



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

## Modifications envisagées sur le territoire des communes Saint-Armel

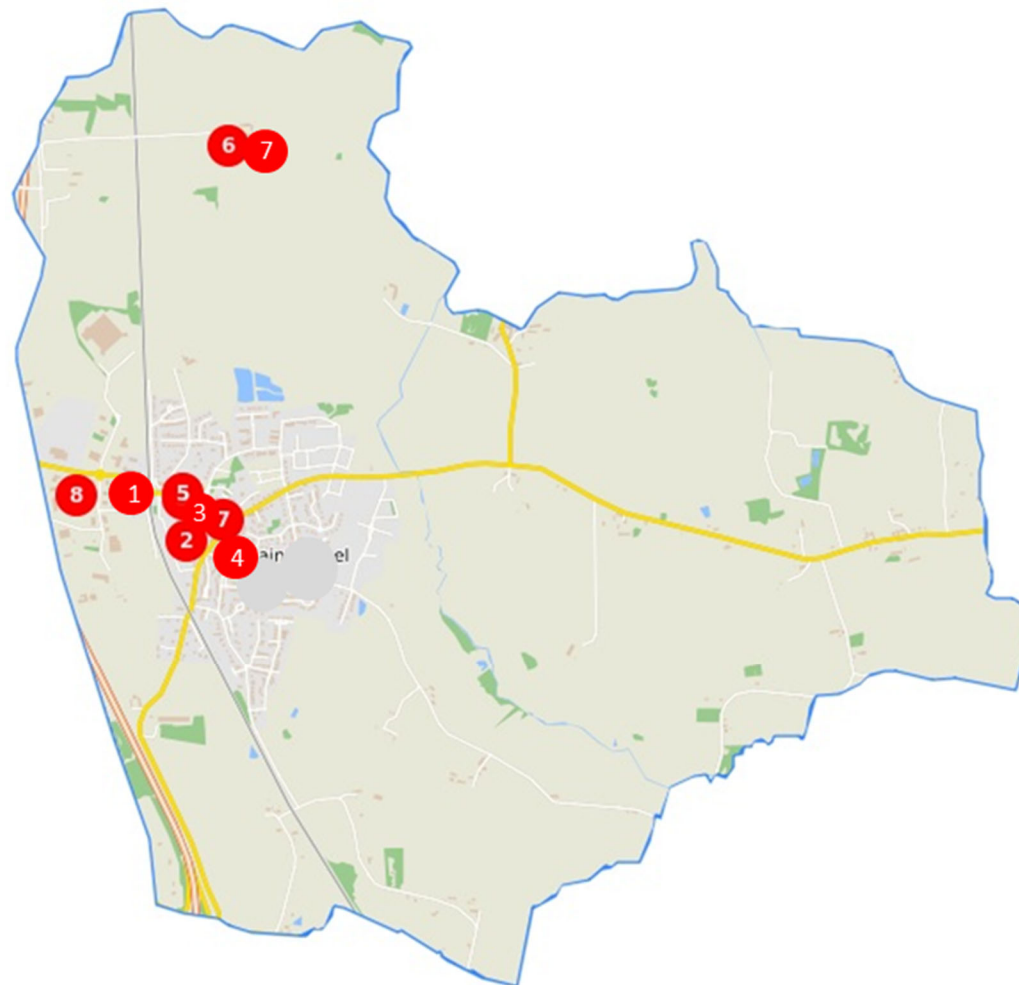
Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



## Sommaire

1. Mettre en œuvre le projet du chemin de la gare.....	5
2. Mettre en œuvre le projet du chemin de la Fontaine.....	9
3. Conforter la fonction commerciale au sein du centre-bourg.....	15
4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune.....	18
5. Protéger et mettre en valeur les abords de l'église.....	31
6. Permettre l'évolution du site de Chambière.....	34
7. Protéger le patrimoine bâti.....	37
8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE des Mottais.....	42



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 :

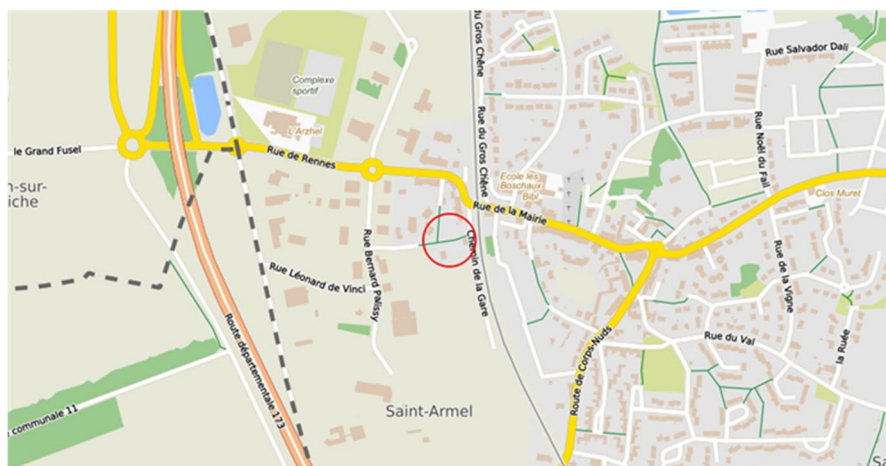
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat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

# 1. Mettre en œuvre le projet du chemin de la gare

## Localisation

Le secteur du chemin de la gare se situe à l'ouest du centre-bourg de Saint-Armel, à proximité de la gare. Il est délimité par la rue de Rennes au nord, le chemin de la Gare à l'est, et par les franges de la zone d'activités des Mottais à l'ouest et au sud. La voie ferrée longe le site dans sa partie est.



## Présentation de la modification

La modification consiste à adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier, et à mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale au regard de ces évolutions.

## Justification

Le projet du chemin de la gare a pour objectif de compléter le développement urbain de Saint-Armel, en aménageant un nouveau quartier à proximité directe de la halte ferroviaire

et du centre-bourg. Le site concerné se compose d'un secteur à densifier au nord en continuité du tissu existant, et d'un secteur d'extension urbaine au sud. Au regard de l'évolution des réflexions sur ce secteur de projet, il apparaît nécessaire d'adapter l'OAP de quartier, afin d'intégrer les grands principes à respecter dans la composition urbaine et la programmation de l'ilot.

Le périmètre de l'OAP est élargi afin d'intégrer le sous-secteur situé entre la rue de Rennes et l'allée Cyrano de Bergerac, composé d'un tissu bâti hétérogène présentant un potentiel de renouvellement urbain. L'objectif de l'OAP est ainsi de définir les conditions nécessaires à la cohérence d'ensemble des projets à mener au sein de cet ilot, se décomposant en plusieurs sous-secteurs.

La programmation attendue sur cet ilot évolue, afin de prendre en compte les conclusions de l'étude commerce menée sur la centralité du centre-bourg, qui souligne l'enjeu de conforter l'offre de commerces et de services sur un périmètre plus réduit, à savoir du début de la rue de la mairie jusqu'à la place de l'église. En conséquence, la programmation du site dans son ensemble se réoriente vers une vocation principale d'habitat, qui devra répondre aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat (PLH) et de densification à atteindre sur ce secteur de renouvellement urbain. Cette programmation devra également se traduire par une diversification des formes urbaines dont les gabarits s'intégreront en cohérence avec leur contexte urbain, et dont les plus denses sont attendus le long de la rue de Rennes et du chemin de la gare afin de structurer cette façade urbaine.

Les principes d'aménagement concernant le maillage du secteur sont précisés, notamment pour prendre en compte l'intégration de la frange ouest de l'ilot dans la réflexion d'ensemble : un accès par la rue de Rennes est notamment envisageable dans le cas d'un projet implanté en bordure de cette voie, et les cheminements doux devront assurer une continuité entre la rue de Rennes et le chemin de la Gare.

Enfin, le principe de créer une réelle zone tampon entre le quartier d'habitat et la zone d'activités pour limiter les nuisances et valoriser le cadre de vie des futurs habitants, est renforcé. Au-delà d'une transition paysagère, il s'agira de marquer une délimitation franche entre les deux ambiances urbaines par l'aménagement et la plantation d'un espace arboré support d'un cheminement doux, et éventuellement l'implantation de constructions autres que du logement permettant une transition fonctionnelle entre les deux secteurs.

L'OAP communale est mise à jour afin de prendre en compte l'évolution programmatique de ce projet.



## Conséquence sur le PLUi

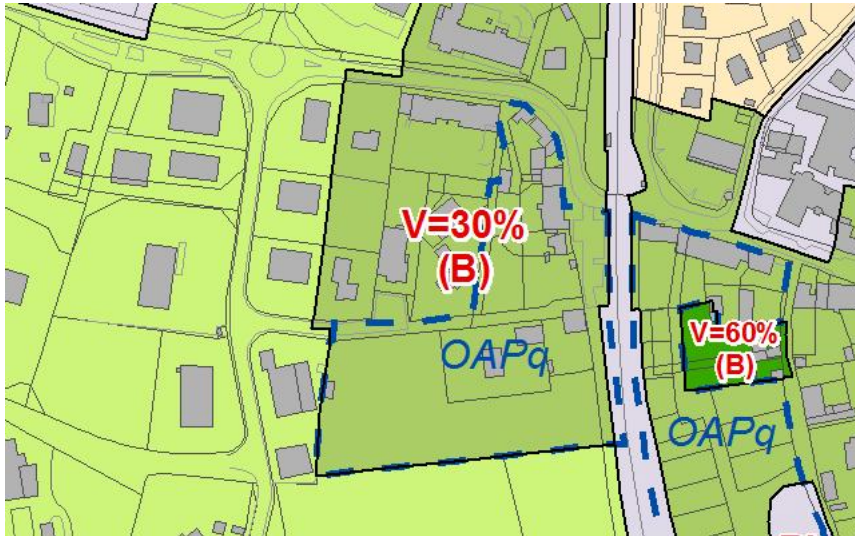
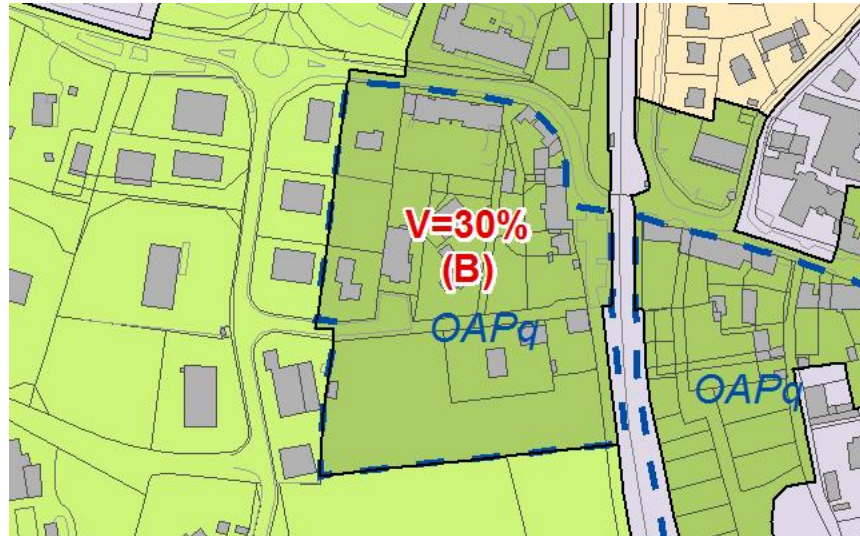
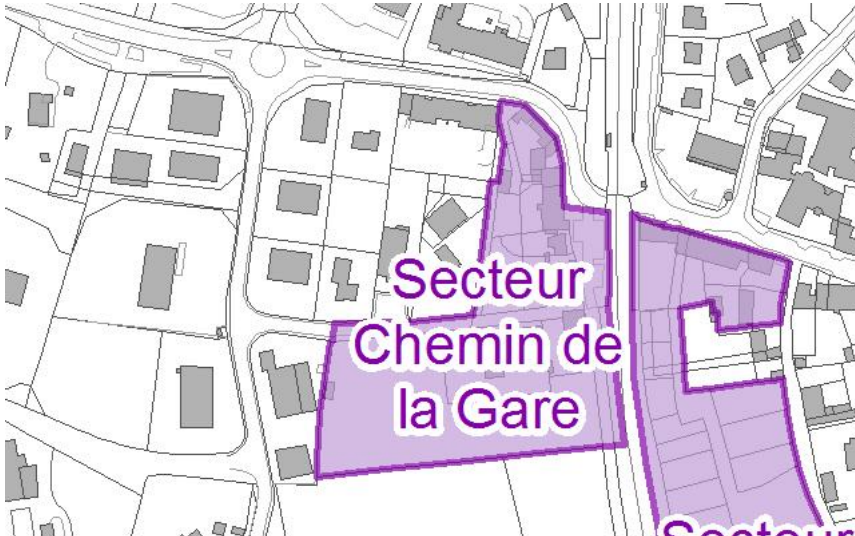
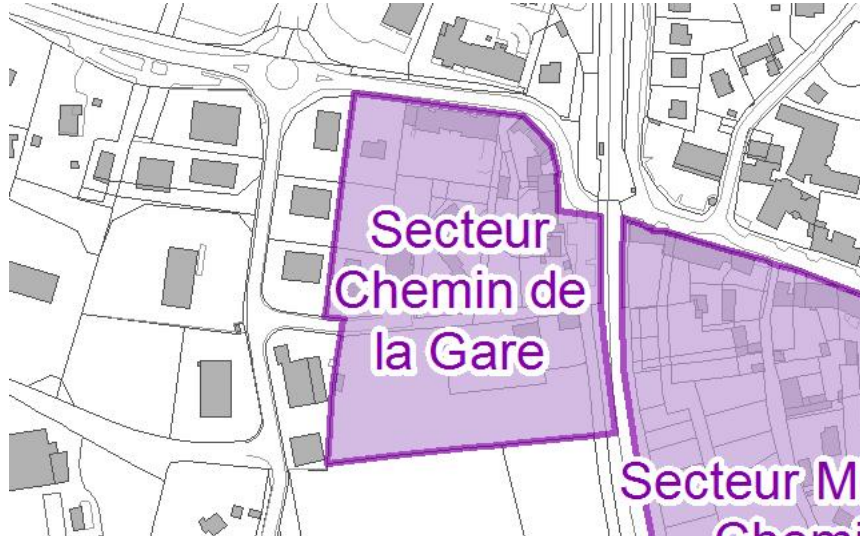
---

