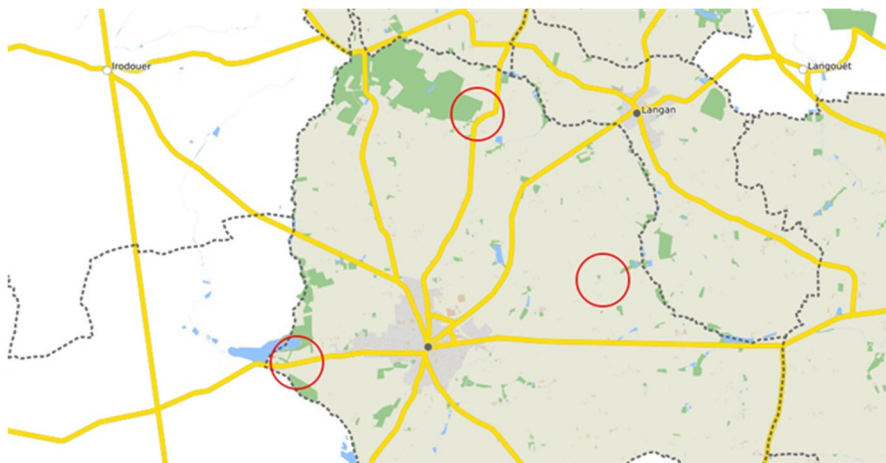
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°017		

11. Protéger le patrimoine paysager et naturel

Localisation

Les éléments du patrimoine paysager et naturel visés se situent aux lieux-dits Biardel, la Haute-Pigeonnais et Perronay.



Présentation de la modification

La modification consiste à instaurer de nouveaux espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) au plan de zonage et à les intégrer à l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine.

Justification

Certaines haies de valeur paysagère et/ou écologique ne sont pas protégées au PLUi en vigueur. C'est le cas :

- D'une haie à Biardel située en continuité du bois de Romillé d'ores et déjà protégé,
- D'une haie à la Haute-Pigeonnais, complétant le maillage existant et d'ores et déjà protégée,
- D'une haie à Perronaye, le long de la route départementale n°28.

