



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

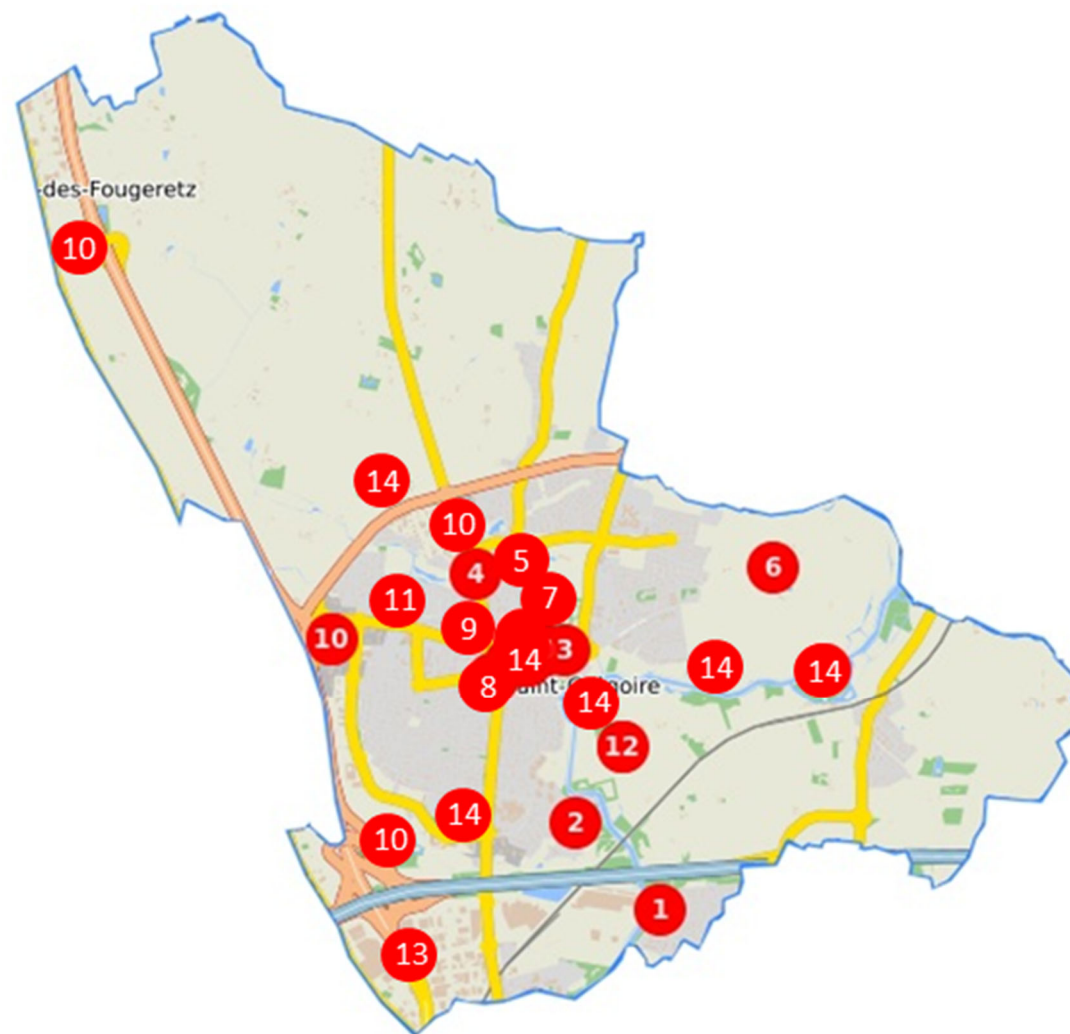
**Modifications envisagées sur le territoire des communes  
Saint-Grégoire**

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019  
Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique



## Sommaire

1. Harmoniser le secteur de stationnement du Petit Houlbert ..... 5
2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Secteur Brèteche ..... 7
3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Secteur Le Saison ..... 9
4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain secteur Sud Pontay ..... 11
5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain secteur de la Barre Richelot ..... 13
6. Permettre un projet d'extension d'un équipement public sur le site de la Maison Tuba 15
7. Favoriser le maintien et l'implantation de commerces et activités de services en cœur de ville ..... 17
8. Préserver les espaces agro-naturels de différents secteurs..... 19
9. Mettre en place un outil afin de conserver la morphologie urbaine et les implantations de la rue Milon ..... 21
10. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique ..... 23
11. Réduire un emplacement réservé au regard de l'évolution de projet d'équipements 34
12. Permettre les aménagements de la zone de loisirs Robinson ..... 36
13. Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et la mutation de la Zone d'Activités Nord et Coteaux de l'Ille ..... 38
14. Protéger le patrimoine bâti ..... 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 :

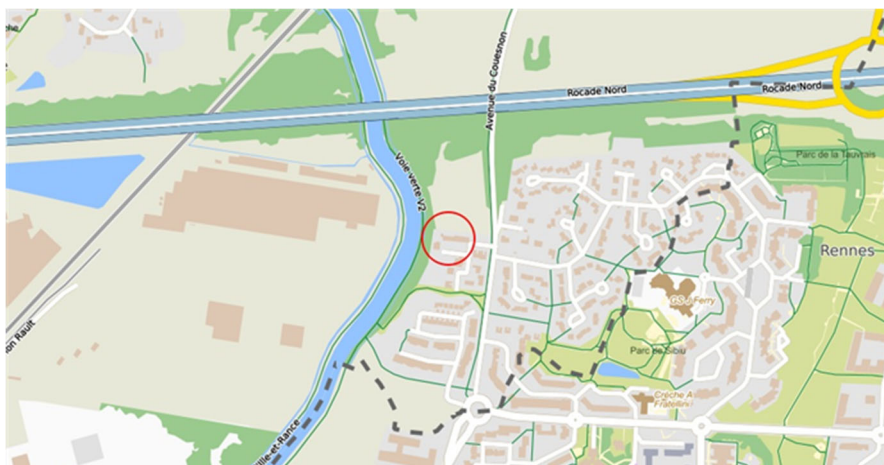
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- 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. Harmoniser le secteur de stationnement du Petit Houlbert

## Localisation

Le site est localisé au sud de la commune en intrarocade dans l'îlot du Petit Houlbert.



## Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le plan de stationnement en secteur 3 e sur une zone déjà urbanisée et pour laquelle aucune règle de stationnement n'était indiquée auparavant.

## Justification



Un secteur déjà urbanisé et construit ne faisait l'objet d'aucune règle de stationnement. Il s'agit d'unifier les règles applicables au secteur urbanisé de Kerfleury en incorporant ces parcelles dans le secteur de réglementation du stationnement appliqué sur la zone en secteur 3 et d'élargir cette prescription sur les dites parcelles.

## Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°14

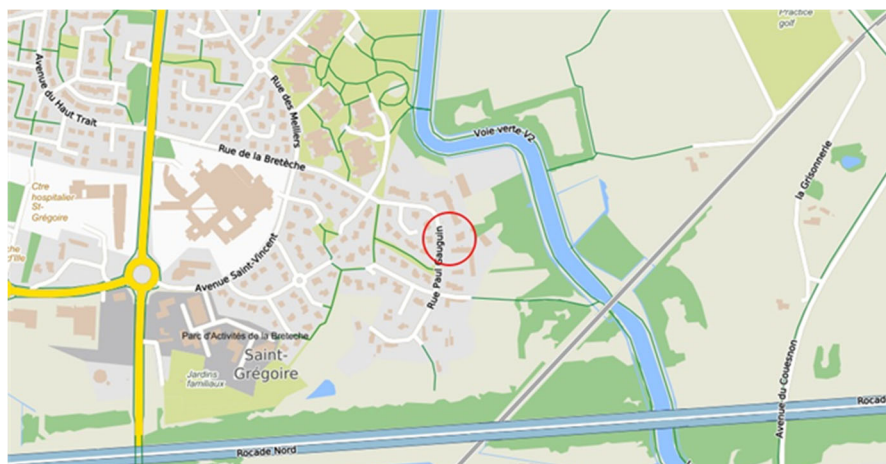
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°14	 Extrait du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) en vigueur. Le plan montre une zone d'habitat individuel avec des parcelles et des bâtiments colorés en jaune. Des contours de relief sont indiqués par des lignes courbes.	 Extrait de la modification proposée du PLUi. Le plan montre la même zone d'habitat individuel, mais les parcelles et bâtiments sont colorés en rose. Les contours de relief sont également indiqués.

## 2. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain Secteur Brèteche

### Localisation

Le secteur est localisé entre le canal et la rue Paul Gauguin.



### Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le plan de coefficient de végétalisation en retirant le Bonus (B) et en l'augmentant de 70 à 80%.

### Justification

La commune de Saint-Grégoire mène son programme de développement urbain dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC Multisite, dont le dossier de réalisation a été approuvé en décembre 2022. Elle poursuit néanmoins sa réflexion sur d'autres secteurs urbains, en cohérence avec ses partis pris d'aménagement et avec la volonté de maintenir l'identité et le cadre de vie de la commune.

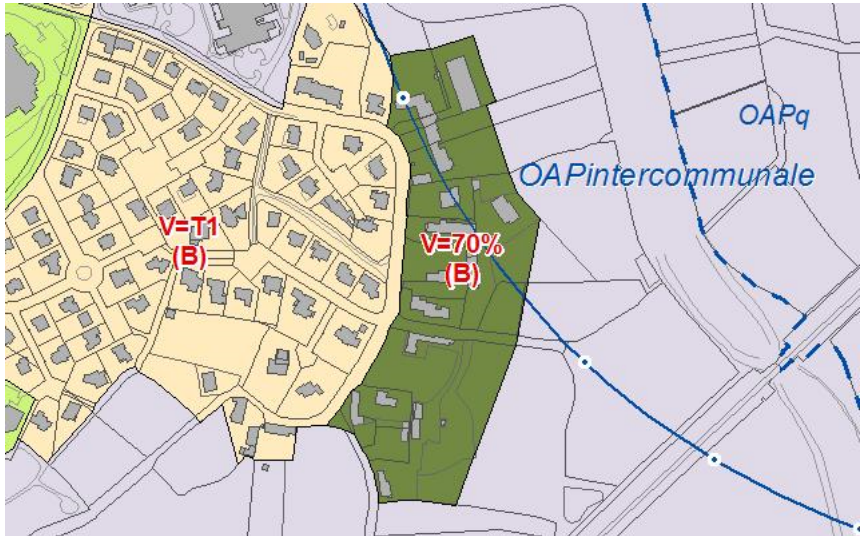
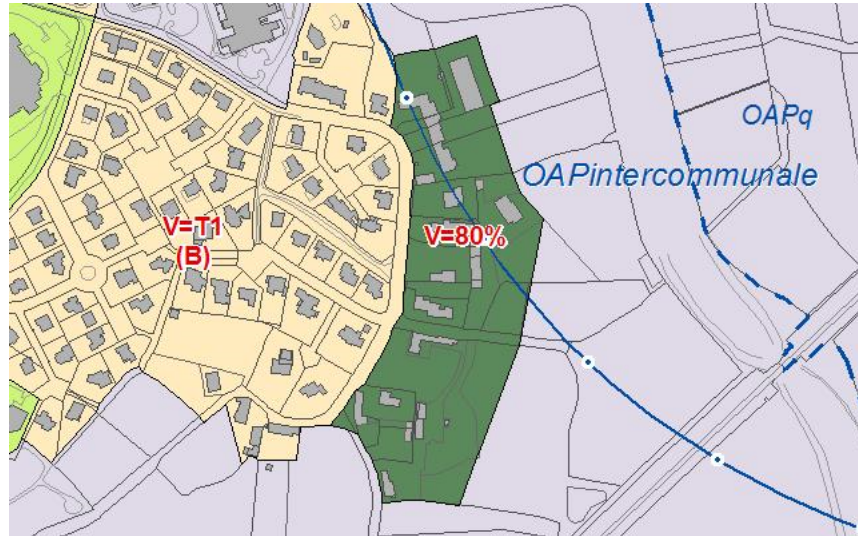
Pour certains secteurs déjà urbanisés il convient d'encadrer et préserver la morphologie et les formes urbaines existantes. La trame verte du secteur de la Brèteche étant un élément structurant de ce secteur, il convient d'adapter les principes de pleine terre en cas de nouveau projet en modifiant le coefficient de végétalisation.

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°14

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-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°14	 <p>The map shows a residential area with a green zone labeled "V=70% (B)" and "OAPintercommunale". A blue line labeled "OAPq" is also visible.</p>	 <p>The map shows the same residential area with a green zone labeled "V=80% (B)" and "OAPintercommunale". A blue line labeled "OAPq" is also visible.</p>



## 3. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain

### Secteur Le Saison

#### Localisation

Le site est localisé dans le centre de la commune sur le site de l'actuel restaurant Le Saison.



#### Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le plan des hauteurs de R+2+A/C à R+1+A/C.

#### Justification

La commune de Saint-Grégoire mène son programme de développement urbain dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC Multisite, dont le dossier de réalisation a été approuvé en décembre 2022. Elle poursuit néanmoins sa réflexion sur d'autres secteurs urbains, en cohérence avec ses partis pris d'aménagement et avec la volonté de maintenir l'identité et le cadre de vie de la commune.