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°177
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19, 20, 24

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

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177</p>		
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37</p>		

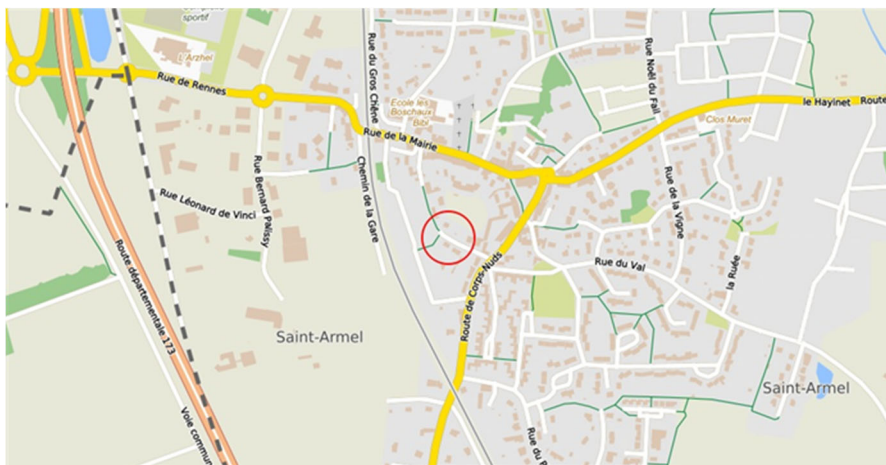
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37		
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19, 20, 24		



## 2. Mettre en œuvre le projet du chemin de la Fontaine

### Localisation

Le secteur du chemin de la Fontaine est un îlot du centre-bourg de Saint-Armel. Il est délimité par la rue de la mairie au nord, par la place de l'église à l'est, par la route de Corps-Nuds au sud-est, et est bordé par le secteur de la Minoterie à l'ouest.



### Présentation de la modification

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

- Sur deux secteurs au nord de l'îlot, le long de la rue de la mairie : passage d'une zone 1AUO1 à une zone UA1h, d'une norme de hauteurs de  $H=R+2+A/C/P$  à  $H=R+1+A/C/P$  ;
- Sur deux secteurs au nord de l'îlot, de part et d'autre du chemin de la Fontaine : passage de zones UD2b et UE2a à une zone UA1h, de normes de hauteurs de

$H1=R+2+A/C/P$  et  $H2=R+1+A/C/P$  et  $H=R+1+A/C$  à  $H=R+1+A/C/P$ , et d'un coefficient de végétalisation de  $V=60\%(B)$  à  $V=30\%(B)$  ;

- Sur un secteur le long du chemin de la Fontaine : passage d'une zone UD2b à une zone UG2b, d'une norme de hauteurs de  $H1=R+2+A/C/P$  et  $H2=R+1+A/C/P$  à  $H=RL$  (non réglementé) et d'un coefficient de végétalisation de  $V=30\%(B)$  à  $V=RL$  (non réglementé) ;
- Sur deux autres secteurs le long du chemin de la Fontaine : passage de zones UD2b et UD2a à une zone Ne, de normes de hauteurs de  $H1=R+2+A/C/P$  et  $H2=R+1+A/C/P$  et  $H=R+2+A/C/P$  à  $H=RL$  (non réglementé), et d'un coefficient de végétalisation de  $V=30\%(B)$  à  $V=RL$  (non réglementé) et suppression du secteur de constructibilité limitée ;
- Sur un secteur au sud du chemin de la Fontaine : passage d'une zone UE2b à une zone UD2b, d'une norme de hauteurs de  $H1=R+1+A/C$  et  $H2=R+A/C$  à  $H=R+2+A/C/P$ , et d'un coefficient de végétalisation de  $V=T1(B)$  à  $V=30\%(B)$  ;
- Sur un secteur le long de la route de Corps-Nuds : passage d'une zone 1AUO1 à une zone UD2b, d'une norme de hauteurs de  $H=R+2+A/C/P$  à  $H=R+1+A/C/P$  ;
- Sur le secteur le plus au sud le long de la route de Corps-Nuds : passage d'une zone UE3 à une zone UD2b, d'une norme de hauteurs de  $H=R+A/C$  à  $H=R+1+A/C/P$ , et d'un coefficient de végétalisation de  $V=60\%(B)$  à  $V=30\%(B)$  ;
- Inscrire des protections paysagères de type Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) sur des haies au sein du secteur ;
- Inscrire une servitude de localisation pour chemin piéton-cycle à créer sur la parcelle située la plus au sud du secteur ;
- Adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier de la Minoterie pour y intégrer les îlots du chemin de la Fontaine ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale au regard de ces évolutions.

## Justification

Le projet du chemin de la Fontaine a pour objectif de poursuivre le renouvellement urbain de cet îlot du centre-bourg, dans la continuité de l'opération déjà engagée sur le secteur de la Minoterie. Au regard de l'évolution opérationnelle de ce dernier, et des réflexions engagées sur le reste de l'îlot, il apparaît nécessaire d'adapter l'OAP de quartier, afin d'intégrer les grands principes à respecter dans la composition urbaine et la programmation de l'ensemble du secteur, ainsi que les dispositions réglementaires applicables à chaque sous-secteur.

Le périmètre de l'OAP est élargi afin d'intégrer les sous-secteurs situés de part et d'autre du chemin de la Fontaine, et le sous-secteur situé sur la pointe sud de l'îlot, composés d'un tissu bâti hétérogène présentant un potentiel de renouvellement urbain. L'objectif de l'OAP est ainsi de définir les conditions nécessaires à la cohérence d'ensemble des projets à mener au sein de ce secteur. La préservation et la mise en valeur de la morphologie urbaine de cet îlot constitue l'un des axes majeurs du projet, qui devra être défini en appui sur la trame historique du site pour recomposer les sous-secteurs identifiés. Les principes relatifs aux formes urbaines, notamment d'implantations et de gabarits, au maillage viaire et à l'aménagement des espaces publics seront à adapter en fonction du contexte patrimonial et paysager de chaque sous-secteur. Enfin la programmation du site dédiée à une vocation d'habitat, devra répondre aux objectifs de production de logements du Programme Local de L'Habitat (PLH). Les principes relatifs à l'aménagement du sous-secteur de la Minoterie sont également mis à jour au regard de l'avancement opérationnel de ce projet, dont l'urbanisation est en cours de finalisation. Par ailleurs, certains principes ont été abandonnés comme l'accès viaire par le chemin de la Fontaine et le franchissement de la voie ferrée.

Les dispositions réglementaires applicables sont harmonisées à l'échelle de l'îlot, en fonction du contexte urbain et du potentiel de renouvellement urbain de chaque sous-secteur :

- Sur les franges nord et est de l'îlot, le long de la rue de la mairie et au pourtour de la place de l'église et aux abords du chemin de la Fontaine, il s'agit de préserver l'ambiance historique caractérisée par des maisons de bourg implantées en front de rue. Le zonage UA1h, ainsi qu'une norme de hauteurs de  $H=R+1+A/C/P$  et un coefficient de végétalisation de  $V=30\%(B)$  permettent de préserver les implantations et les gabarits traditionnels, et ainsi de maintenir les caractéristiques de ce tissu bâti ancien protégé par ailleurs au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL).
- Sur les sous-secteurs au potentiel de renouvellement urbain, il s'agit de permettre une recomposition d'ensemble à l'échelle de chacun d'entre eux, avec une constructibilité en 1er et 2nd rangs permise par le zonage UD2b, et un coefficient de végétalisation de

$V=30\%(B)$ . La gradation des hauteurs en fonction des sous-secteurs permet de répondre aux objectifs de densification à atteindre sur ces secteurs de renouvellement urbain tout en proposant des formes urbaines diversifiées dont les gabarits s'intégreront en cohérence avec leur contexte urbain : les hauteurs les plus élevées ( $H=R+2+A/C/P$ ) sont attendues sur le sous-secteur au sud du chemin de la Fontaine pour marquer l'entrée en cœur de bourg en cohérence avec celles des immeubles collectifs implantées en amont, des hauteurs moins élevées ( $H=R+1+A/C/P$ ) sont définies sur les autres sous-secteurs en transition avec le tissu pavillonnaire situé sur leurs franges.

- Au sein de l'îlot, il s'agit également de préserver et de mettre en valeur les sites paysagers participant de la trame verte du centre-bourg : et notamment le cœur d'îlot au nord du chemin de la Fontaine, partiellement bâti et composé de vergers dont le zonage Ne affirme la volonté de maintenir cette ambiance urbaine sans constructibilité supplémentaire, afin d'y aménager à terme un espace public paysager. En cohérence avec cette intention, la servitude de localisation EV7 pour la création d'un espace vert est maintenue, et le secteur de constructibilité limitée est supprimé. Dans la continuité de ce secteur, la commune envisage de réhabiliter un ancien hangar pour y installer un équipement communal dont la programmation reste à définir, justifiant son zonage UG2b, une hauteur et un coefficient de végétalisation non réglementés. Le maillage bocager de l'îlot est également préservé par l'inscription d'EIPE sur des haies en bordure de voie ferrée, le long du chemin de la Fontaine et sur la pointe sud de l'îlot. Afin de compléter le maillage doux de l'îlot, en complément de la servitude C63, la servitude de localisation pour chemin piéton-cycle à créer C77 est inscrite, dont le principe de cheminement est projeté jusqu'au sud. Cette disposition permet d'indiquer l'intention de la commune sur le terrain concerné sans définir de tracé ou d'emprise exacte, en imposant la prise en compte de cet aménagement dans le cas de projets, et en donnant un droit de délaissement au propriétaire.

L'OAP communale est mise à jour afin de prendre en compte le projet de renouvellement urbain de cet îlot.