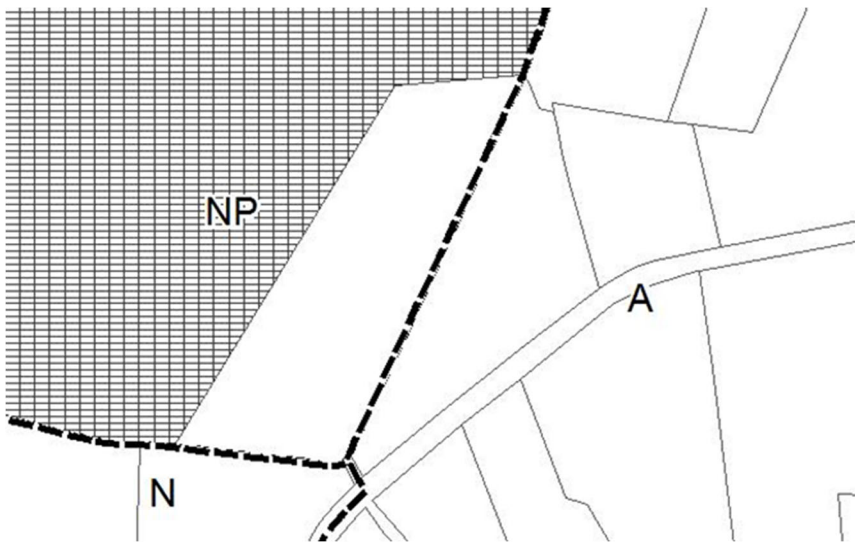
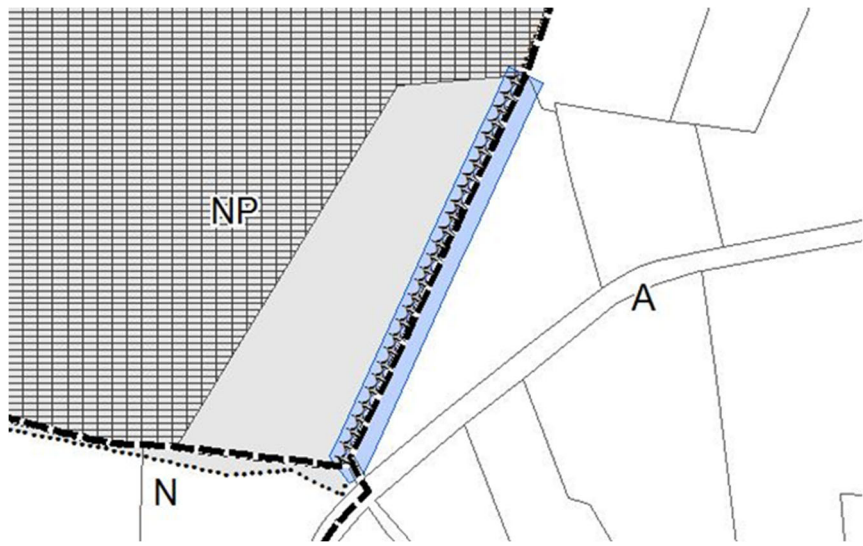
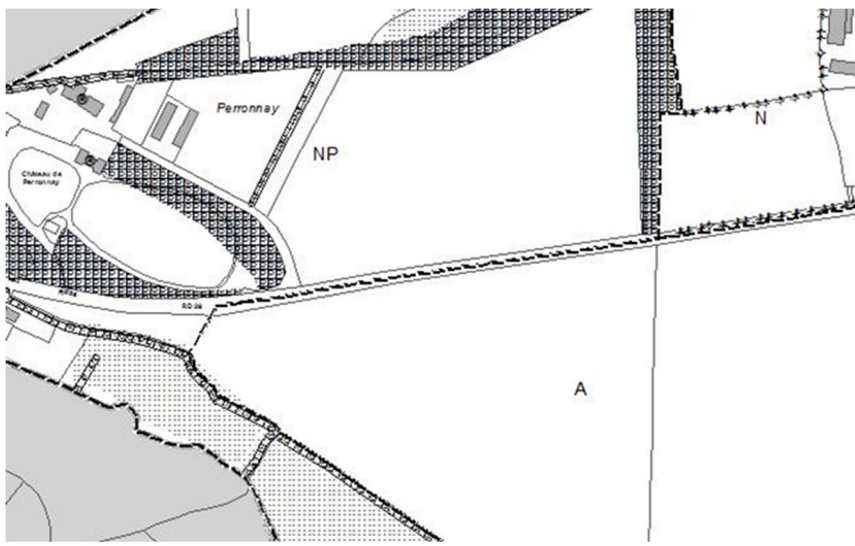
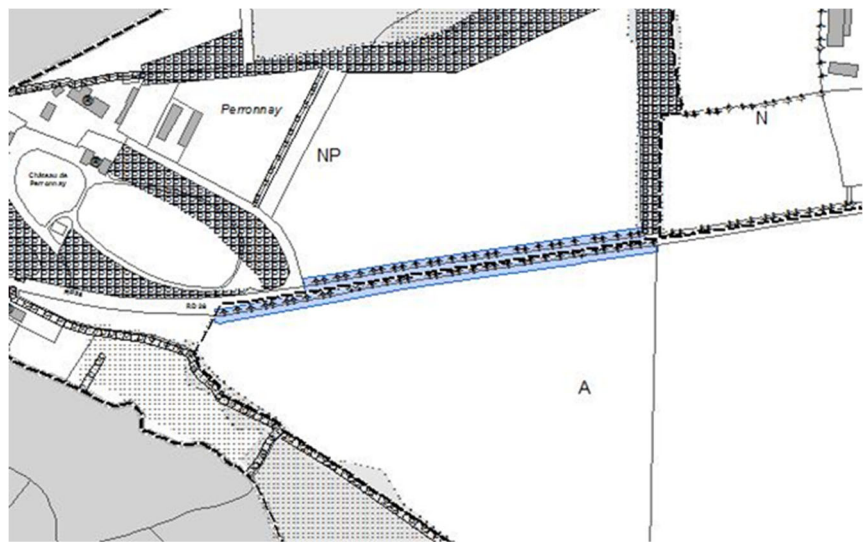
Il convient donc de les protéger au plan de zonage au titre des EIPE (repérées par des linéaires) et également reportées au plan "Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel" de l'OAP métropolitaine.

