

# RENNES METROPOLE



Commune d'  
**Orgères**

## Plan Local d'Urbanisme

**Additif n°10  
au Rapport de  
Présentation**



**Dernière Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal du 04/02/2005**

Dernière Révision Simplifiée (n°2) approuvée par délibération du Conseil Municipal du 06/02/2009

Dernière Mise à Jour (n°5) par arrêté du Président de Rennes Métropole du 17/01/2018

Dernière Modification (n°8) approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 05/04/2018

Avril 2018



Annexe à la délibération n° C18.068  
du Conseil de Rennes Métropole  
du 05/04/2018  
Transmis en Préfecture d'Ille et Vilaine  
Le 10/04/2018



DAUH/Service Planification et Etudes Urbaines



# SOMMAIRE

<b>Présentation de la modification du PLU.....</b>	<b>3</b>
<b>1 – Renouvellement Urbain en cœur de bourg .....</b>	<b>5</b>
<b>2 – Modification des dispositions du PLU relatives à la ZAC des Prairies d'Orgères .....</b>	<b>15</b>
<b>3 – Modifications et mises à jour diverses .....</b>	<b>24</b>
3.1 – Modifications et mises à jour du règlement graphique .....	24
3.2 – Modifications et mises à jour du règlement littéral.....	36
<b>4 – L'identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du P.L.U. .</b>	<b>40</b>
<b>5 – La mise à jour des annexes du P.L.U.....</b>	<b>42</b>
<b>6 – Évaluation des incidences du projet sur l'environnement .....</b>	<b>43</b>



# Présentation de la modification du PLU

La présente modification vise à adapter le PLU d'Orgères à l'évolution des projets sur la commune.

## 1. Projet de renouvellement urbain en cœur de bourg

## 2. Adaptations des dispositions réglementaires de la ZAC des Prairies d'Orgères

## 3 - Modifications et mises à jour diverses

- Modifications du règlement littéral : mise à jour des références légales et réglementaires.
- Identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU.
- Mise à jour des annexes du PLU.

Le présent additif au rapport de présentation expose le contenu des évolutions apportées au PLU et leur motivation. Il vient compléter le dossier de PLU approuvé le 4 février 2005, et modifié par DCM du 08/09/2006 et du 07/09/2007 ; Modification n°2 approuvée par DCM du 21/01/2008. Révisions simplifiées n°1 et 2 approuvées par DCM du 06/02/2009 ; Modifications n°3 et 4 approuvées par DCM du 05/10/2009 ; Modification n°5 approuvée par DCM du 03/10/2011. Mise à jour n°3 par arrêté du Maire du 03/10/2011. Modifications n°6 et 7 approuvées par DCM du 05/10/2012 et du 07/02/2014.

## Rappel de la présentation de la commune et de son contexte

4 151 habitants (Population INSEE 2017)

Superficie de la Commune : 1 632 hectares

Proximité : à 10 kms au sud de Rennes et à 90 kms de Nantes

La commune d'ORGERES est limitrophe avec :

- PONT-PEAN à 4 kms au Nord-Ouest
- SAINT-ERBLON à 3,5 kms au Nord-Est
- BOURGBARRE à 3,5 kms à l'Est
- CHANTELOUP à 6 kms au Sud-Est
- CREVIN à 9 kms au Sud
- LAILLE à 5 kms au Sud-Ouest
- BRUZ à 8 kms au Nord-Ouest

La Commune est desservie par les routes n° 39, 41 et 286 et surtout par la Route Nationale à 4 voies RN 137 dite "Route des Estuaires" mise en service en décembre 1990. Cette route met l'agglomération à 8 minutes des quartiers Sud de RENNES.

Un service de bus assure des liaisons quotidiennes avec RENNES.

# 1 – Renouvellement Urbain en cœur de bourg

## Prise en compte de l'étude de renouvellement urbain du centre-bourg et implantation d'un projet de maison médicale

### 1.1.1 - Contexte

**Rappel** : le développement de l'urbanisation des villes fait l'objet depuis presque deux décennies, d'une approche visant à toujours mieux respecter les objectifs du développement durable.