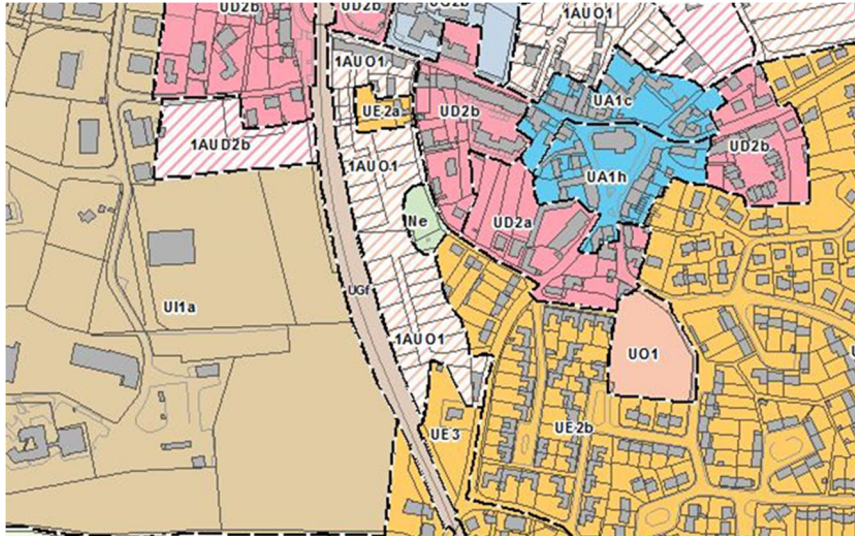
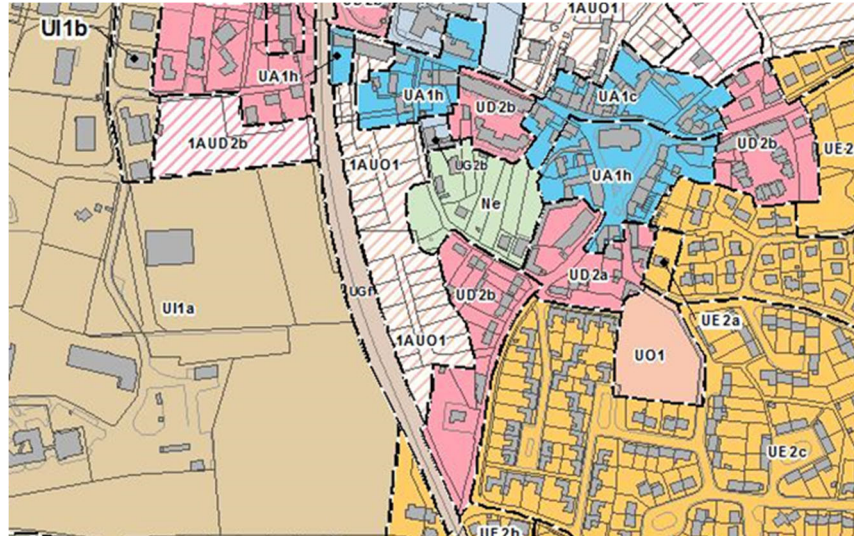
## Conséquence sur le PLUi

---

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°177, 185
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37
- D-2-2-3 Plan(s) thématique(s) Gestion des eaux pluviales n°19, 20, 24
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19, 20, 24
- 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
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177, 185		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 44, 45		

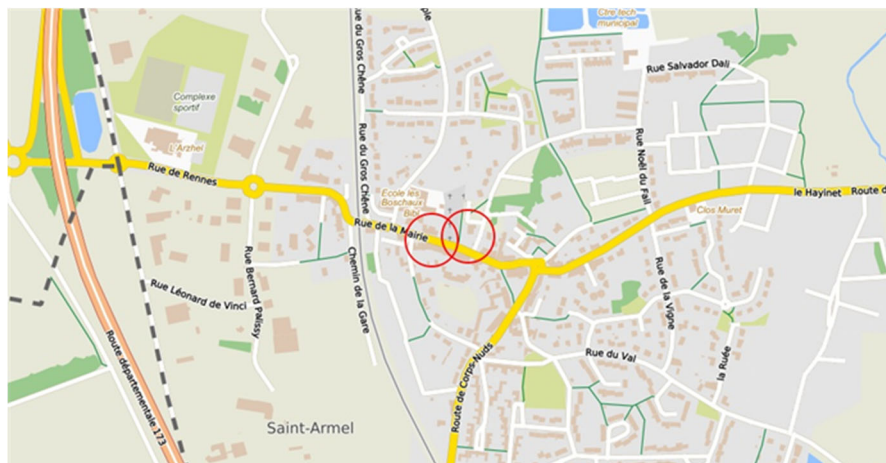
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-3 Plan(s) thématique(s) Gestion des eaux pluviales n°19, 20, 24		
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19, 20, 24		

## 3. Conforter la fonction commerciale au sein du centre-bourg

### Localisation

La centralité commerciale de Saint-Armel se positionne principalement depuis la rue de la mairie jusqu'à la place de l'église.



### Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Réduire le périmètre de centralité et inscrire des linéaires commerciaux simples ;
- Adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier de la ZAC des Boschoux ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale au regard de ces évolutions.

### Justification

Un état des lieux du commerce a été mené sur la commune afin d'objectiver les besoins commerciaux en lien avec la dynamique démographique et le projet urbain communal. L'étude souligne l'enjeu de conforter l'offre de commerces et de services, et pose l'objectif de valoriser les linéaires commerciaux et d'en assurer leur continuité. Pour y répondre, il est proposé de prioriser et de favoriser une localisation des commerces depuis la rue de la mairie jusqu'à la place de l'église. Le périmètre de la centralité commerciale est ainsi recentré sur cet axe au sein duquel des linéaires commerciaux simples sont inscrits. L'objectif de cette disposition est de maintenir la vocation d'activité des rez-de-chaussée commerciaux, en interdisant le changement de destination vers de l'habitat, et de cibler les implantations préférentielles d'éventuels futurs commerces et services sur l'axe de la centralité.

En cohérence avec la définition de cette centralité, la programmation des ilots bordant la rue de la mairie, entre le cimetière et la place de l'église, est précisée au sein de l'OAP de quartier de la ZAC des Boschoux. La recomposition de ces ilots a pour objectif de participer à la structuration de cet axe central du cœur de bourg, sur plusieurs séquences :

- L'ilot situé entre le cimetière et la rue des Monts d'Arrée, occupé par un parking et un pavillon, constitue un site stratégique pour implanter un programme mixte avec des RDC actifs à destination de commerces et/ou de services et des logements à l'étage. La forme urbaine attendue est un bâtiment en L dont le pignon et le mur de clôture seront implantés à l'alignement de la voie, permettant d'aménager un espace public ouvert sur la rue assurant l'accessibilité des activités en rez-de-chaussée et participant à l'animation de la centralité ;
- Le front bâti situé entre la rue des Monts d'Arrée et la place de l'église, a vocation à être préservé et réhabilité, pour accueillir du logement ainsi qu'un espace public au sein du bâtiment de l'ancienne graineterie, permettant de créer une continuité piétonne entre l'ilot du chemin de la Fontaine, le cœur de bourg et la ZAC.

L'OAP communale est mise à jour afin de prendre en compte les enjeux relatifs à la centralité commerciale du centre-bourg, et l'évolution de la programmation d'équipements dans son périmètre, notamment au sein du pôle gare/mairie/groupe scolaire où il est prévu l'extension de l'école à court terme et l'installation d'un tiers-lieu chemin de la Fontaine. Cette centralité est également soutenue par une offre d'équipements complémentaires, et notamment le pôle sportif récemment conforté par la réalisation d'un terrain multisports extérieur et par l'aménagement de la piste cyclable entre Vern-sur-Seiche et Bourgbarré, passant par la gare de Saint-Armel et la rue de Rennes et le reliant au cœur de bourg.



## 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°177, 185

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.

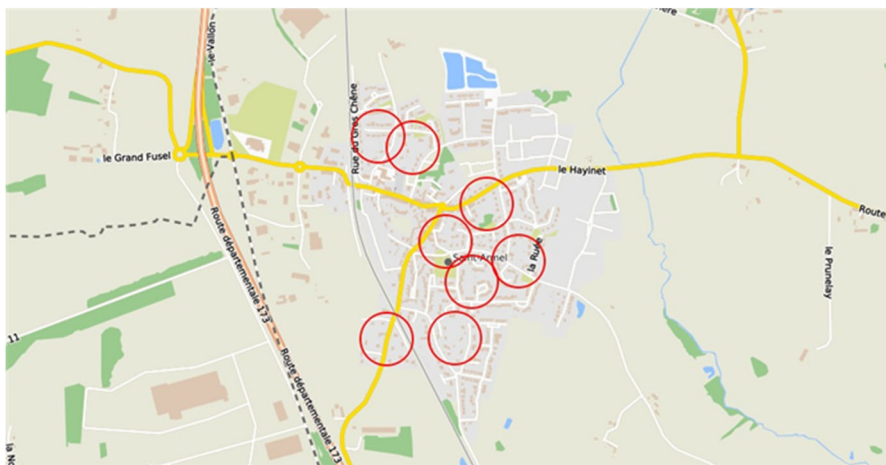


Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177, 185		

## 4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune

### Localisation

Plusieurs secteurs sont concernés : il s'agit de tissus pavillonnaires au sud de la rue du Val, de part et d'autre du Chemin de la Ry, au Pâtis des Noës, et de grandes parcelles situées le long de la route de Châteaugiron, rue du Val, rue Veuve Tual, et allée de la Nouette.



### Présentation de la modification

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

- Lotissements au sud de la rue du Val : passage d'une zone UE2b à une zone UE2c, et d'une norme de hauteurs de  $H1=R+1+A/C/P$  et  $H2=R+A/C$  à  $H=R+1+C$  ;
- Lotissements de part et d'autre du chemin de la Ry : passage d'une zone UE2b à une zone UE2a, et d'une norme de hauteurs de  $H1=R+1+A/C/P$  et  $H2=R+A/C$  à  $H=R+1+A/C$  ;

- Secteur au croisement de la route de Châteaugiron et de la rue de la Vigne : sur une partie passage d'un coefficient de végétalisation de  $V=30\%(B)$  à  $V=60\%(B)$ , et sur une autre partie, passage d'une zone UE2b à une zone UE2a, d'une norme de hauteurs de  $H1=R+1+A/C/P$  et  $H2=R+A/C$  à  $H=R+C$  ;
- Secteur nord rue du Val : passage d'une zone UE2b à une zone UE2a, d'une norme de hauteurs de  $H1=R+1+A/C/P$  et  $H2=R+A/C$  à  $H=R+C$  ;
- Secteur du Pâtis des Noës de part et d'autre de la voie ferrée : passage d'une zone UE3 à une zone UE2a, et inscription d'une protection paysagère de type Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) sur la pointe sud du secteur ;
- Secteur autour du passage à niveau de la rue du Pâtis des Noës : passage d'une zone UE3 à une zone UE2h ;
- Secteur ouest allée de la Nouette : passage d'une zone UE3 à une zone UE4 ;
- Secteur est allée de la Nouette : passage d'une zone UE3 à une zone UE2a ;
- Secteur rue du Val et la Ruée : passage d'une zone UE2b à une zone UE2h.

### Justification

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

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

Plusieurs parcelles ont été identifiées à l'ouest de l'allée de la Nouette se composant d'un tissu d'habitat majoritairement individuel partiellement bâti et peu structuré mais inséré dans des tissus urbains constitués, et présentant un potentiel de restructuration d'ensemble. Les objectifs principaux sont de maintenir les affectations actuelles de ce secteur et éviter ainsi, au regard de ses caractéristiques actuelles, un renforcement de l'urbanisation. En conséquence, dans l'attente de pouvoir mener une réflexion d'ensemble permettant d'étudier plus finement le potentiel d'évolution de ce site, il semble nécessaire de limiter les droits à construire. Sur ce gisement identifié à long terme, une zone UE4 est définie. Il s'agit d'un zonage inconstructible, mais autorisant par ailleurs des extensions du bâti existant.