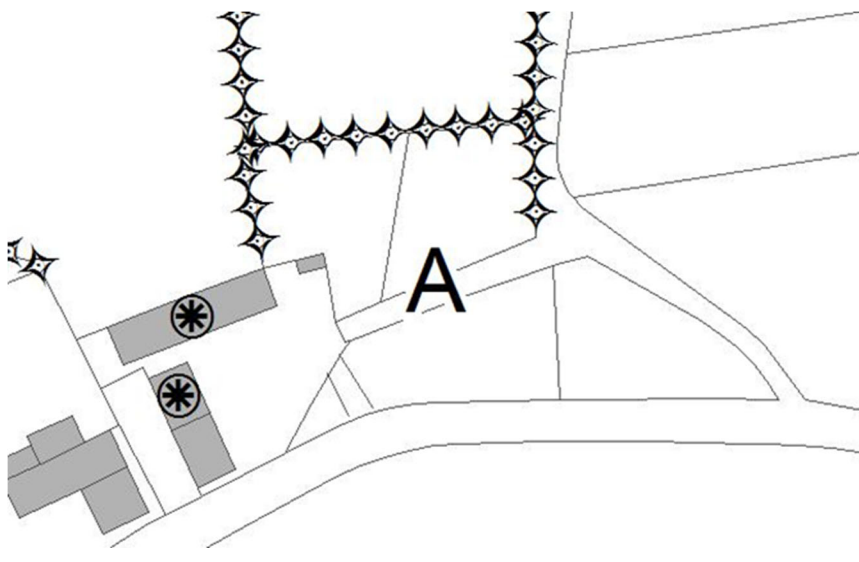
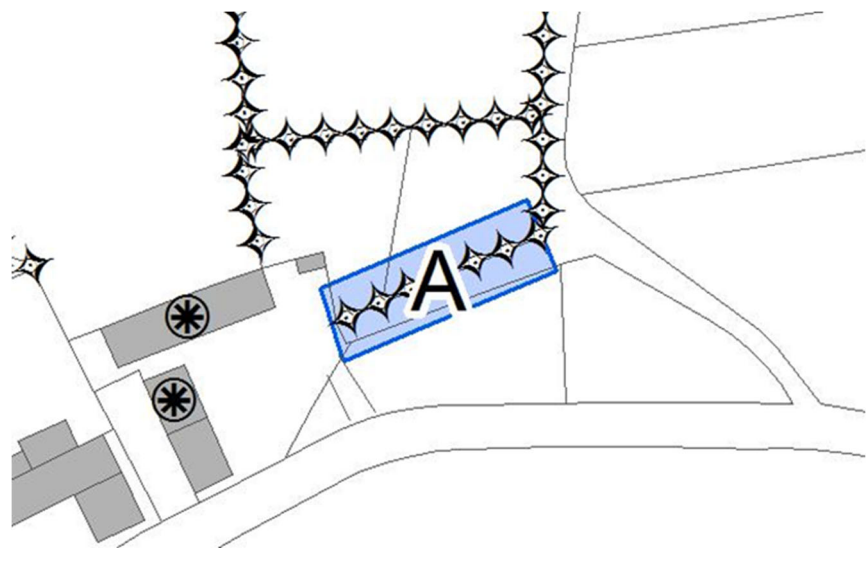
Conséquence sur le PLUi

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

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°010, 012, 016, 018

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°010, 012		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°016		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°018	 <p>Diagramme d'extrait du PLUi en vigueur. Le plan de zonage n°018 est représenté par une zone hachurée en forme de 'A'. À gauche, deux parcelles sont marquées avec des symboles d'astre. Des bâtiments sont représentés par des formes grises. Une route ou voie est visible en bas.</p>	 <p>Diagramme d'extrait de la modification proposée. Le plan de zonage n°018 est représenté par une zone hachurée en forme de 'A', qui est maintenant encadrée par une bordure bleue. Les autres éléments du plan (symboles d'astre, bâtiments, route) sont identiques à ceux de l'extrait en vigueur.</p>