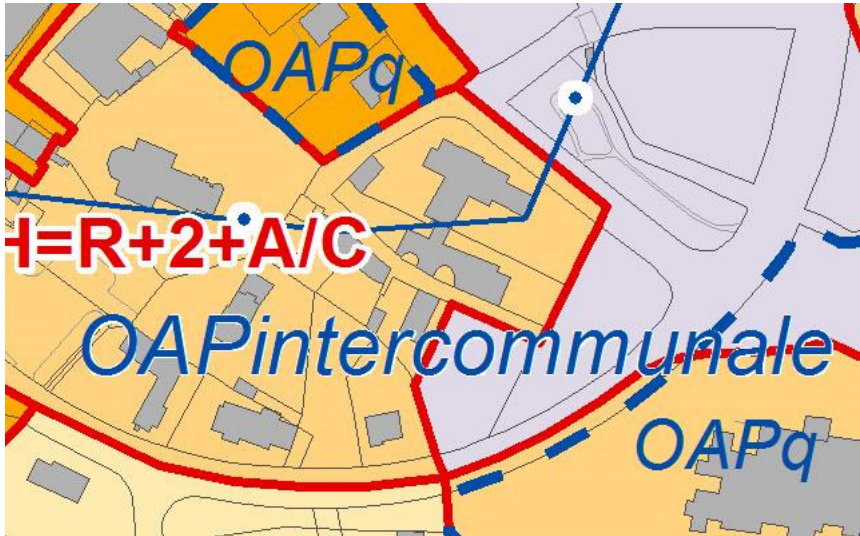
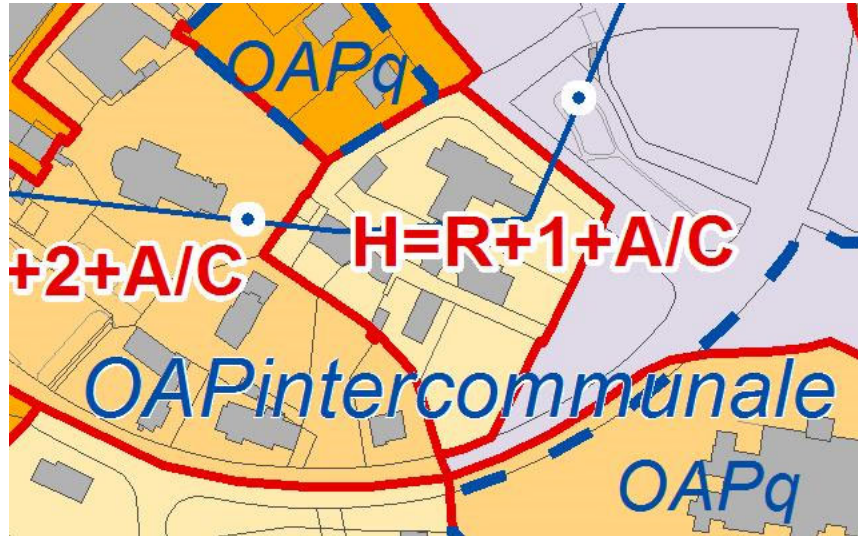
Pour certains secteurs déjà urbanisés il convient d'encadrer et préserver la morphologie et les formes urbaines existantes. Les gabarits liés au patrimoine dans ce secteur étant un élément structurant de ce secteur il convient de réguler les principes de hauteurs.

#### 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°14

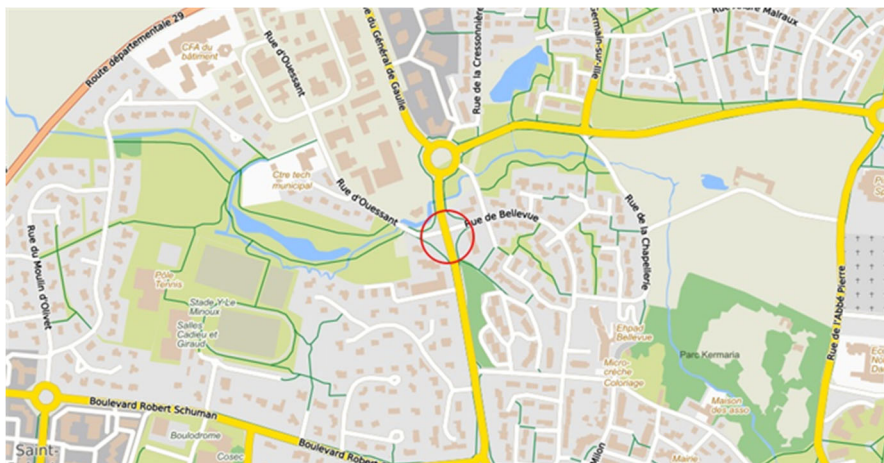
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°14	 <p>Map extract from the current PLUi. It shows a yellow OAPq zone with a red boundary. A blue line indicates a height limit of <math>H=R+2+A/C</math>. The text "OAPintercommunale" is written in blue across the map.</p>	 <p>Map extract from the proposed modification. It shows the same yellow OAPq zone with a red boundary. A blue line indicates a height limit of <math>H=R+1+A/C</math>. The text "OAPintercommunale" is written in blue across the map.</p>

## 4. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain secteur Sud Pontay

### Localisation

Le secteur est situé au carrefour au carrefour Charles de Gaulle / Pontay.



### Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le plan graphique du zonage en passant la zone de UI1b en UD2c avec un maintien des hauteurs actuelles.

### Justification

La commune de Saint-Grégoire mène son programme de développement urbain dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC Multisites, dont le dossier de réalisation a été approuvé en décembre 2022.

En effet, les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 2021, imposent aujourd'hui d'intensifier le renouvellement urbain afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Certains secteurs ont été identifiés comme gisements ou potentiel de renouvellement urbain à faire évoluer, pouvant permettre à long terme de donner davantage de souplesse au projet urbain, d'inscrire des perspectives d'évolution des formes urbaines tout en maintenant l'ambiance des quartiers concernés et préserver le meilleur cadre de vie possible.

Certains secteurs tertiaires ont été identifiés afin de les faire muter faire la possibilité d'y diversifier l'offre de logement et/ou engager le réaménagement des espaces publics pour permettre de densifier un secteur à enjeu résidentiel.

L'entrée de ville par le nord de la commune présente un intérêt particulier en matière d'accueil de nouveaux habitants et il convient de permettre une mutation du bureau vers l'habitat au carrefour Charles de Gaulle / Pontay.

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 17, 45

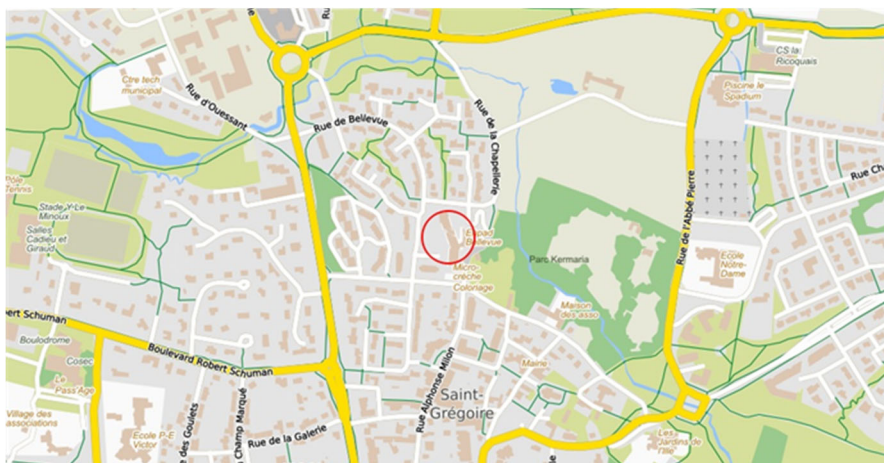
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 17, 45</p>		

## 5. Anticiper le potentiel de renouvellement urbain secteur de la Barre Richelot

### Localisation

Le secteur est localisé dans le tissu urbain de la commune au nord et à l'ouest du parc Kermaria.



### Présentation de la modification

La modification consiste à adapter les règles de hauteur en adaptant le plan thématique des hauteurs passant ainsi de R+2+A/C à R+3+A/C.

### Justification

La commune de Saint-Grégoire mène son programme de développement urbain dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC Multisites, dont le dossier de réalisation a été approuvé en décembre 2022. Dans certains quartiers ou certains îlots, les réflexions se poursuivent afin d'anticiper la réponse au besoin de développement communal dans un contexte de raréfaction du foncier.

En effet, les objectifs de développement durable et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 2021, imposent aujourd'hui d'intensifier cette action afin de pouvoir continuer à offrir des logements aux futures générations.

Certains secteurs ont été identifiés comme gisements ou potentiel de renouvellement urbain à faire évoluer, pouvant permettre à long terme de donner davantage de souplesse au projet urbain, d'inscrire des perspectives d'évolution des formes urbaines tout en maintenant l'ambiance des quartiers concernés et préserver le meilleur cadre de vie possible.


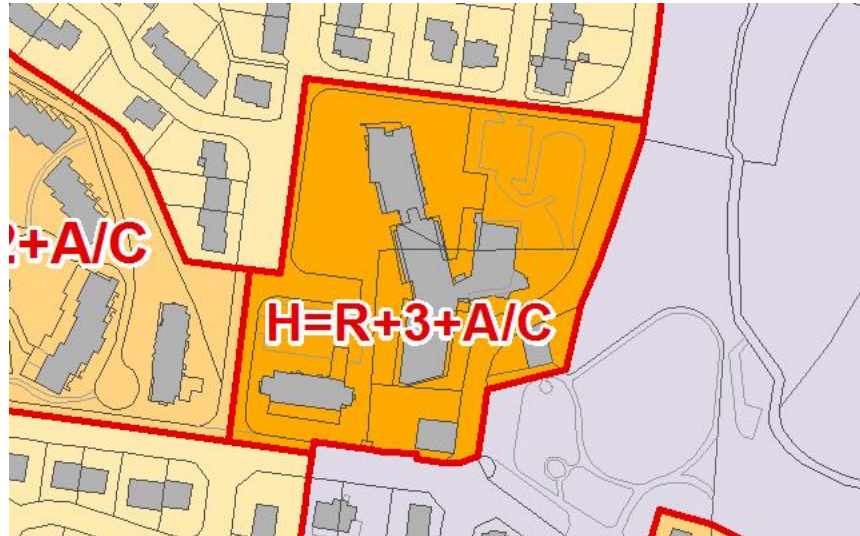
Le secteur opérationnel de l'EHPAD Bellevue nécessite une adaptation des règles de hauteur au regard du projet et il convient d'adapter les règles de hauteur en les augmentant d'un niveau.

### 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°14

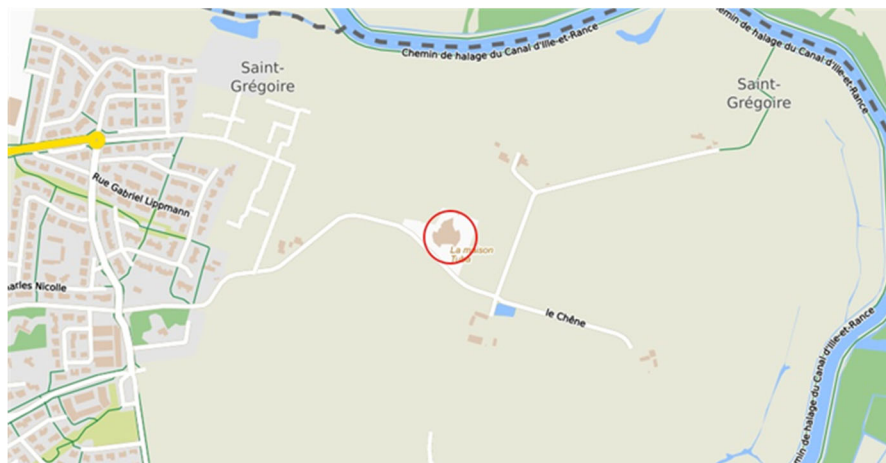
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°14	 <p>Map showing the current PLUi zoning for Saint-Grégoire. A central area is highlighted in orange and labeled with the height regulation <math>H=2+A/C</math> in red text.</p>	 <p>Map showing the proposed modification to the PLUi zoning for Saint-Grégoire. The central area is highlighted in orange and labeled with the height regulation <math>H=R+3+A/C</math> in red text. The surrounding area is labeled with <math>H=2+A/C</math> in red text.</p>

## 6. Permettre un projet d'extension d'un équipement public sur le site de la Maison Tuba

### Localisation

La Maison du Tuba est située au nord-est de la commune, le long de la route du Bout du Monde, en continuité de la ZAC Multisites en cours de projet.



### Présentation de la modification

La modification consiste à modifier le plan graphique du zonage en le passant de UG2a à UG2b.