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

- Sur les lotissements au sud de la rue du Val, il s'agit de préserver l'ambiance pavillonnaire caractérisée par un tissu de maisons mitoyennes suivant un ordonnancement rythmé par des retraits et avancées par rapport à la voie, avec des jardins en longueur à l'arrière. Le zonage UE2c permet ainsi de maintenir cette composition en limitant la constructibilité uniquement en 1er rang le long de la voie, et la norme de hauteurs de  $H=R+1+C$  de maintenir les gabarits des formes urbaines pavillonnaires actuelles.
- Sur les tissus de part et d'autre du Chemin de la Ry, il s'agit de préserver l'ambiance pavillonnaire composée de maisons individuelles implantées en milieu de parcelle dont l'implantation sur voie est variable. Le zonage UE2a et la norme de hauteurs de  $H=R+1+A/C$  sont harmonisés sur l'ensemble de ces secteurs afin de maintenir cette composition limitant la constructibilité uniquement en 1er rang le long de la voie, et les gabarits des formes urbaines pavillonnaires actuelles.
- Sur de grandes parcelles pavillonnaires situées au croisement de la rue de la Vigne et de la route de Châteaugiron, et rue du Val, il s'agit de préserver l'ambiance urbaine actuelle afin de ne pas obérer d'une mobilisation à long terme des éventuels potentiels de mutations foncières sur ces parcelles. Le zonage UE2a permet ainsi de limiter la constructibilité uniquement en 1er rang le long de la voie, et les normes de hauteurs à  $H=R+C$  maintiennent les gabarits des formes urbaines actuelles. Sur le secteur rue de la Vigne, l'objectif est également de préserver les cœurs d'îlots végétalisés constitués de jardins en longueur, dont l'un fait l'objet d'une hausse de son coefficient de végétalisation à  $V=60\%(B)$ , en continuité de l'espace vert communal situé rue de la Bruyère.

- Sur les tissus situés allée de la Nouette et au Pâtis des Noës, il s'agit de préserver l'ambiance pavillonnaire composée de maisons individuelles implantées le long de la voie sur la partie est, et de manière variable et peu structurée à l'ouest. Le zonage UE2a, en limitant la constructibilité uniquement en 1er rang le long de la voie, permet de limiter la densification au fil de l'eau de parcelles situées entre la ZA des Mottais et la voie ferrée. Par ailleurs, le boisement situé sur la pointe sud de ce secteur est protégé au titre des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE), afin de préserver la qualité paysagère de cette entrée de ville.
- Sur les secteurs autour du passage à niveau de la rue du Pâtis des Noës et au croisement de la rue du Val et de la Ruée, il s'agit de préserver l'ambiance historique caractérisée par d'anciennes fermes implantées aux abords du centre-bourg. Le zonage UE2h est défini sur ces tissus bâtis afin de préserver les compositions d'origine des implantations et des gabarits traditionnels du bâti ancien protégé au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL).

## Conséquence sur le PLUi

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

- C-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°177, 185
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 44, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°37

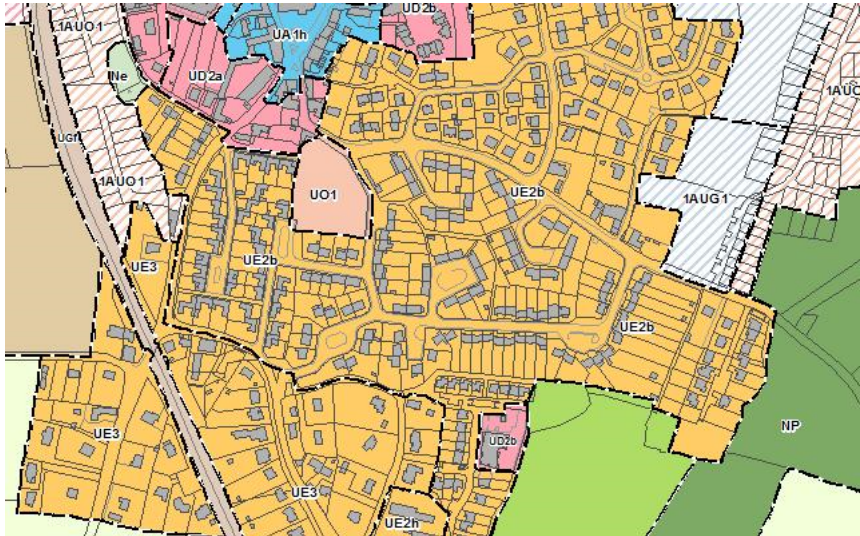
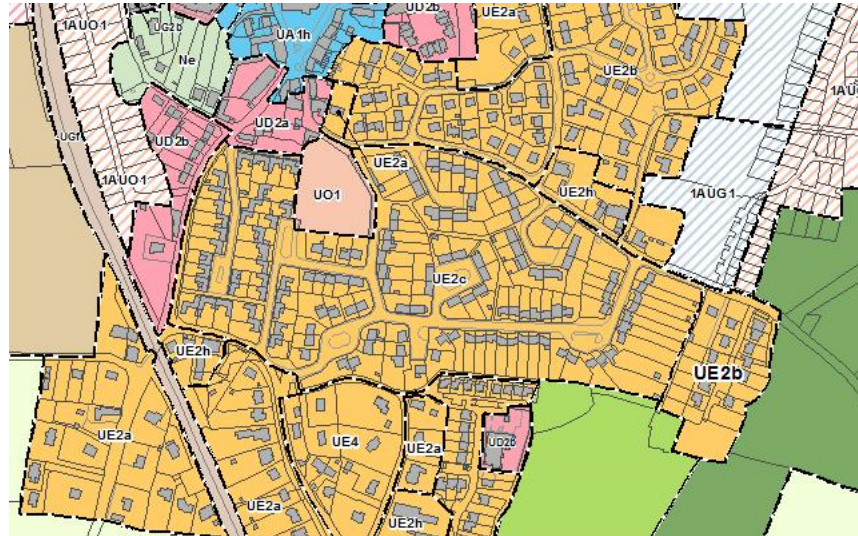

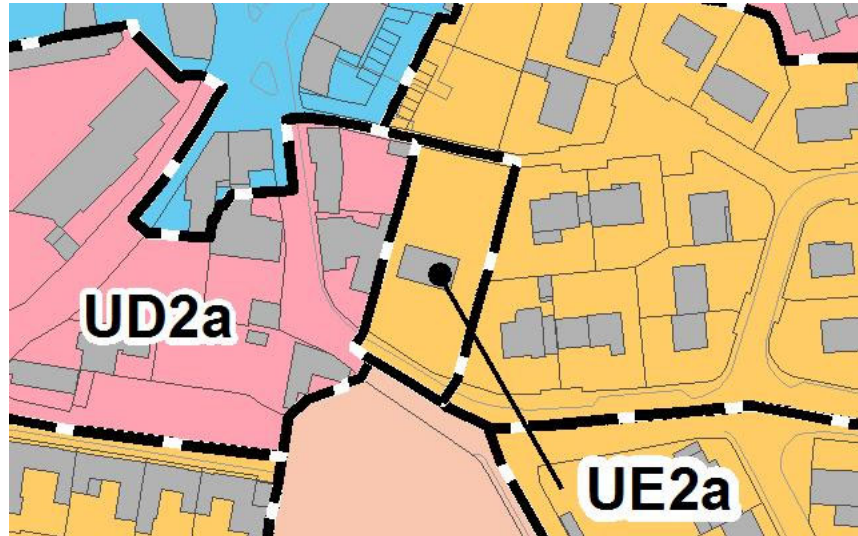
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177, 185		

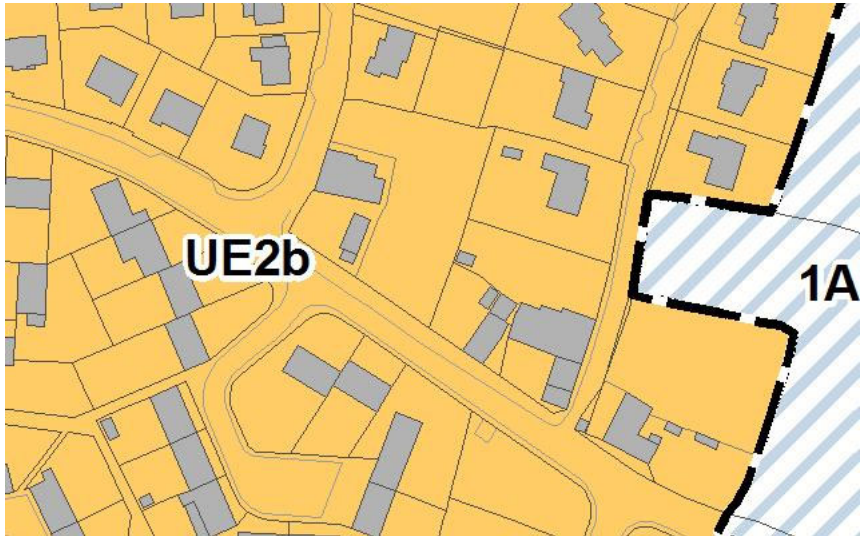
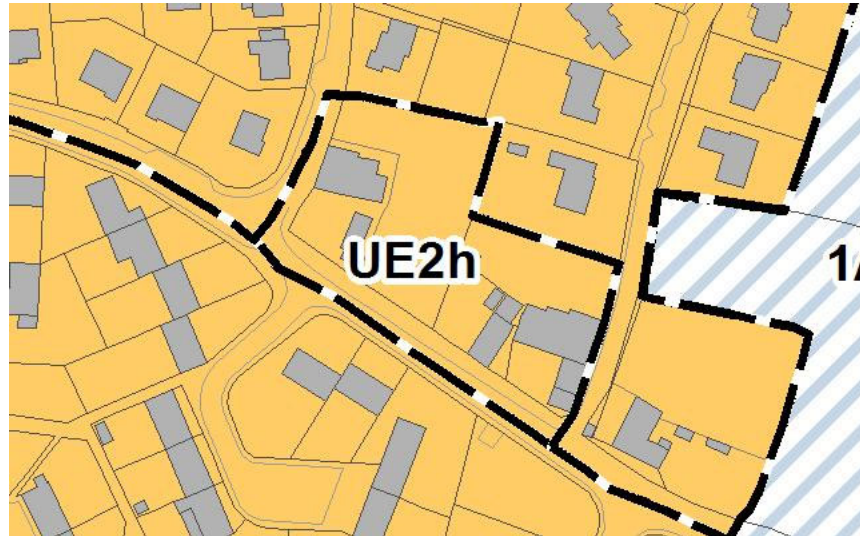
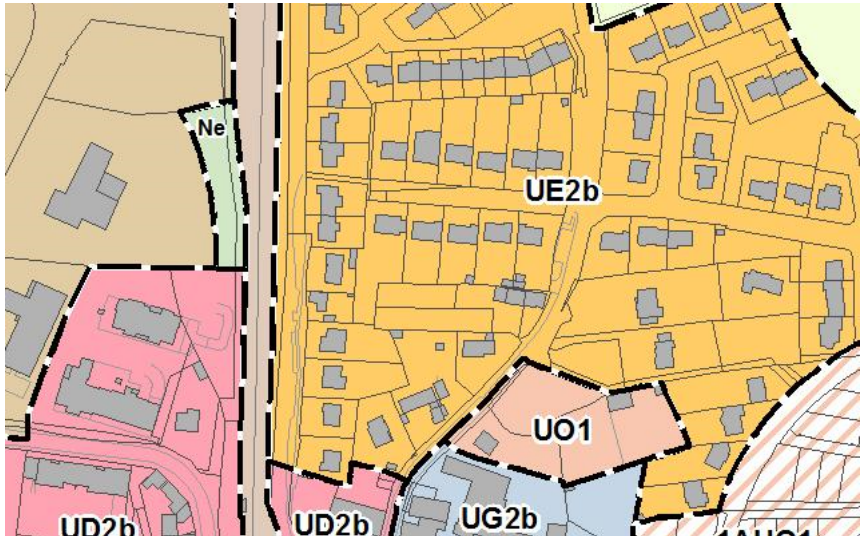
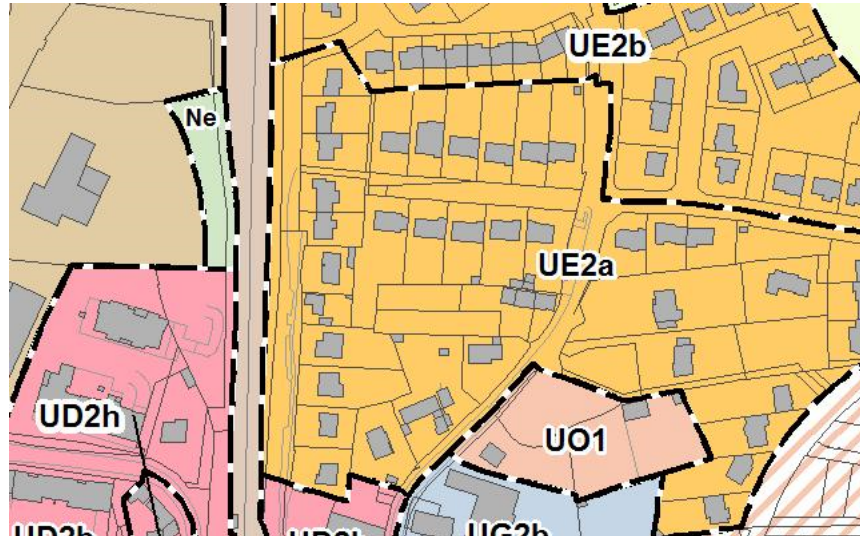
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177, 185		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177, 185		

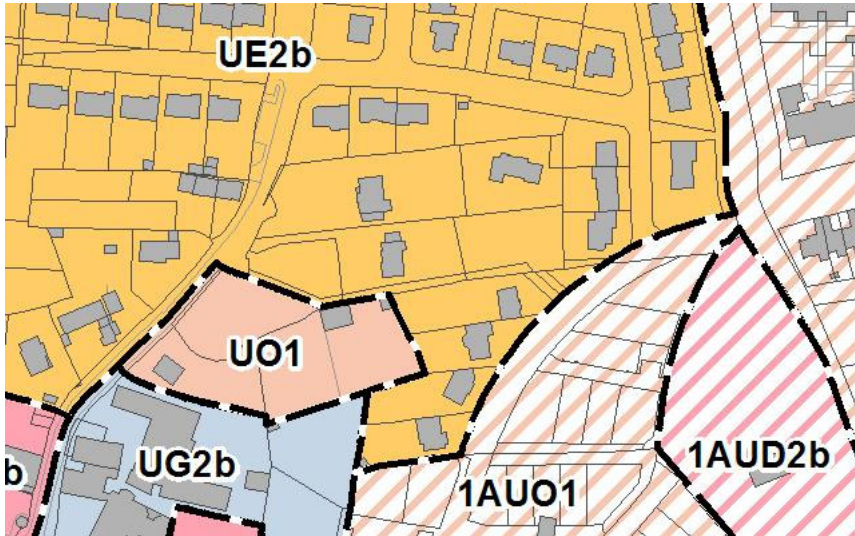
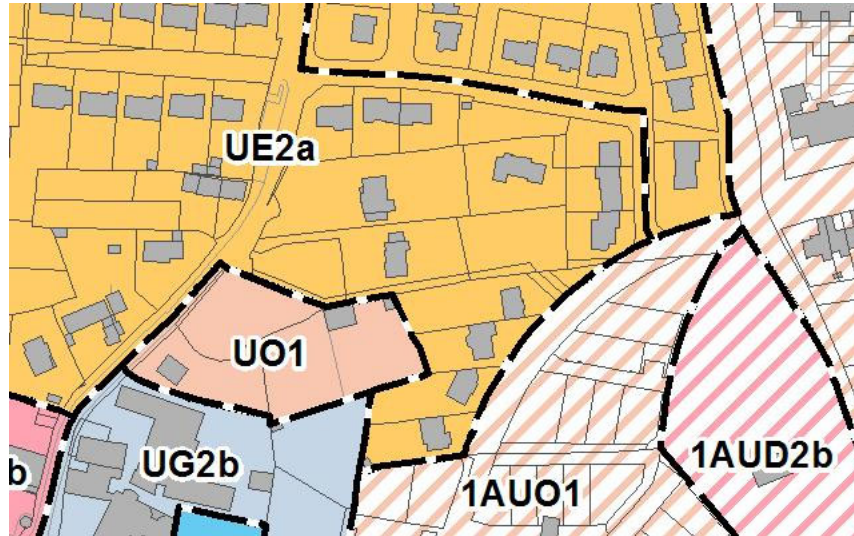
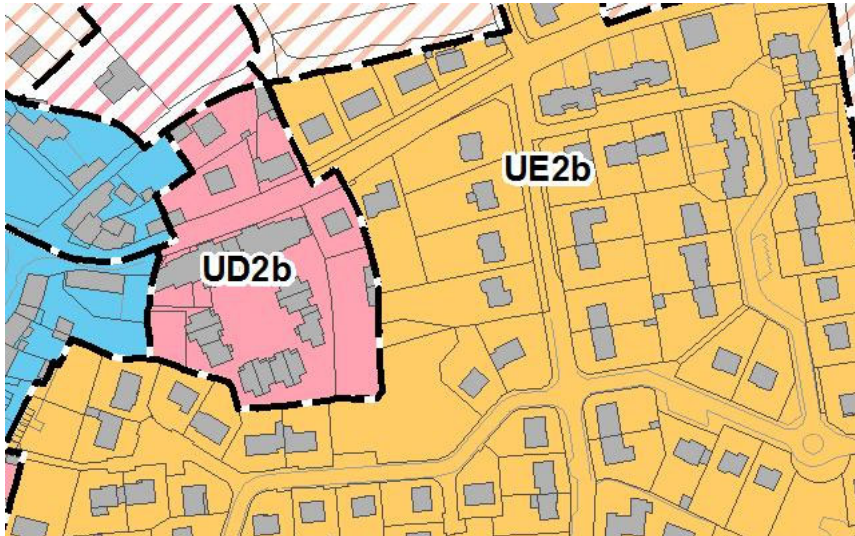
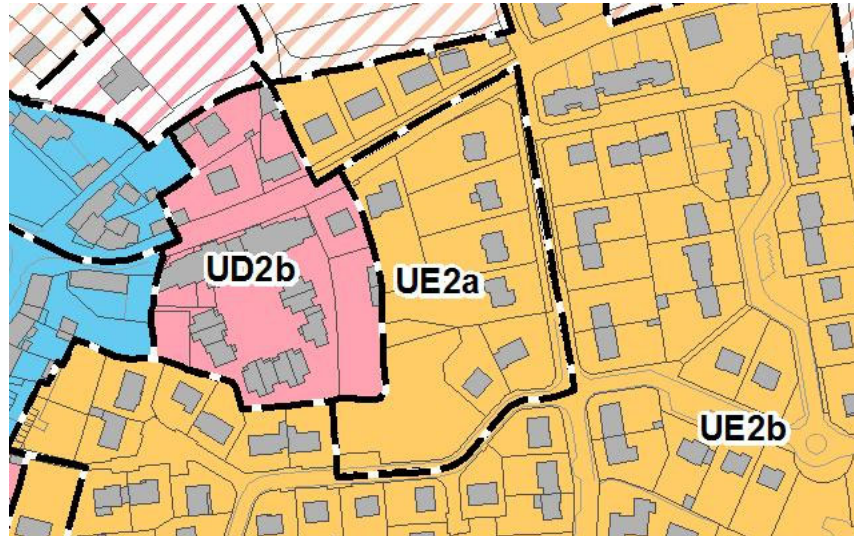
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°185		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°185		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 44, 45	 Aerial map showing the current zoning plan. The area is divided into various zones: 1AUO1 (yellow), UA1h (blue), UD2b (orange), UE2b (orange), UE3 (orange), UE2h (orange), UO1 (orange), 1AUG1 (white), and NP (green). A pink area is visible in the center-left.	 Aerial map showing the proposed modification. The zones are similar to the current plan, but with changes: UE2a (orange) is added, UE2c (orange) is added, and UE2b (orange) is modified. The pink area is also present.
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 44, 45	 Zoomed-in view of the current plan showing a pink area (UD2a) and an orange area (UE2a) separated by a dashed black line.	 Zoomed-in view of the proposed modification showing the pink area (UD2a) and the orange area (UE2a) with a solid black line and a black dot indicating a change in the boundary.



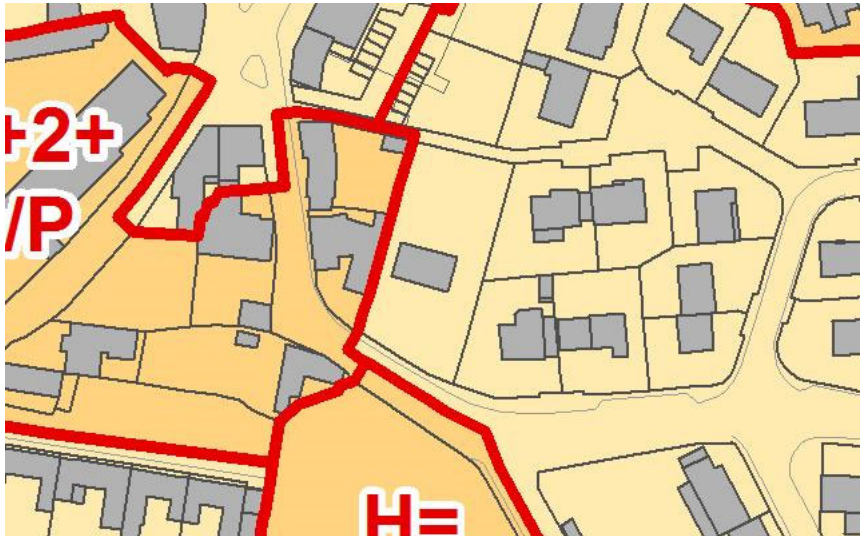
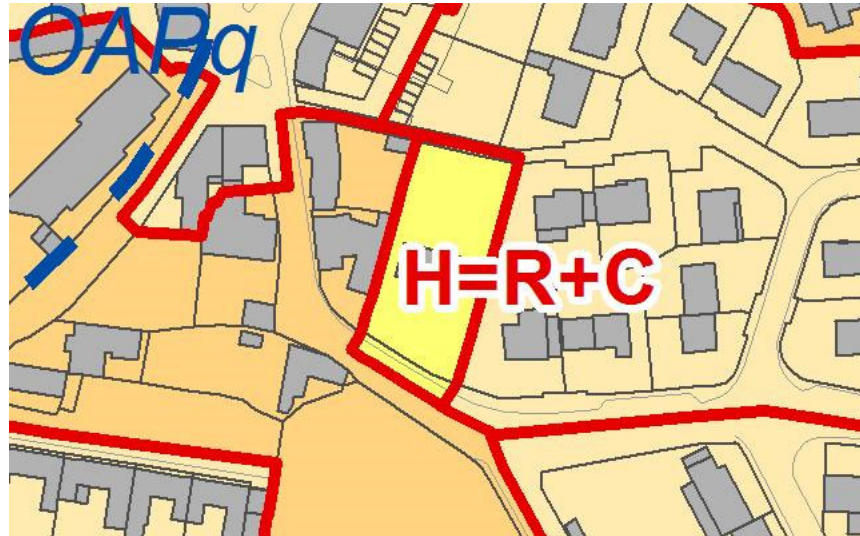
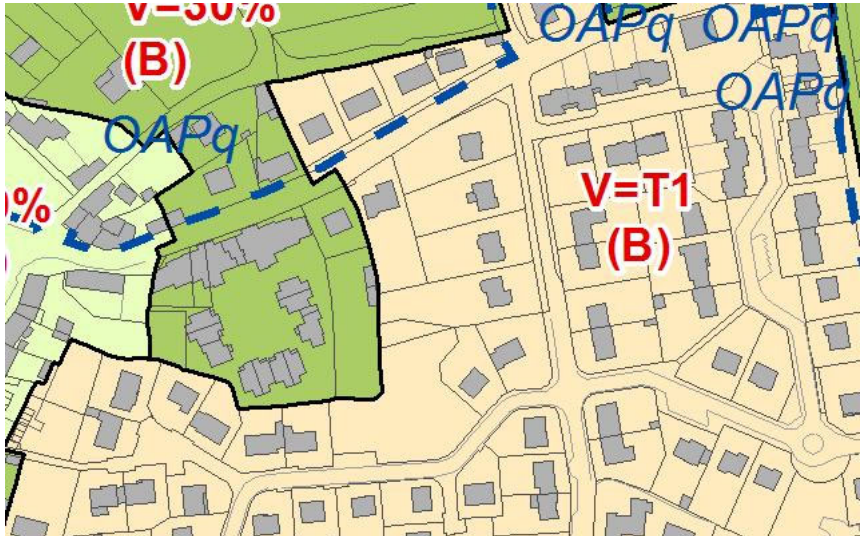
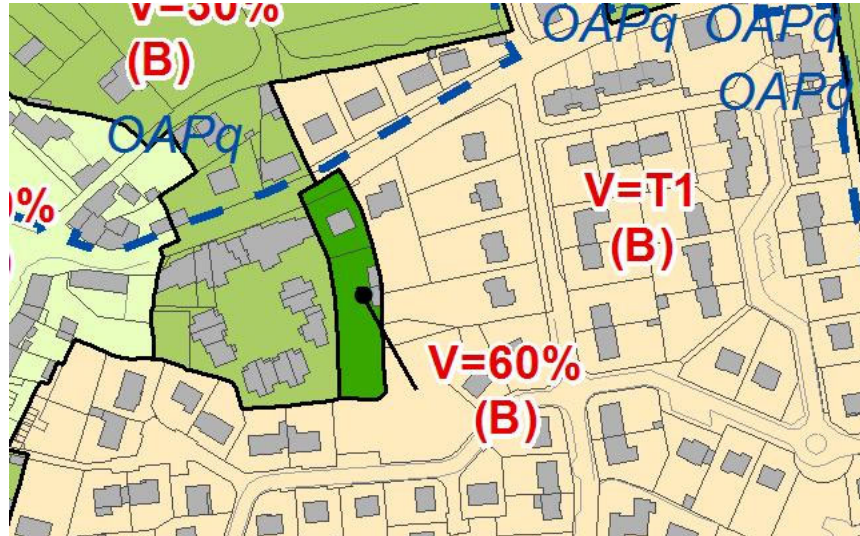
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 44, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 44, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 44, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 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°36, 37, 40, 43, 45	 <p>This map shows the current zoning plan. It features several zones: UE2b (yellow) at the top, UO1 (orange) in the middle, UG2b (blue) at the bottom left, 1AUO1 (white with diagonal lines) at the bottom center, and 1AUD2b (red with diagonal lines) at the bottom right. A dashed black line outlines a specific area.</p>	 <p>This map shows the proposed modification. The zones are: UE2a (yellow) at the top, UO1 (orange) in the middle, UG2b (blue) at the bottom left, 1AUO1 (white with diagonal lines) at the bottom center, and 1AUD2b (red with diagonal lines) at the bottom right. A dashed black line outlines a specific area.</p>
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 45	 <p>This map shows the current zoning plan. It features zones UE2b (yellow) and UD2b (pink). A dashed black line outlines a specific area.</p>	 <p>This map shows the proposed modification. The zones are UE2a (yellow) and UD2b (pink). A dashed black line outlines a specific area.</p>