### Justification

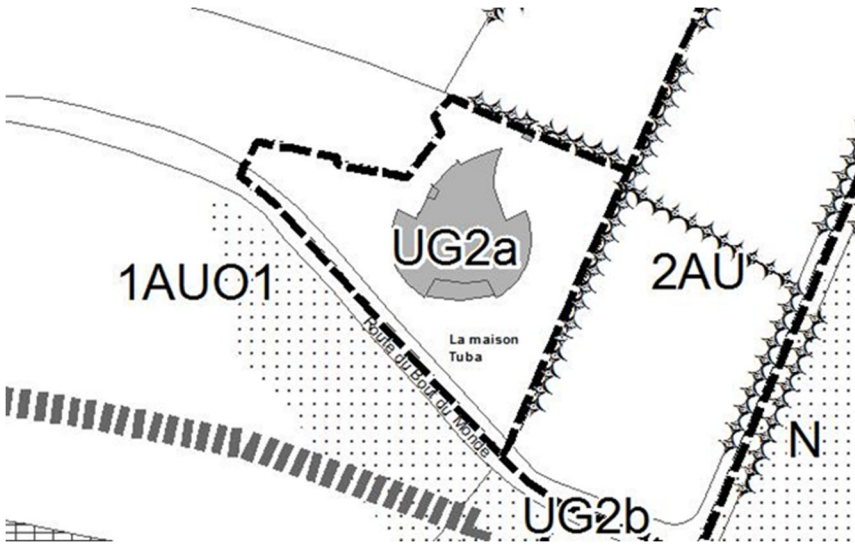
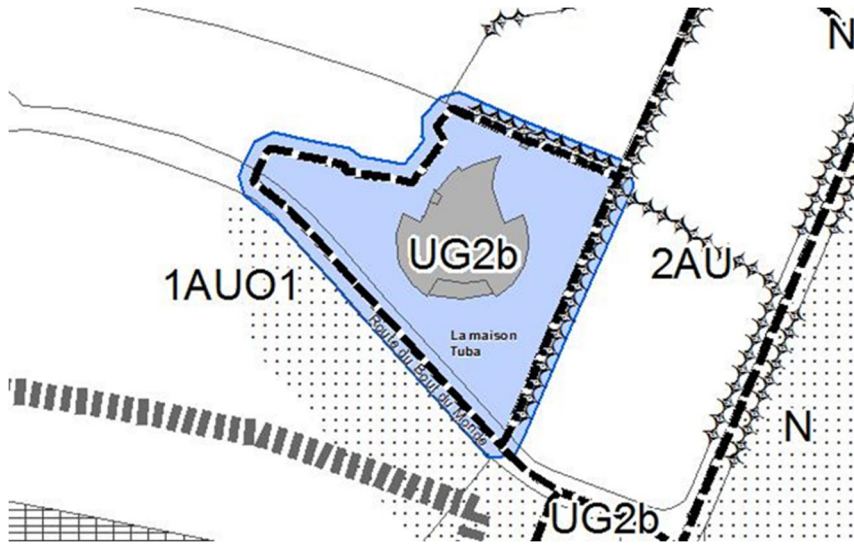
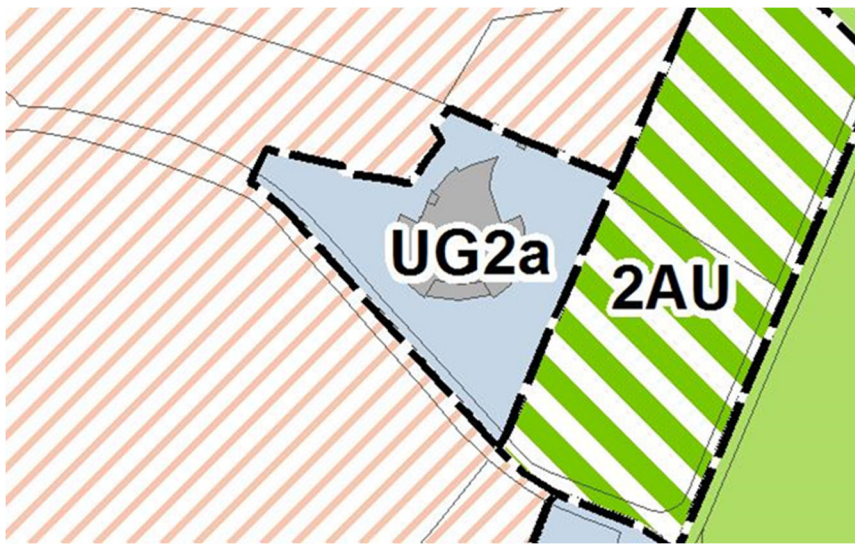
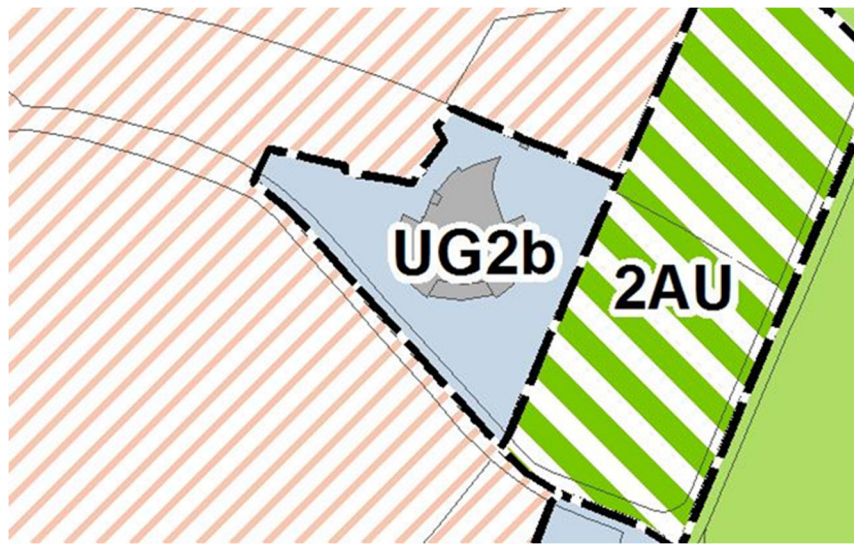
L'activité de la Maison du Tuba nécessite de réaliser une extension de son bâtiment actuel afin de pouvoir accueillir le public ADMR (Aide à domicile en milieu rural) et mettre en œuvre son projet de développement. Le zonage actuel ne permet pas de réaliser cette extension et il convient d'adapter le zonage concernant les implantations afin de le permettre.

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°059
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 17, 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.

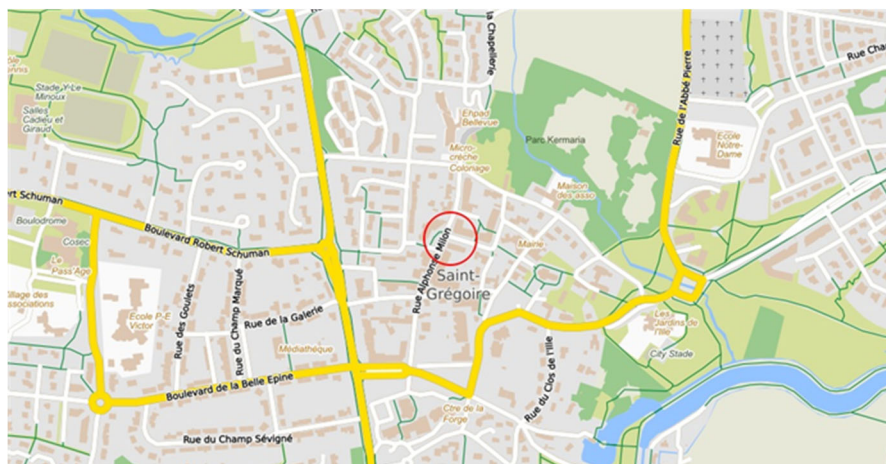
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°059		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 17, 45		



## 7. Favoriser le maintien et l'implantation de commerces et activités de services en cœur de ville

### Localisation

Le site est localisé en cœur de ville, le long de certains axes : rues de la Duchesse Anne, de Brocéliande, Alphonse Milon et quelques rues à proximité et dans le quartier Maison Blanche.



### Présentation de la modification

La modification consiste à instaurer des linéaires commerciaux simple aux documents graphiques sur les plans de zonage.

### Justification

La situation des locaux commerciaux dans le projet urbain revêt une grande importance.

Pour un fonctionnement optimal dans le temps, les locaux commerciaux doivent répondre à des prérequis de base (qui s'ils ne sont pas réunis, risquent d'hypothéquer la pérennité de l'offre) et s'intégrer autant que faire se peut, dans leur environnement.

Il convient ainsi d'assurer la complémentarité des activités présentes sur un secteur et la bonne interface entre les espaces publics et les espaces privés. Il s'agit dans un premier temps de s'assurer de la visibilité et de l'accessibilité facile et aisée par tous modes de déplacements ou transports, d'une situation qui positionne prioritairement les vitrines sur les flux.

La modification est justifiée et vise à (dans les rues de la Duchesse Anne, de Brocéliande, Alphonse Milon et quelques rues à proximité et dans le quartier Maison Blanche) :

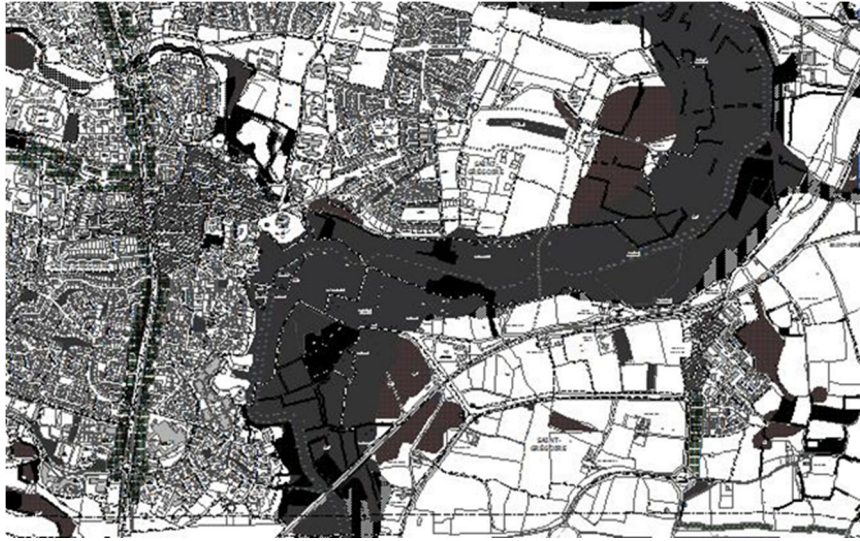
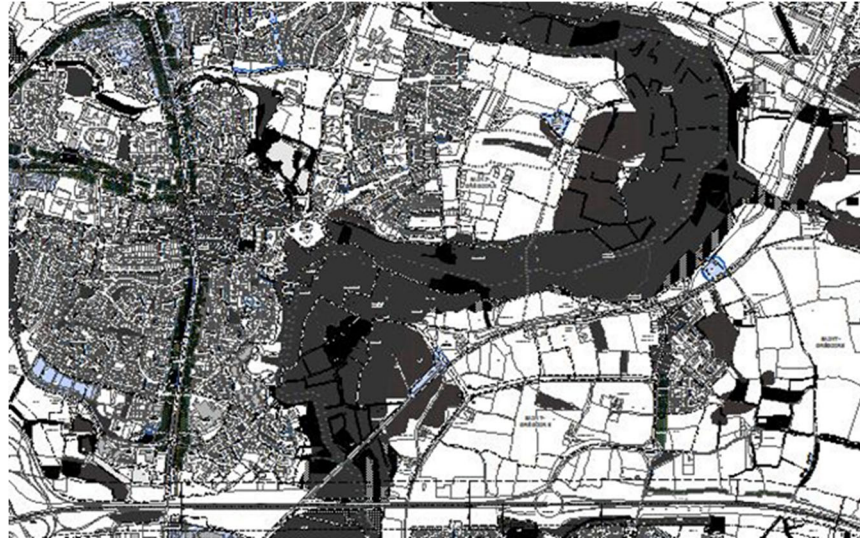
- conforter la centralité dans le cadre d'un centre-ville urbain en pleine mutation.
- maintenir l'existant et préparer l'avenir en permettant, lors des prochaines mutations l'implantation d'activités commerciales ou de services en rez-de-chaussée des immeubles à construire.

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058, 059, 071, 072

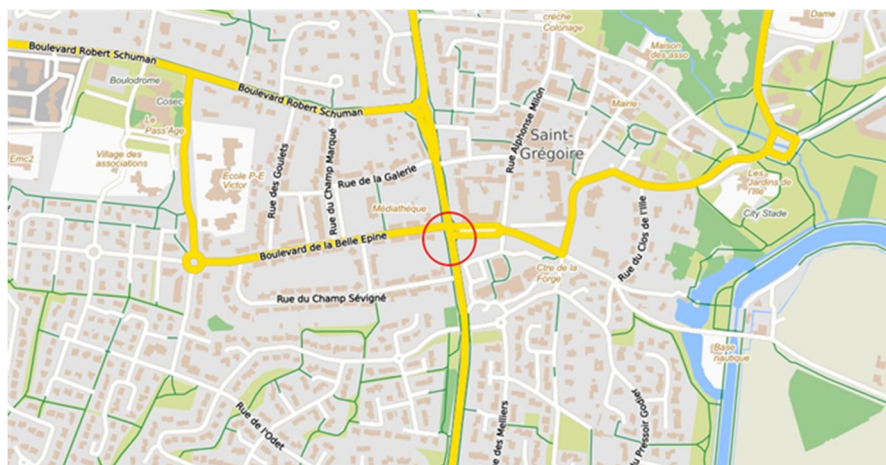
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058, 059, 071, 072	 Aerial map showing the current zoning plan (PLUi) for Saint-Grégoire. The map displays a dense urban area with various zoning boundaries and land use patterns. A large, irregularly shaped area in the center-right is shaded in dark grey, indicating a specific zoning category.	 Aerial map showing the proposed modification to the zoning plan. The map is identical to the current plan, but with several changes highlighted in blue. These changes include modifications to the boundaries of the dark grey shaded area and the addition of new blue-shaded areas, primarily along a road corridor on the left side of the map.

## 8. Préserver les espaces agro-naturels de différents secteurs

### Localisation

Les secteurs sont situés dans différents sites urbains et non urbains.



### Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire ou renforcer des protections paysagères supplémentaires de type Espaces d'Intérêt paysager ou écologique (EIPE) et Espaces Boisés Classés (EBC), aux adresses suivantes :

- Classement en EBC dans les secteurs : Mairie et Rue des Hautes Ruelles / Boulevard de la Boutière (Classement d'EIPE vers EBC) / Général de Gaulle (classement d'EIPE vers EBC)
- Classement en EIPE dans les secteurs : Champ Daguet Nord et Sud / Melliers / Haut Trait / Ricoquais / Les Rochelles / La Mare / Rue de la Duchesse Anne

### Justification

Le patrimoine végétal en milieu urbain présente de nombreux atouts : refuge de biodiversité, maintien d'un cadre de vie de qualité ou encore participation à la lutte contre les îlots de chaleur urbains. Sa préservation est donc un enjeu majeur pour l'avenir, notamment en milieu urbain où il faut aussi y conjuguer les impératifs de renouvellement urbain et d'intensification du tissu bâti.

Un Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE) assure une protection des éléments identifiés tout en permettant leur suppression partielle (30 % maximum) sous réserve d'une compensation. Un Espace Boisé Classé (EBC) correspond quant à lui à une protection stricte des sujets identifiés, leur suppression étant interdite.



La commune mène depuis plusieurs années une démarche de renforcement et de préservation de la trame verte et des espaces naturels présents sur le territoire. Il s'agit ainsi de repérer et protéger les arbres et haies existants ayant un intérêt particulier en mettant en place des protections paysagères réglementaires. Ainsi la trame verte est prise en compte en adaptant et inscrivant ces protections sur ces essences sensibles et la canopée existantes.

### 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°058, 059, 071, 072

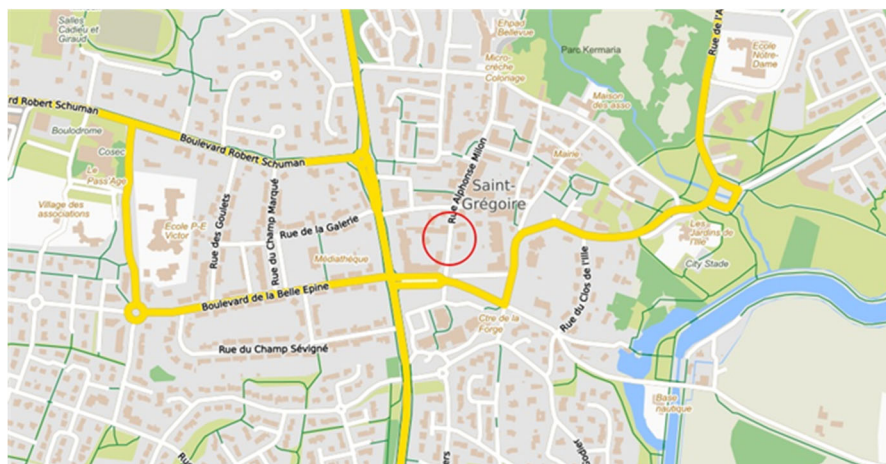
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058, 059, 071, 072	 Aerial map showing the current urban planning zones (058, 059, 071, 072) in Saint-Grégoire. The zones are indicated by different shades of gray and black on the map.	 Aerial map showing the proposed modification to the urban planning zones (058, 059, 071, 072) in Saint-Grégoire. The zones are indicated by different shades of gray and black on the map, showing changes from the current plan.

## 9. Mettre en place un outil afin de conserver la morphologie urbaine et les implantations de la rue Milon

### Localisation

Le site est localisé en cœur de bourg, rue Milon, entre les rues de la Duchesse Anne et de Brocéliande.



### Présentation de la modification

La modification consiste à créer un Emplacement Réservé pour espace public d'une superficie de 255m<sup>2</sup> sur la longueur de la rue Milon.

### Justification

Dans le cadre des opérations de renouvellement en cours dont les projets prennent forme dans le tissu urbain existant, il convient d'encadrer et préserver la morphologie et les formes urbaines existantes afin de maintenir l'ambiance urbaine existante.

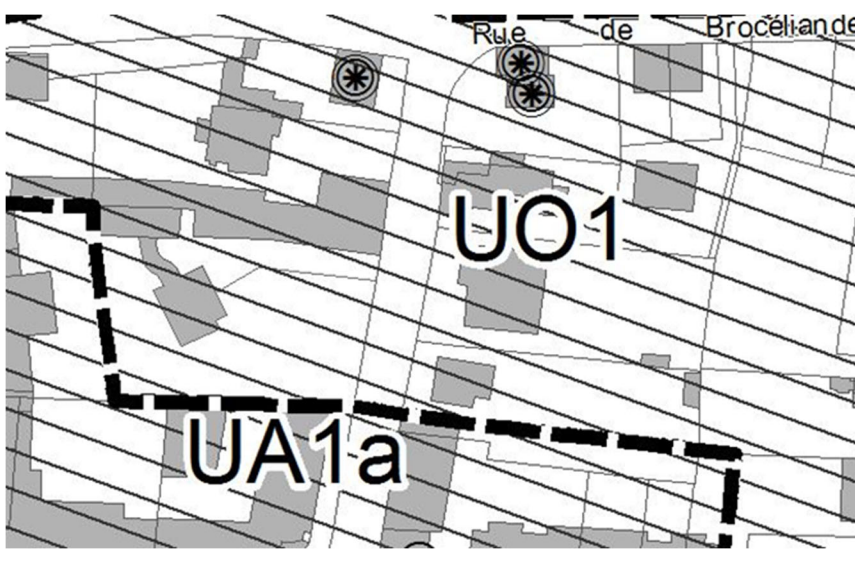
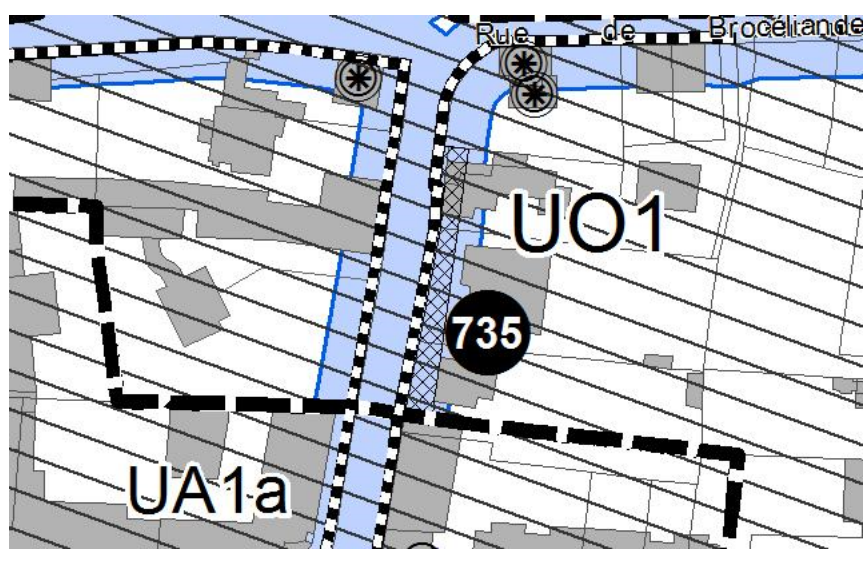
La modification est justifiée afin de préserver l'alignement du bâti sur la Rue Milon et maintenir un espace de respiration en rive est de la rue Milon, en favorisant un recul de la construction par rapport à la voie, en réponse au recul créé en rive ouest par le projet en cours.

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

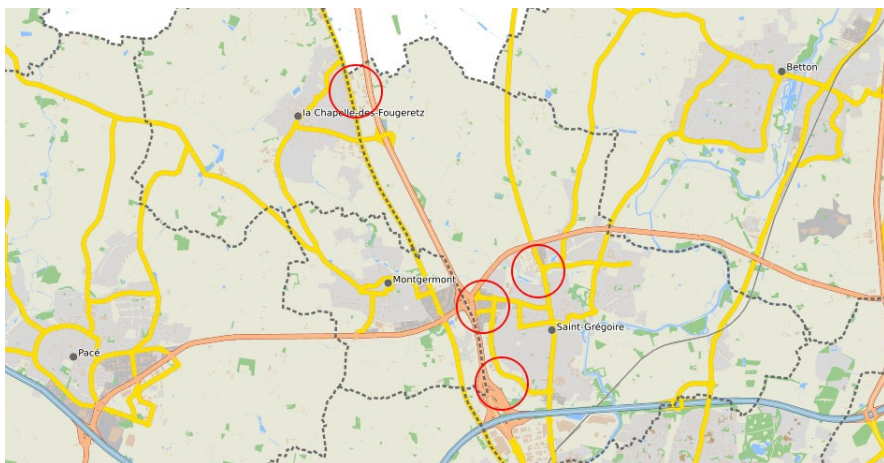
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058		

## 10. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique

### Localisation

Plusieurs Zones d'Activités Économiques (ZAE) de la commune sont concernées. Il s'agit des ZAE du Pontay, de la Boutière, de la Brosse, et d'Alphasis-Edonia.



### Présentation de la modification

La modification consiste à adapter le zonage sur les différentes ZAE :

- Le Pontay : classement en zone UI3 au lieu de UI1b et e sur les franges est-ouest de l'avenue Général de Gaulle et à l'ouest Brocéliande + UI1a sur toute la partie ouest de la zone d'activité, et notamment les parcelles de l'ancien CFA pour confirmer la vocation du secteur.
- La Boutière : classement en zone UI3 au lieu de UI1b et UG2a sur la parcelle la plus à l'est en continuité de l'emprise du CHR. La modification portera aussi en conséquence sur les plans de hauteurs, stationnement, coefficient de végétalisation et sur l'OAP Sud Villeneuve.
- La Brosse : classement en UI1a au lieu UI5 et au sud en UI1a au lieu du UE4
- Alphasis Edonia : classement en UI3 au lieu du UI1b et c. De plus sur le secteur d'Alphasis Edonia, le classement en UI3 s'accompagne de la mise en place d'un plan de détail afin d'encadrer le développement de logements en surélévation de certains bâtiments existants.
- Les Balus : classement en UI3 au lieu du UI1d.
- ZA Nord : se reporter à la fiche " Projets Métropolitains" du présent dossier.

### Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, sont classées entièrement en UI1a/1AUI1a les ZAE où il est souhaité préserver la vocation productive (voir fiche thématique "Mettre en application les objectifs du PLAE").

Concernant plus spécifiquement la ZA du Pontay, la modification vise à faire évoluer le zonage vers le UI1a à l'ouest et UI3 dans le secteur déjà exclusivement tertiaire. Ce secteur UI3 inclura aussi l'actuel zonage UI1e, trop restrictif et ne permettant pas l'évolution de ce secteur.

Concernant le secteur Alphasis-Edonia, il sera étudié l'opportunité de pouvoir réaliser des logements en surélévation permettant l'accueil des jeunes actifs du secteur, il s'agit d'ouvrir cette possibilité sur les bâtiments nécessitant une rénovation énergétique. Cela permettra aussi de participer à long terme aux objectifs du PLH.

Concernant la Boutière, les projets tertiaires étant déjà bien avancés, il s'agit de mettre en cohérence la zone par un zonage UI3. En revanche, la parcelle la plus à l'ouest pourra faire l'objet d'un équipement de santé et il s'agit d'aligner le zonage du CHR sur ce secteur et mettre à jour l'OAP en cours.

Concernant le secteur de la Brosse, les projets étant à l'arrêt, et pour répondre aux objectifs du PLAE sur la vocation productive des zones et le maintien du foncier à cette vocation, il est proposé de passer certains zonages en UI1a.

Concernant le secteur des Balus, les opérations en cours pour de l'activité tertiaire se traduisent par une adaptation du zonage dédié à la vocation de la zone, soit en UI3.

Concernant la ZA nord, se reporter à la partie "Fiches Métropolitaines" du présent dossier.

## 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°038, 047, 058, 071
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 14, 15, 16, 17, 23, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°09, 14
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°09, 14
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°07, 08, 11
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°189-01, 189-02