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

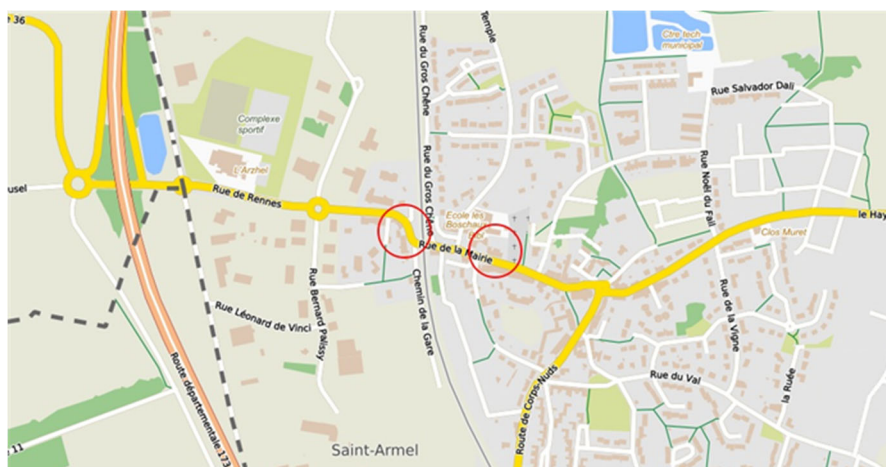
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37</p>		
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°37</p>		

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

## 5. Protéger et mettre en valeur les abords de l'église

### Localisation

L'église de Saint-Armel se situe au cœur du bourg, au croisement de la rue de la mairie, de la route de Châteaugiron et de la route de Corps-Nuds.



### Présentation de la modification

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

- Rue de la mairie : passage d'une zone UD2b à une zone UA1h ;
- Chemin de la gare : passage d'une zone UD2b à une zone UD2h.

### Justification

L'église de Saint-Armel est un édifice protégé au titre des monuments historiques, dont les abords sont également protégés par un Périètre Délémité des Abords (PDA). Ce PDA avait été initialement créé pour remplacer le rayon de 500 mètres, dans l'objectif de définir un périmètre de protection cohérent prenant en compte les enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains autour du monument historique protégé. Une étude préalable à la modification du PDA existant a été engagée afin de recentrer le périmètre autour des enjeux patrimoniaux, au regard des dernières évolutions urbaines au sein des abords du monument.

Cette étude a permis d'identifier les secteurs participant de la qualité de l'environnement patrimonial de ce monument. Afin de préserver leurs qualités patrimoniales, ces secteurs font l'objet d'adaptations réglementaires, complémentaires à la modification du PDA. Il s'agit notamment de définir des zones UA1h et UD2h sur des tissus bâtis au caractère historique situés en centre-bourg (rue de la mairie) ou le long des axes historiques de la commune (chemin de la gare) constituant des séquences d'approche du monument historique. Ce zonage permet de préserver leur composition d'origine et les implantations et gabarits traditionnels des maisons de bourg protégées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL).

### Conséquence sur le PLUi

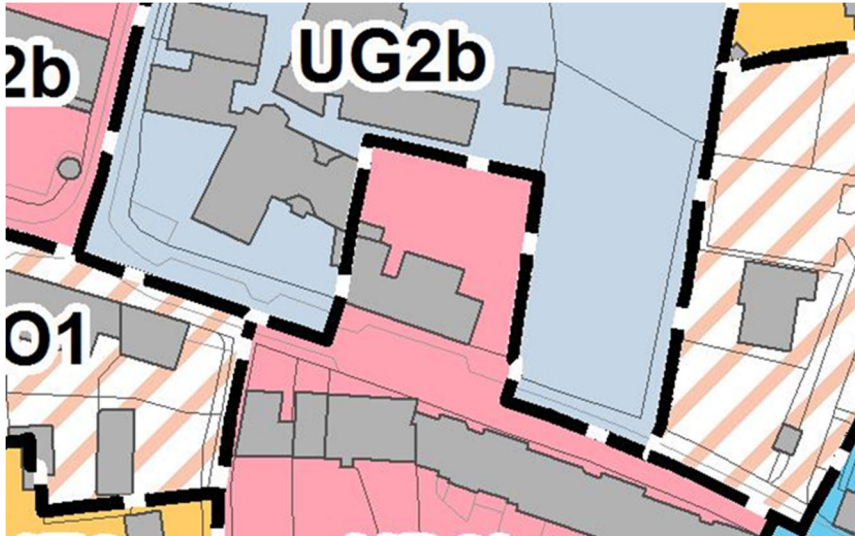
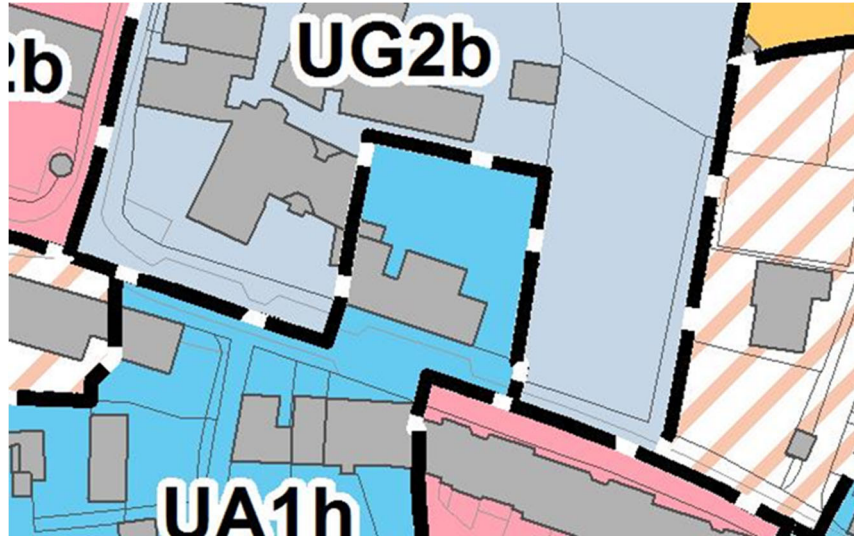
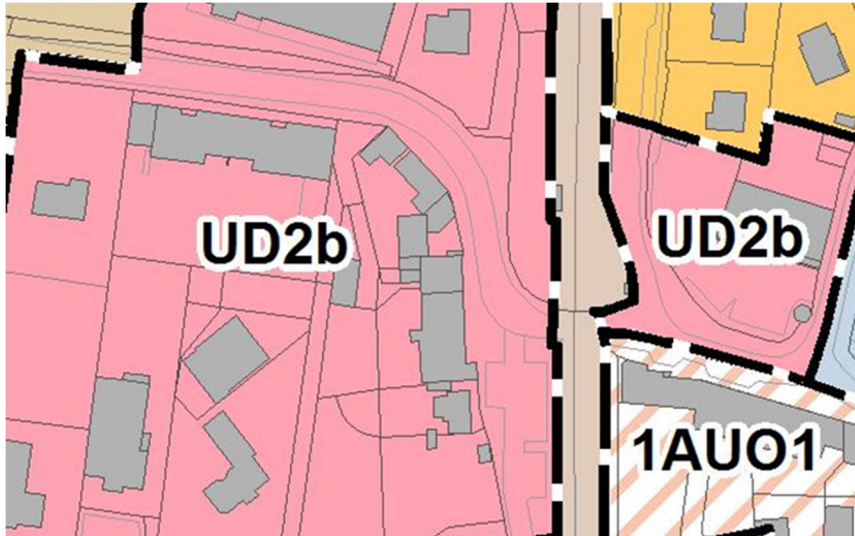
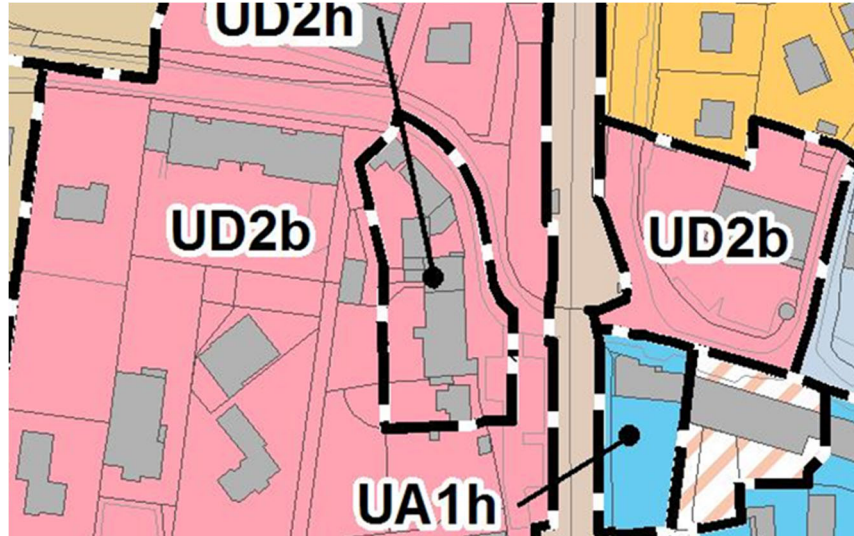
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 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°177		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177		

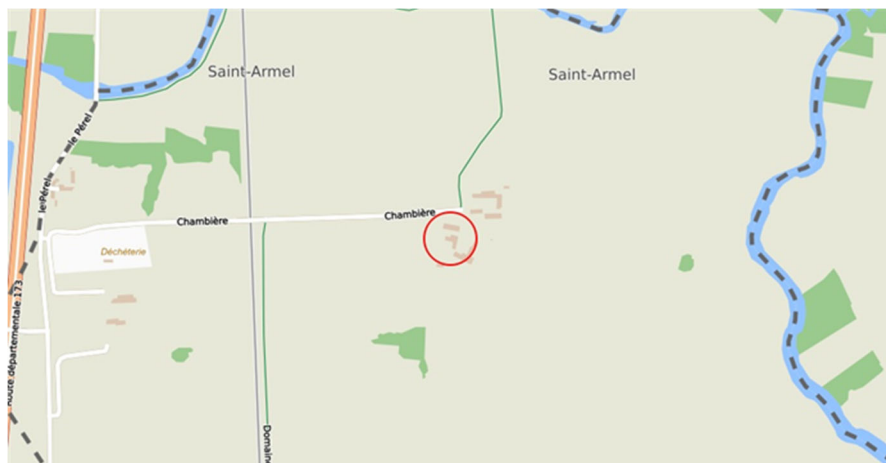


Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 45	 <p>UG2b</p> <p>O1</p>	 <p>UG2b</p> <p>UA1h</p>
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 45	 <p>UD2b</p> <p>1AUO1</p>	 <p>UD2b</p> <p>UD2h</p> <p>UA1h</p>

## 6. Permettre l'évolution du site de Chambière

### Localisation

Le site de Chambière se situe au nord du bourg de Saint-Armel, et au sud de la vallée de la Seiche.



### Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Adapter la délimitation de la zone UGI ;
- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale au regard de ces évolutions.

### Justification

Implantée sur le haut d'un coteau de la vallée de la Seiche, à proximité immédiate du cours d'eau et du centre-bourg de Saint-Armel, la ferme de Chambière était à l'origine l'ancienne métairie d'un château d'époque médiévale, dont il reste quelques vestiges aux abords du site. La ferme, comprenant plusieurs bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL), est actuellement vacante et une réflexion est engagée sur son devenir. Étant identifiée comme un site d'intérêt majeur aux échelles métropolitaine et communale, pour son potentiel patrimonial et agrotouristique, l'objectif est de préserver ses bâtiments historiques et son foncier agricole, dans l'attente de la définition d'un projet. Afin de pouvoir mobiliser les terres agricoles situées sur la frange ouest du site, la limite la zone UGI est recentrée autour des bâtiments.

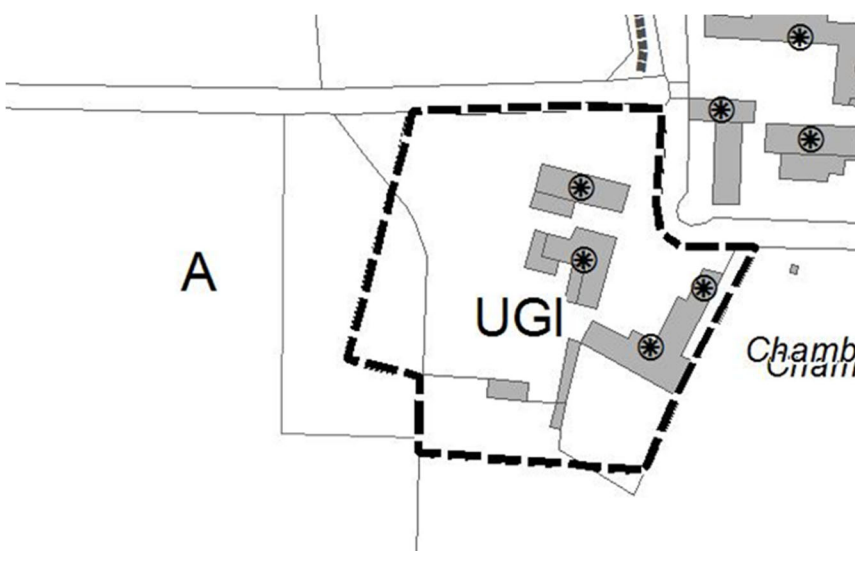
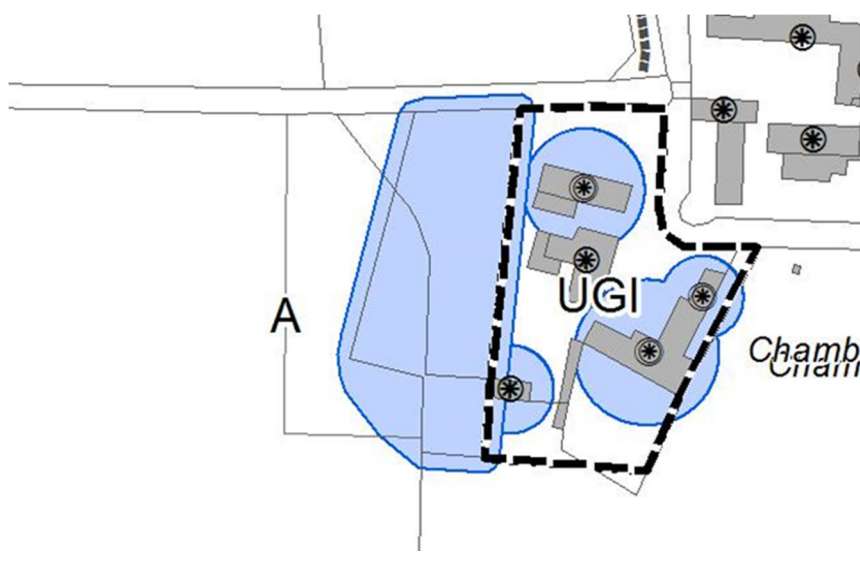
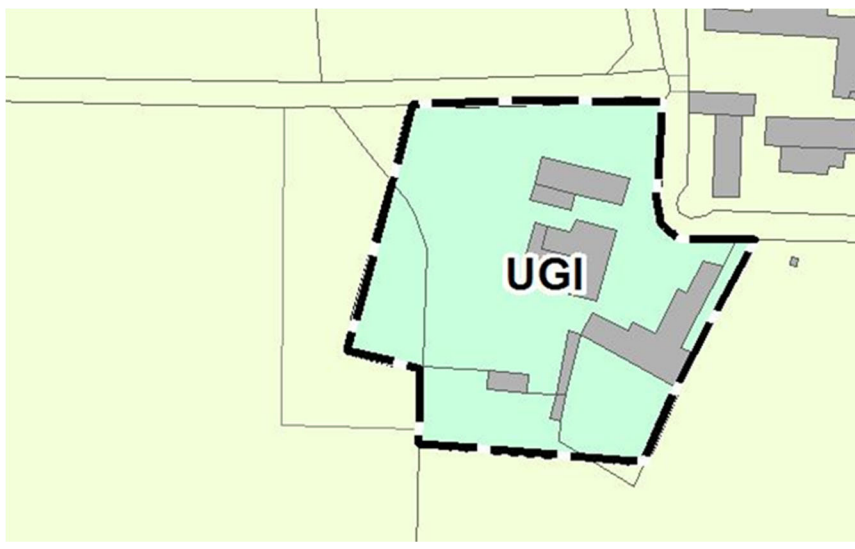
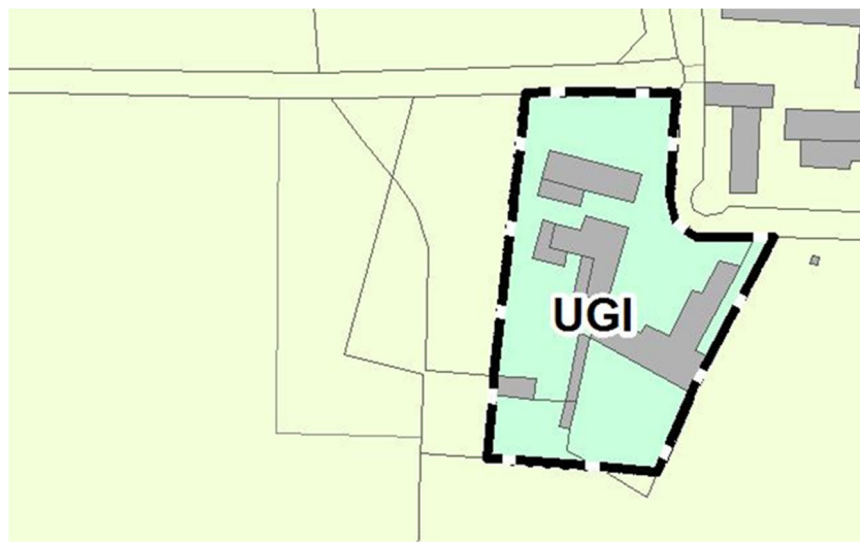
L'OAP communale est également mise à jour afin de prendre en compte les enjeux relatifs à ce site.

### 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°167, 177
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 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.

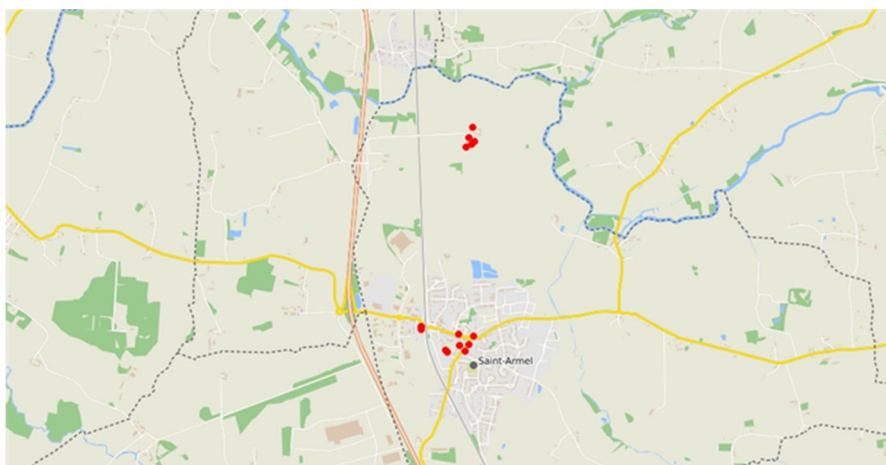
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°167, 177		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 45		



## 7. Protéger le patrimoine bâti

### Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : Chemin de la Fontaine, Chemin de la Gare, Chemin de la gare, place de l'Église et/ou en secteur rural : lieu-dit Chambière.