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

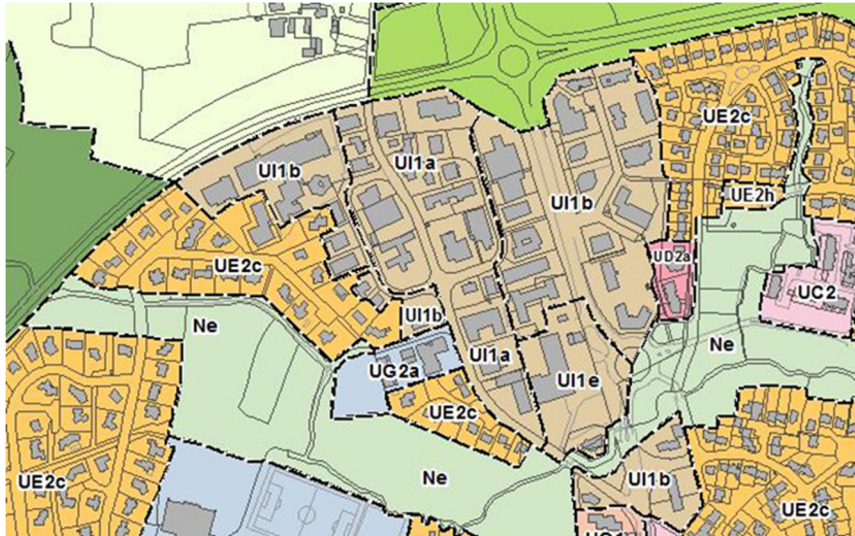
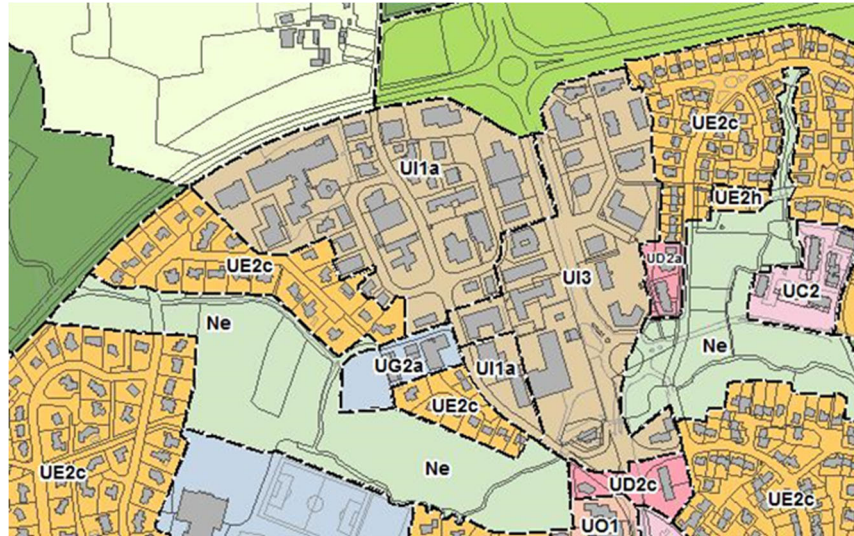
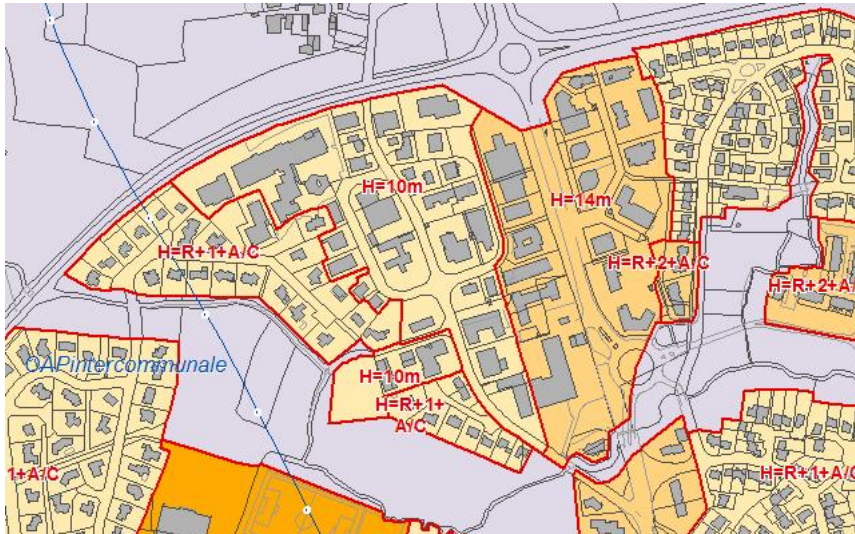
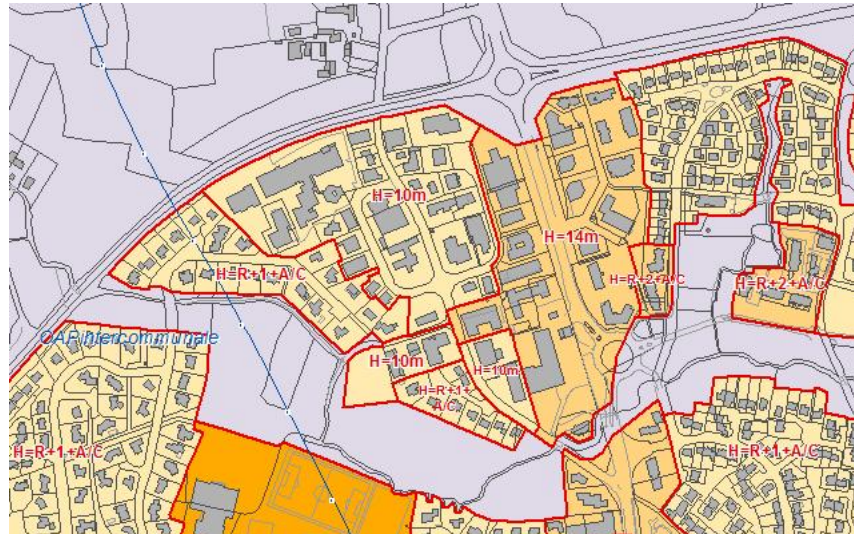


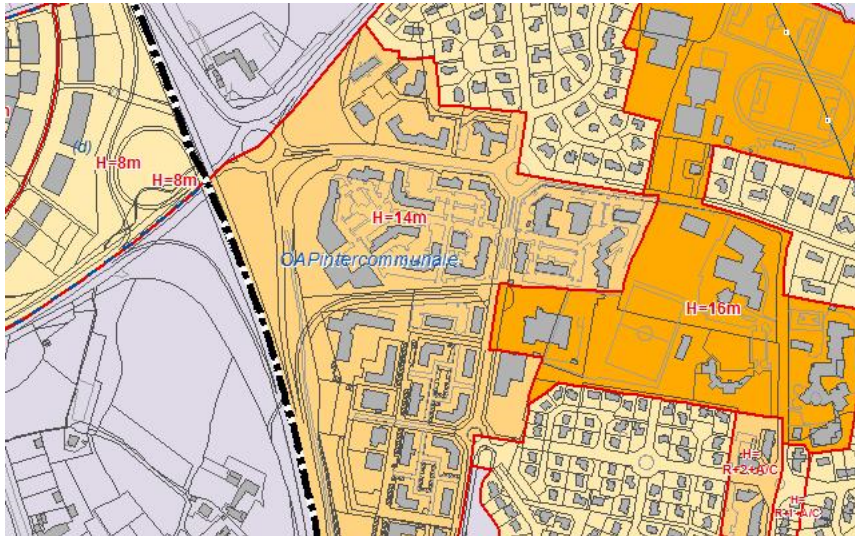
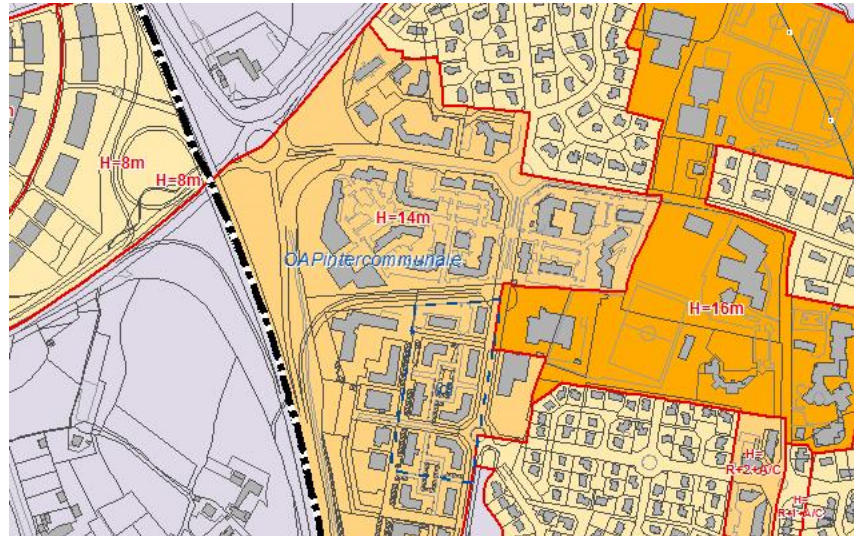
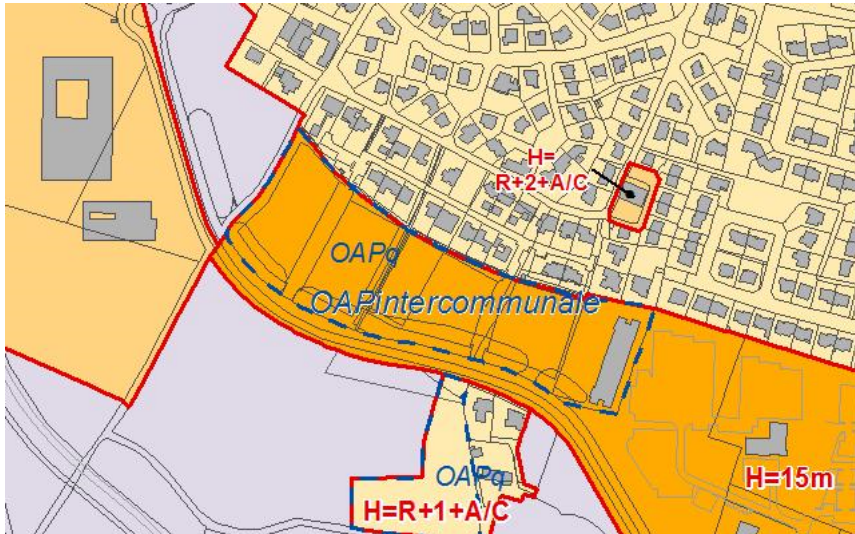
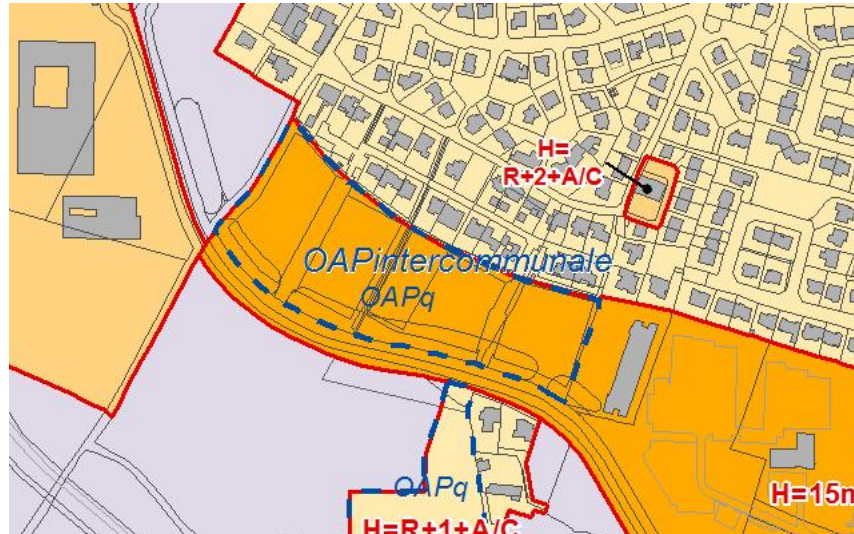
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°038, 047		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058, 071		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°071		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°071		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 14, 16, 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°15, 16, 17, 23, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°15, 16, 17, 23, 45		


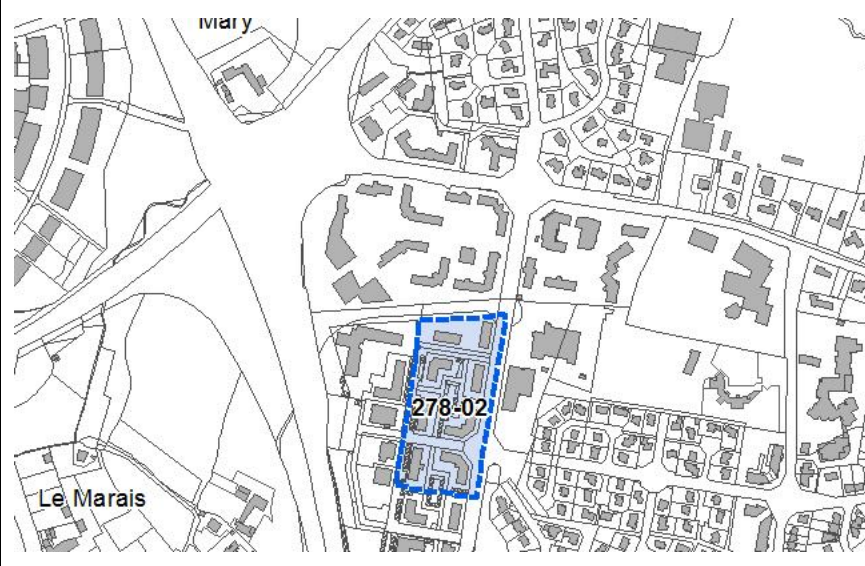
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°15, 16, 17, 45		
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°09, 14		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°09, 14		
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°14		

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°09, 14</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°09, 14</p>		

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°14</p>		
<p>D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°07, 08, 11</p>		

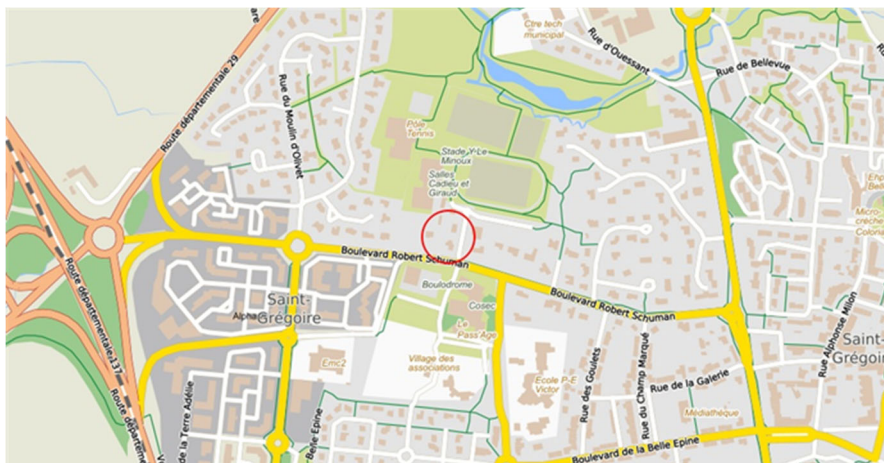


Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-3-1 Plan(s) de détail n°189-01, 189-02		

## 11. Réduire un emplacement réservé au regard de l'évolution de projet d'équipements

### Localisation

Le secteur est situé dans le tissu urbain au sud du complexe sportif boulevard Schumann.



### Présentation de la modification

La modification consiste à réduire l'emplacement réservé n°623.

### Justification

En lien avec l'évolution demandée sur le quartier Moulin d'Olivet/Gué Mary, notamment en bordure du Boulevard Schuman, les parcelles concernées bénéficient en effet d'un zonage urbain permettant la réalisation d'habitations.

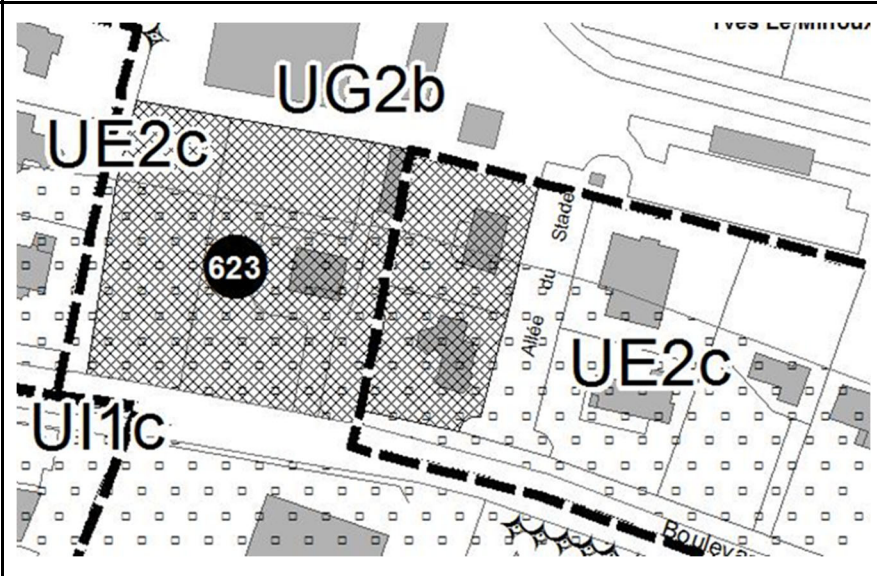
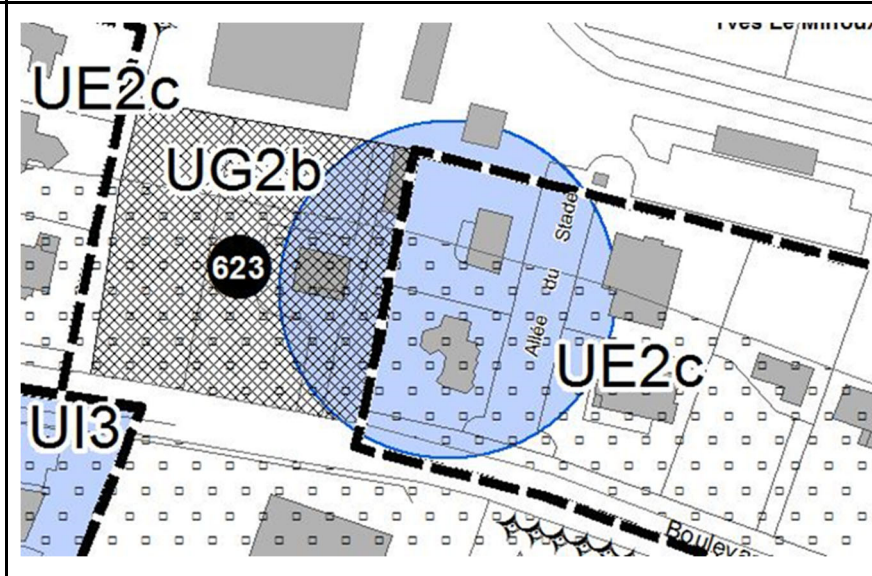
L'emplacement réservé sur ces deux parcelles apparaît en contradiction avec ce zonage et il est justifié de le réduire sur l'emprise non nécessaire.

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

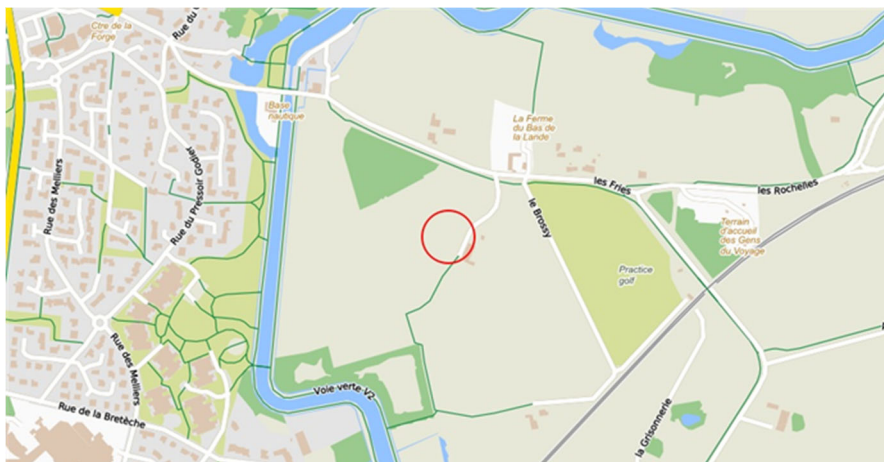
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058		

## 12. Permettre les aménagements de la zone de loisirs Robinson

### Localisation

Le secteur Robinson s'étend de l'est du canal Ille-et-Rance à la base de golf Robinson.



### Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire un STECAL Loisirs-Tourisme (zonage NI en lieu et place du secteur en Ne) sur un périmètre restreint du site hors zone inondable et zone humide.

### Justification

Dans le cadre du développement de la commune, et en appui de la politique de développement touristique de la Métropole (Sentiers Métropolitains, Schéma Directeur du Tourisme et des Loisirs Fluvestres) l'objectif est de rendre accessible et possible l'accueil dans certaines destinations. Le site Robinson, par sa proximité à la ville de Rennes par le canal Ille-et-Rance, ses espaces agro-naturels remarquables et ses activités sportives possibles (golf, kayak, randonnées pédestres et cyclistes...), est idéal pour y développer et diversifier une offre intéressante. Il s'agit de conforter l'activité existante du golf en permettant une extension du club house pour un projet de restauration.

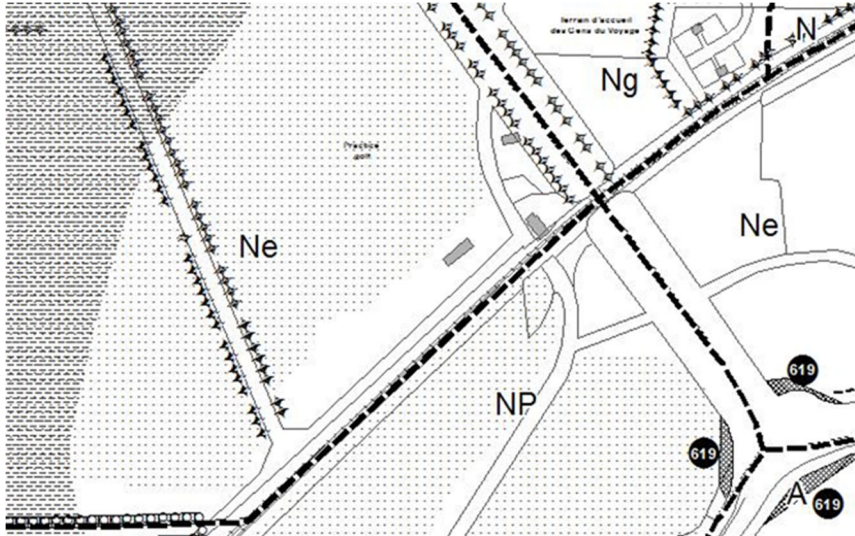
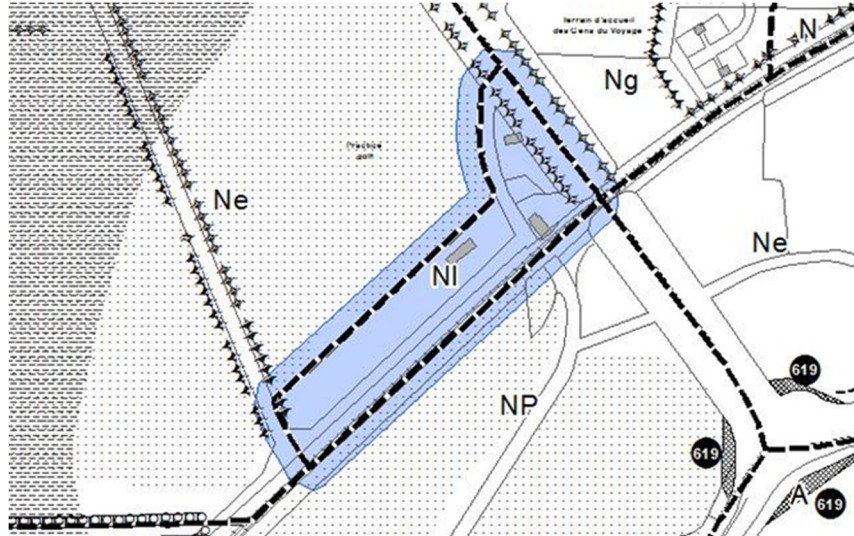

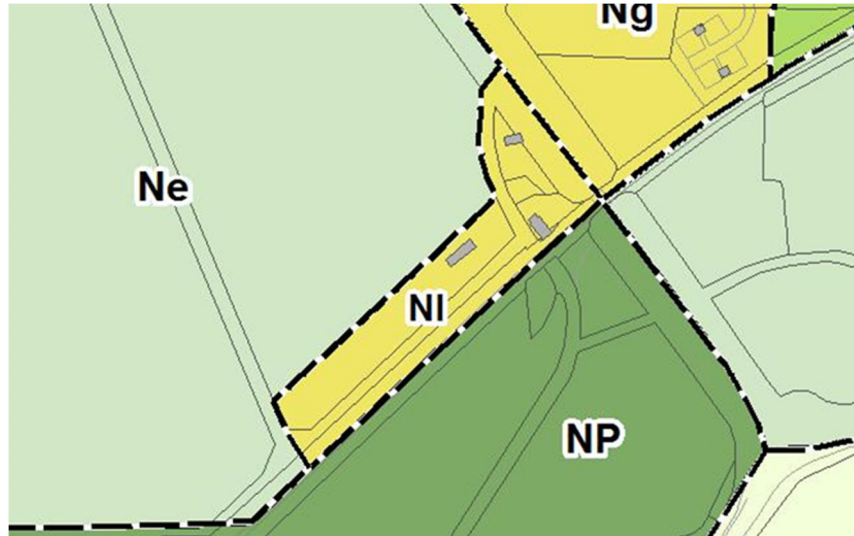
L'expertise environnementale a été partiellement réalisée sur ce secteur. Au vu du caractère humide des alentours de la zone concernée, des analyses complémentaires devront être réalisées afin de confirmer la création du STECAL.

### Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°072
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 17, 23, 45

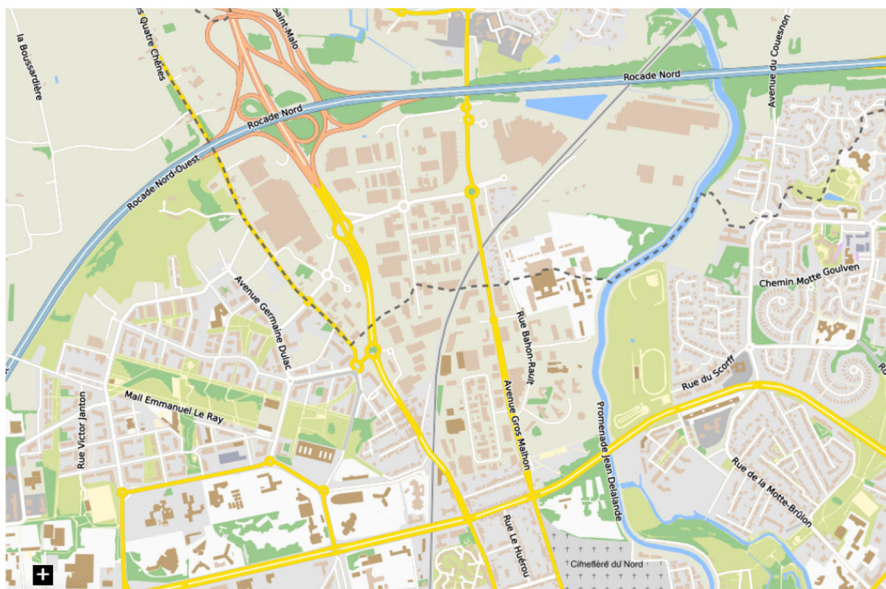
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°072		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 17, 23, 45		

## 13. Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et la mutation de la Zone d'Activités Nord et Coteaux de l'Ille

### Localisation

La ZA Nord et Coteaux de l'Ille se situent au sud de la commune de Saint-Grégoire et sur le nord de la ville de Rennes.



### Présentation de la modification, justification et conséquence sur le PLUi

Se reporter Partie 1 Les évolutions concernant toutes les communes "Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique" et "Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine".