### Présentation de la modification

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

- Chambière : soue évaluée en 2 étoiles - n°63478
- Chambière : ancienne tour évaluée en 3 étoiles - n°63479
- 5 chemin de la Fontaine :
  - o maison évaluée en 2 étoiles - n°63253
  - o dépendance évaluée en 1 étoile - n°63254

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

- Rue de la Mairie identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°2s-Saint-Armel
- Place de l'église 1 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°3s-Saint-Armel
- Place de l'église 2 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°4s-Saint-Armel
- Route de Corps-Nuds identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°5s-Saint-Armel
- Place de l'église 3 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°6s-Saint-Armel
- Chemin de la Gare identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°1s-Saint-Armel

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- Chambière : étable n°25626 réévaluée de 2 étoiles en 3 étoiles
- Chambière :
  - o logis n°25831 réévalué de 2 étoiles en 3 étoiles,
  - o dépendance n°26208 réévaluée de 2 étoiles en 3 étoiles
- 1 chemin de la Gare : maison n°29002 réévaluée de 1 étoile en 3 étoiles
- 1 rue de Rennes : maison à boutique n°20187 réévaluée de 1 étoile en 2 étoiles

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

- 1 rue de Rennes : maison à boutique n°20187

## Justification

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

Compte tenu de l'intérêt patrimonial de secteurs listés précédemment, à l'échelle de l'ensemble bâti et/ou de la composition paysagère du site, de nouvelles protections au titre des ensembles urbains (ou "ruraux") de type "composition urbaine ou architecturale" ou de type « séquence urbaine » ont été intégrées au PLUi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

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

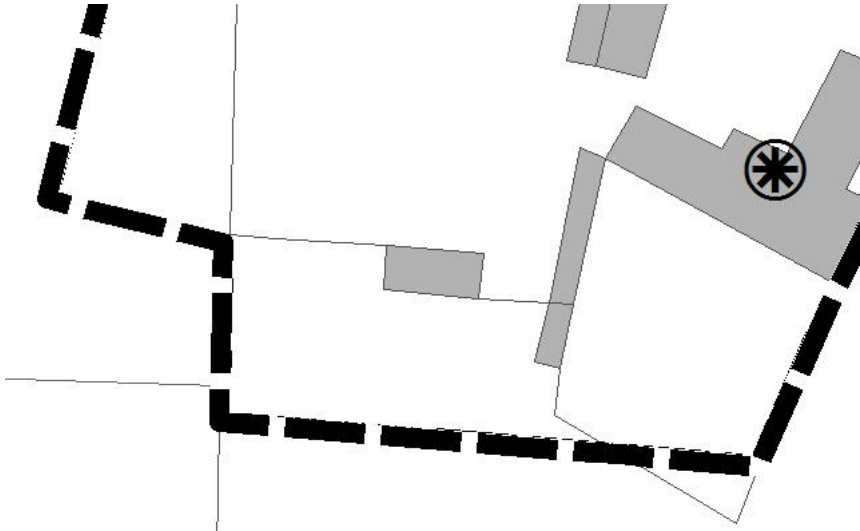
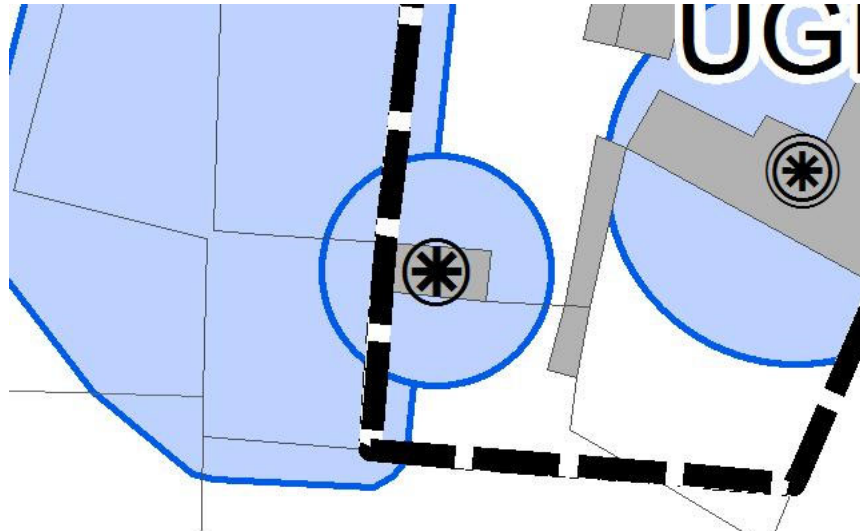

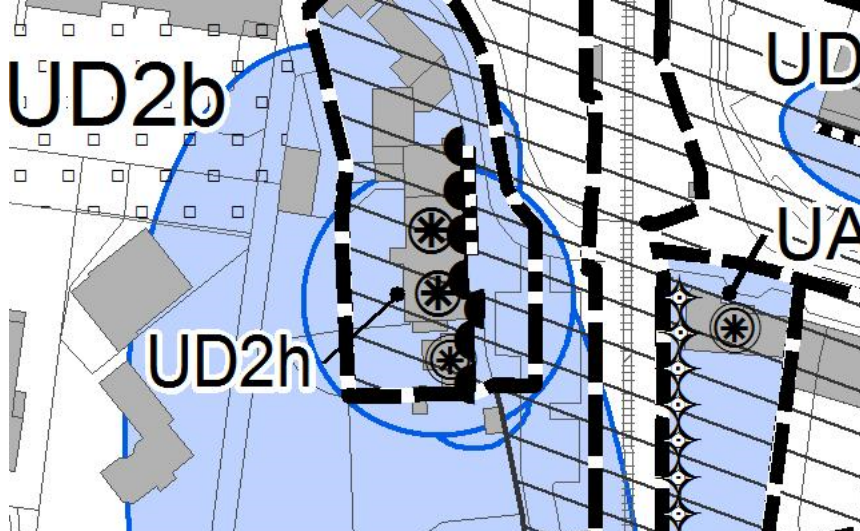
Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, l'emprise de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger le bâtiment ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.


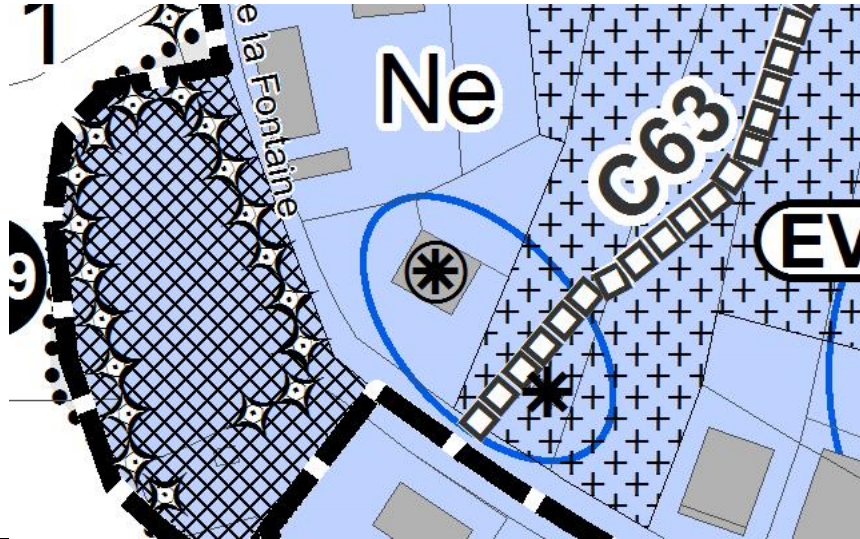
## Conséquence sur le PLUi

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

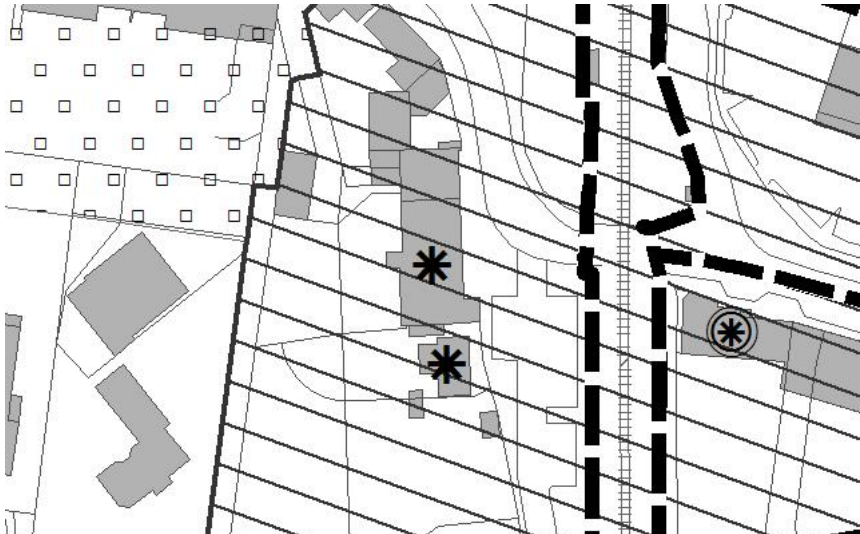
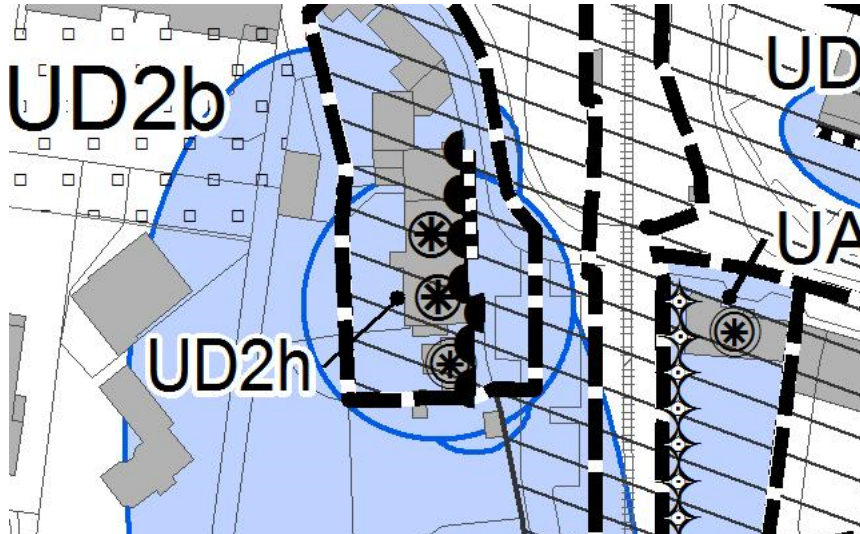
- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plans de zonage n°167, 177
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

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 Plans de zonage n°167, 177	<p data-bbox="349 233 528 261"><i>lieu-dit Chambière</i></p> 	<p data-bbox="1223 233 1402 261"><i>lieu-dit Chambière</i></p> 
D-2-1-1 Plans de zonage n°177	<p data-bbox="349 847 528 876"><i>chemin de la Gare</i></p> 	<p data-bbox="1223 847 1402 876"><i>chemin de la Gare</i></p> 

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plans de zonage n°177	<p data-bbox="349 233 573 261"><i>Chemin de la Fontaine</i></p> 	<p data-bbox="1223 233 1447 261"><i>Chemin de la Fontaine</i></p> 
D-2-1-1 Plans de zonage n°177	<p data-bbox="349 847 506 876"><i>Place de l'église</i></p> 	<p data-bbox="1223 847 1379 876"><i>Place de l'église</i></p> 



Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plans de zonage n°177	<p data-bbox="349 229 533 258"><i>Chemin de la gare</i></p>  <p>This map shows the current zoning for the 'Chemin de la gare' area. It features a grid of streets, building footprints, and several asterisks (*) marking specific locations. A thick dashed line indicates a boundary or specific zoning line.</p>	<p data-bbox="1223 229 1406 258"><i>Chemin de la gare</i></p>  <p>This map shows the proposed modification to the zoning. It includes the same street grid and building footprints as the current plan. Key changes are highlighted with blue circles and labels: 'UD2b' is shown in a large blue circle on the left, 'UD2h' is in a smaller blue circle in the center, and 'UD' and 'UA' are labeled in the top right. Asterisks (*) are also present, marking the same locations as in the current plan. A thick dashed line is also visible.</p>

## 8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE des Mottais

### Localisation

La zone d'activités des Mottais se situe sur la frange ouest de la zone agglomérée de Saint-Armel.



### Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Adapter les dispositions réglementaires applicables à un secteur de la ZA des Mottais situé en frange de l'îlot du chemin de la gare : passage d'une zone UI1a à une zone UI1b et inscription d'un périmètre tertiaire ;
- Supprimer le secteur de constructibilité limitée sur la ZA des Mottais, de part et d'autre de la rue de Rennes ;

- Mettre à jour l'Orientation d'Aménagement et de Programmation communale au regard de ces évolutions.

### Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, la zone d'activités des Mottais 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 »), notamment sur le secteur situé en frange de l'îlot du chemin de la gare. Ce dernier fait également l'objet d'un périmètre à potentiel tertiaire pour favoriser le développement de bureaux, compte-tenu de la qualité de la desserte par les transports en commun, notamment du pôle gare (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »).

Par ailleurs, afin de permettre le renouvellement économique et la densification de la ZA des Mottais, le secteur de constructibilité limitée inscrit de part et d'autre de la rue de Rennes est supprimé. Les enjeux concernant le renouvellement urbain de cette zone sont complétés dans la partie littérale de l'OAP communale, en matière de mise en valeur paysagère et de connexion avec les différentes polarités de la commune.

### 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°177
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 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
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°177</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°36, 37, 40, 43, 45</p>		