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°071, 087, 088		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°16, 23, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°14, 17, 20		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°14, 17, 20		

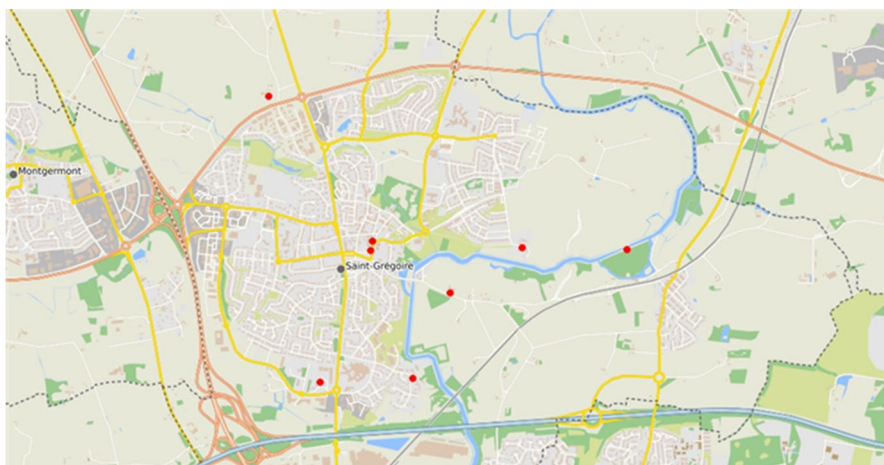


Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°07, 08, 11		

## 14. 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 : Les Onze Journaux, lieu-dit La Saudrais, rue de l'Église / rue de la Duchesse Anne, rue Paul Gauguin et/ou en secteur rural : lieu-dit Les Fosses, lieu-dit Charbonnière, lieu-dit la Péchardrie.



### Présentation de la modification

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

- 4 route de La Saudrais : écurie évaluée en 3 étoiles - n°6241
- 3 Les Fosses : grange évaluée en 3 étoiles - n°63458
- Écluse de La Charbonnière : maison éclusière évaluée en 3 étoiles - n°63366
- 3 rue de l'Église : maison de bourg évaluée en 2 étoiles - n°63411

La modification consiste à déclasser certains éléments identifiés au titre du PBIL :

- 2 Les Onze Journaux : ferme n°21697 1 étoile

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entraînant la suppression de certains éléments identifiés au titre du PBIL :

- 17 rue Paul Gauguin, Saint-Grégoire : dépendance n°28643 3 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 La Péchardrie : grange n°24972
- 11 rue de la Duchesse Anne : maison n°21660

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

- 3 Les Fosses : grange n°63458
- 21 rue Paul Gauguin : dépendance n°26013

### 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 la démolition ou de la dénaturaison de l'édifice listé précédemment, une identification au titre du PBIL n'est plus justifiée, ce qui nécessite un déclassement.

Compte tenu de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, un bâtiment identifié au titre du PBIL a été supprimé car il ne présentait en réalité aucune valeur patrimoniale.



Compte tenu des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, l'emprise de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

Compte tenu des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

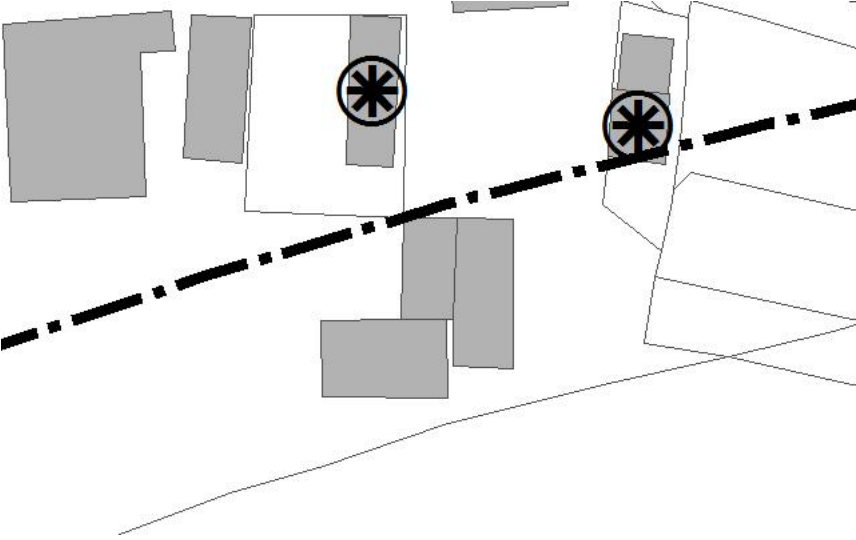
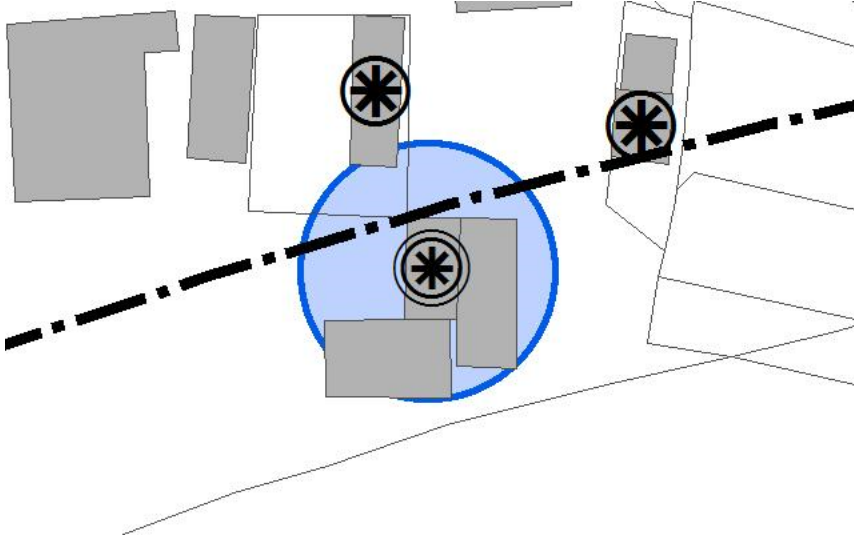
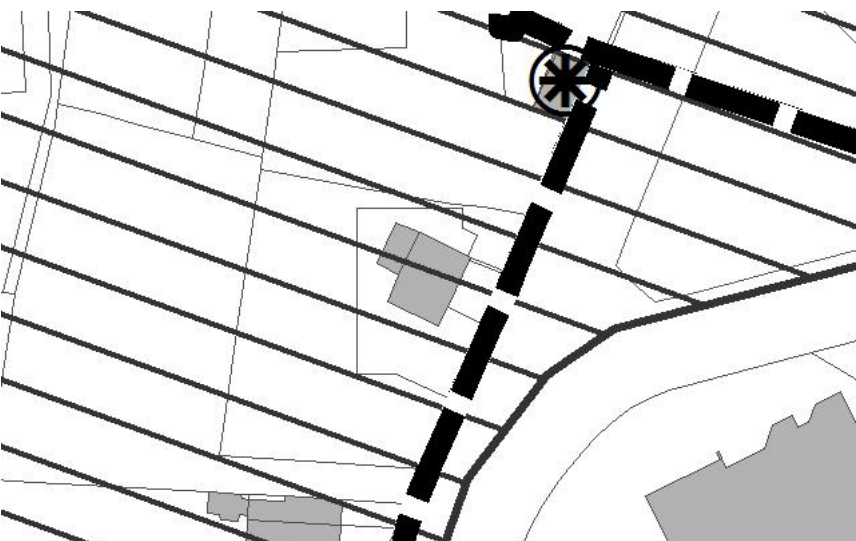
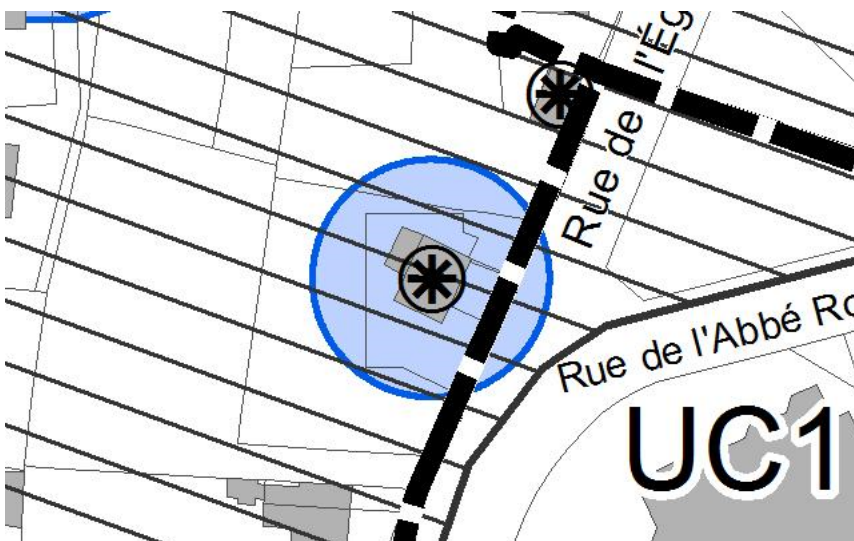
## Conséquence sur le PLUi

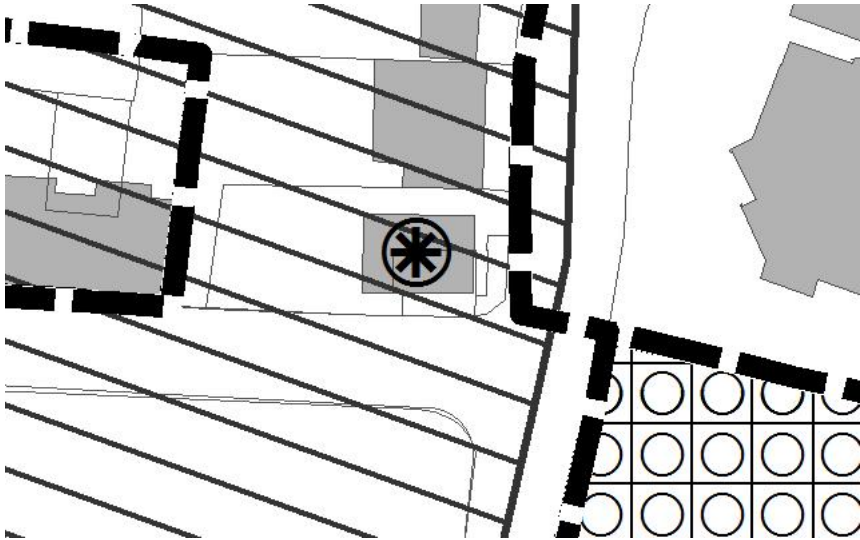
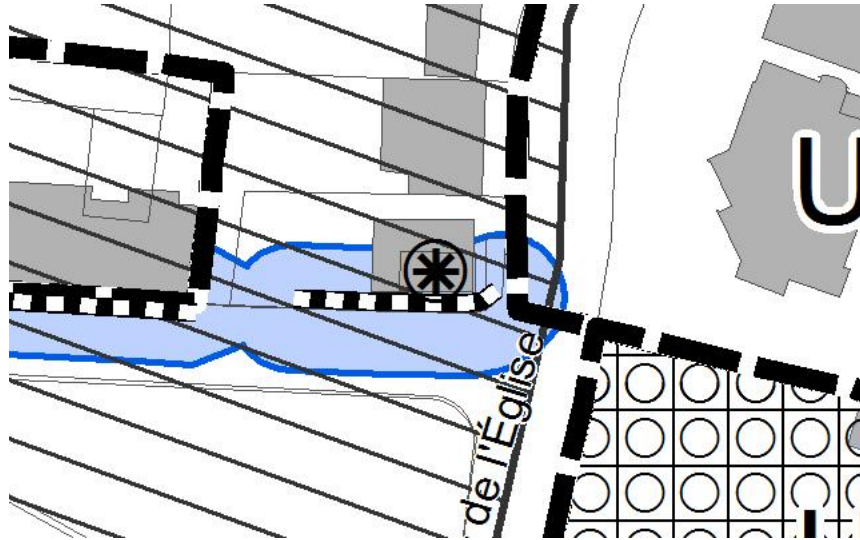
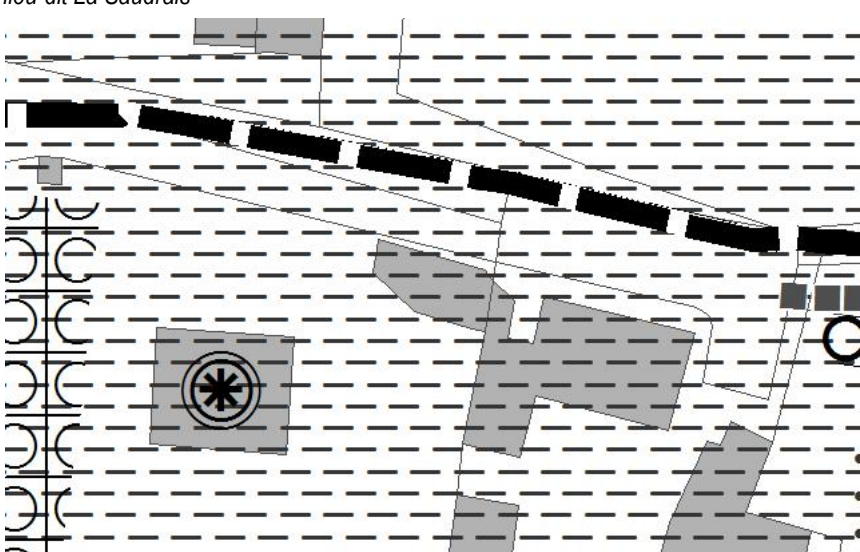
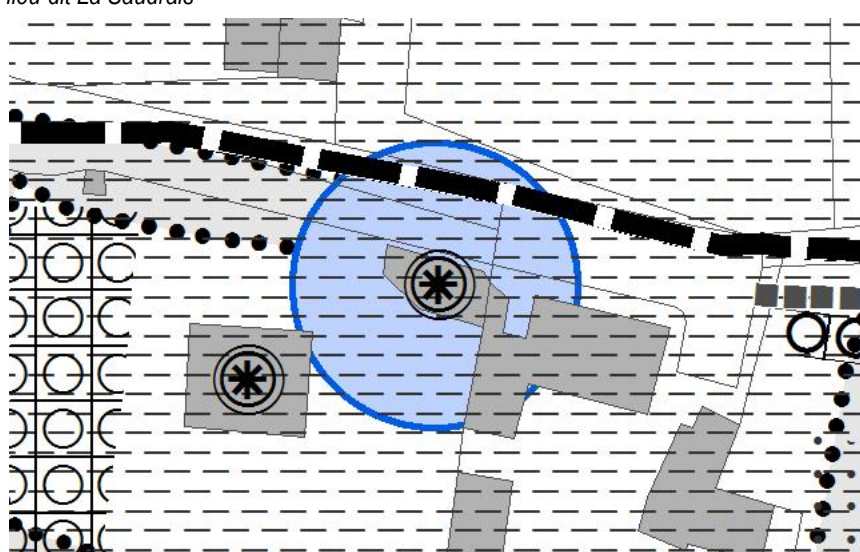
---

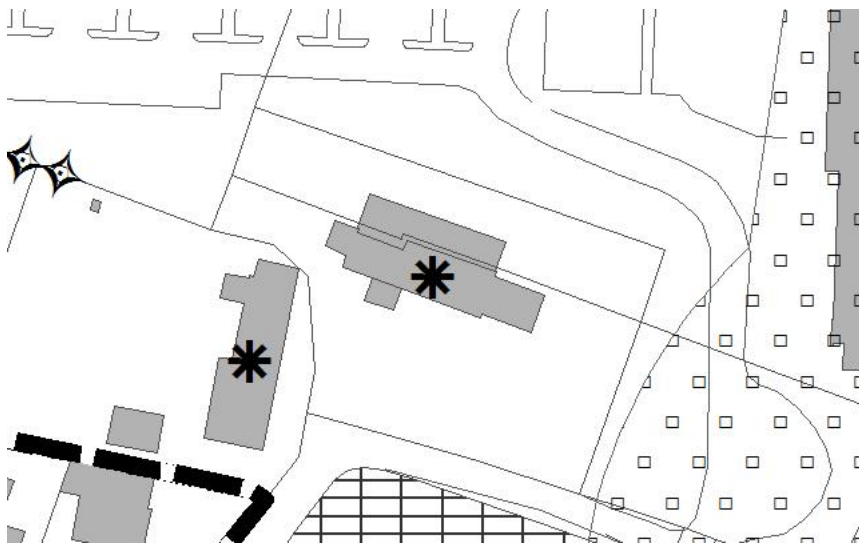
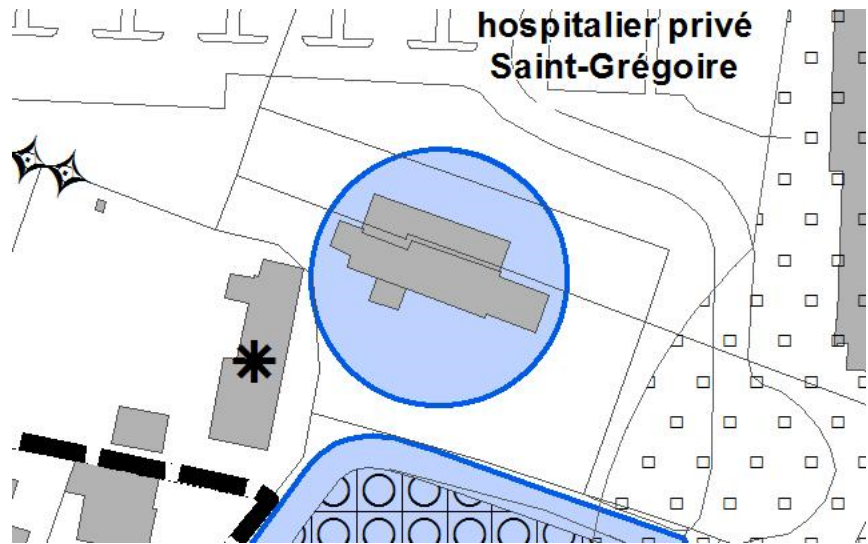
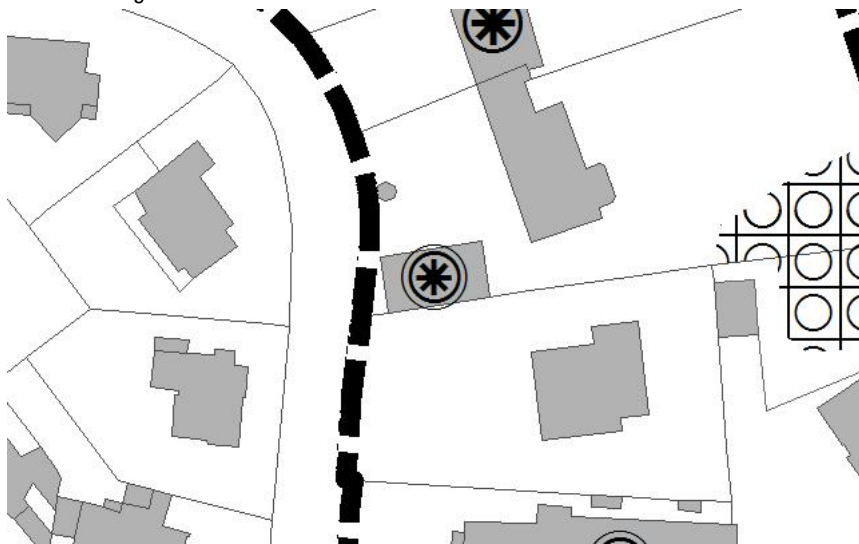
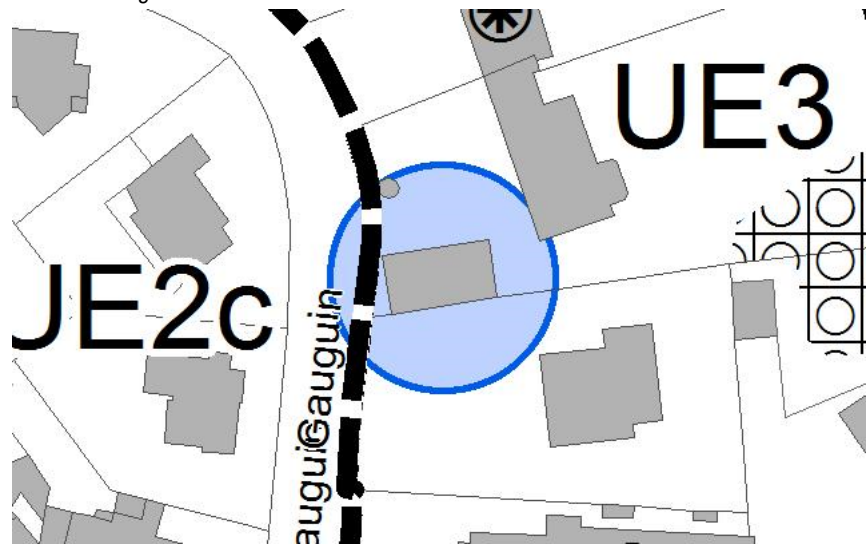
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

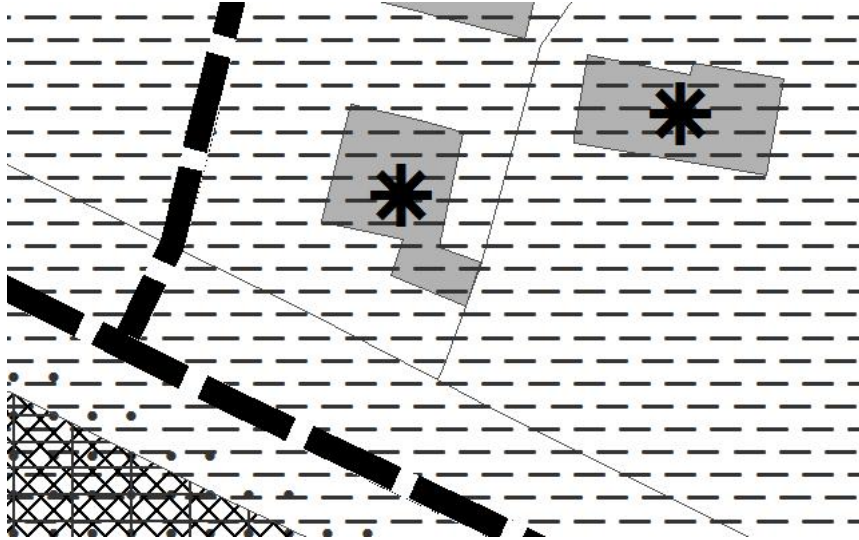
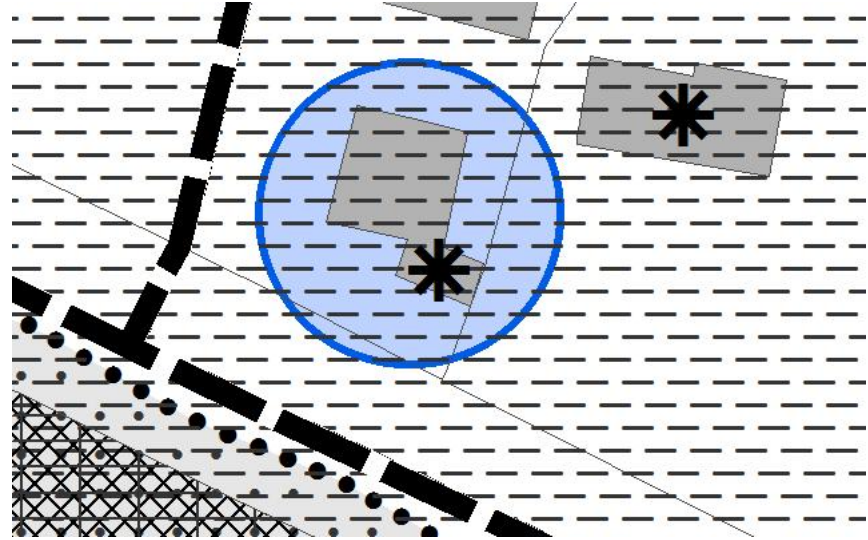
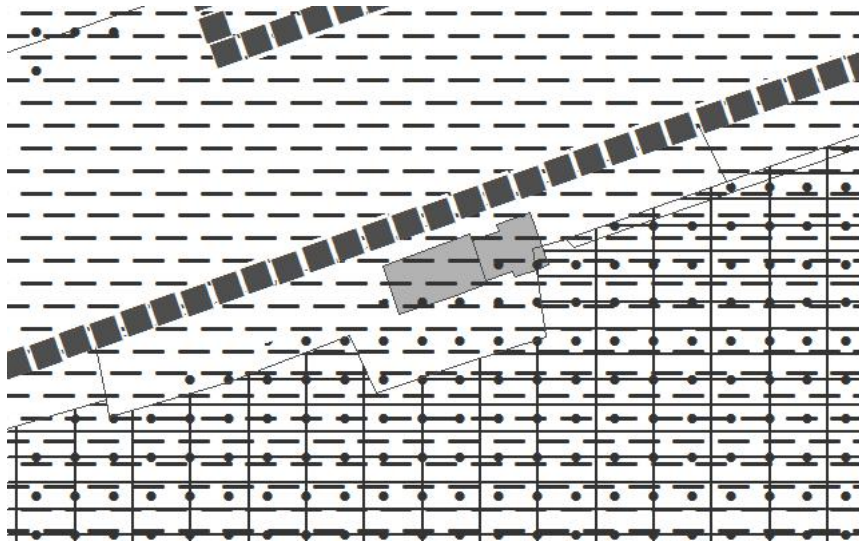
- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plans de zonage n°058, 059, 071, 072
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

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

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058	<p data-bbox="353 231 539 256"><i>lieu-dit Les Fosses</i></p> 	<p data-bbox="1227 231 1413 256"><i>lieu-dit Les Fosses</i></p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058, 059	<p data-bbox="353 842 752 868"><i>rue de l'Église / rue de la Duchesse Anne</i></p> 	<p data-bbox="1227 842 1626 868"><i>rue de l'Église / rue de la Duchesse Anne</i></p> 

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°058, 071	<p data-bbox="349 229 752 261"><i>rue de l'Église / rue de la Duchesse Anne</i></p> 	<p data-bbox="1223 229 1626 261"><i>rue de l'Église / rue de la Duchesse Anne</i></p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°059, 072	<p data-bbox="349 841 539 873"><i>lieu-dit La Saudrais</i></p> 	<p data-bbox="1223 841 1413 873"><i>lieu-dit La Saudrais</i></p> 

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°071	<p data-bbox="347 231 537 263"><i>les Onze Journaux</i></p> 	<p data-bbox="1220 231 1411 263"><i>les Onze Journaux</i></p> <p data-bbox="1691 263 1971 343"><b>hospitalier privé Saint-Grégoire</b></p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°071, 072	<p data-bbox="347 837 526 869"><i>rue Paul Gauguin</i></p> 	<p data-bbox="1220 837 1400 869"><i>rue Paul Gauguin</i></p> <p data-bbox="1220 1125 1489 1220"><b>JE2c</b></p> <p data-bbox="1825 917 2049 1013"><b>UE3</b></p> 

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°072	<p><i>lieu-dit la Péchardrie</i></p> 	<p><i>lieu-dit la Péchardrie</i></p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°072	<p><i>lieu-dit Charbonnière</i></p> 	<p><i>lieu-dit Charbonnière</i></p> <p><i>luse de la arbonnière</i></p> 