Ces principes fondamentaux de l'urbanisme, ont été enrichis au fil des lois : diversité des fonctions urbaines, mixité sociale dans l'habitat, utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, depuis la loi SRU puis la loi Grenelle II (*performance énergétique, réduction des gaz à effet de serre*), la loi de simplification du droit (*qualité urbaine, architecturale et paysagère dans les documents d'urbanisme*), la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (*dite ALUR : recherche d'équilibre notamment au regard des besoins en matière de mobilité, prévention des risques...*).

L'objectif global est bien de tendre vers des villes plus compactes et plus denses, au profit d'un apaisement des modes de déplacements et des espaces publics plus conviviaux, des espaces naturels et des terres agricoles préservées, une meilleure performance énergétique et un environnement plus sain.

Dans cette optique, la commune a engagé une étude de renouvellement urbain du centre-bourg en 2015/2016. Cette étude, menée par une équipe associant trois bureaux d'études<sup>1</sup>, a porté sur plusieurs îlots du centre, globalement de part et d'autre de la rue de Rennes et la rue du Coteau, depuis l'îlot "proxi" au nord jusqu'à l'îlot du "coteau/Jacques Cartier" au sud. La délibération du Conseil municipal en date du 5 septembre 2016, validant cette étude, en rappelle les évènements :

Les objectifs poursuivis par les élus en réalisant cette étude étaient :

- D'anticiper la mise en oeuvre du PLUi qui sera approuvé en 2019 ;

<sup>1</sup> L'équipe était composée des bureaux d'études SITADIN (urbanisme et paysages), 4IC (ingénierie de l'aménagement) et SERVICAD (ingénieurs conseils)

- De connaître le potentiel urbain Place de l'église, rue de Rennes, rue du Coteau et secteur du coteau sud à court, moyen et long terme ;
- De réfléchir à la densification de l'habitat en centre-bourg pour limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles ;
- De redynamiser le secteur centre bourg, en redonnant une activité sur la partie la plus ancienne et offrir aux habitants des nouveaux services et commerces ;
- De prévoir et délimiter les espaces utiles à de nouveaux équipements collectifs ;
- D'identifier les travaux d'aménagement de voirie et de sécurité nécessaires ;
- D'ouvrir le centre en multipliant les connexions et tisser des liens avec la ZAC « Les Prairies d'Orgères » à l'ouest ;
- D'affirmer l'identité de la commune.

Un comité citoyen, composé d'une vingtaine de personnes ayant des intérêts au sein du périmètre d'étude ou des relations avec les secteurs impactés, a été créé à l'initiative des élus. Ce comité s'est réuni à 4 reprises, en juin, septembre, novembre 2015 et janvier 2016. Une réunion publique s'est tenue le 28 janvier 2016.

Une rencontre avec les riverains des rue de Rennes et rue du Coteau s'est tenue en mairie le 10 mai 2016 pour une présentation des aménagements de voirie et de sécurité envisagés sur ces deux voies ; Les scénarios ont été présentés devant le comité citoyen et les membres du conseil municipal le 7 juin 2016 ; Un registre a été mis à la disposition des administrés à l'issue de cette réunion de présentation pour qu'ils puissent faire part de leurs remarques et suggestions : seuls les aménagements programmés sur la rue de Rennes ont fait l'objet d'observations qui concernent la suppression de la contre-allée existante.

Un article présentant les orientations d'aménagement est paru dans la Gazette de juin 2016.

Les élus de la commission municipale « Urbanisme » ont validé le document d'orientations le 24 août 2016.

A l'issue de l'étude, le cabinet SITADIN a établi des fiches d'orientations pour chacun des secteurs intégrés à l'étude. En conclusion, le centre-bourg pourrait accueillir 200 nouveaux logements environ.

Sur la rue de Rennes, l'intention est de proposer, par touches, la création d'un front de rue pour prolonger l'identité d'entrée de ville amorcée rue de Pont-Péan et route de Saint-Erblon.

Sur le coteau sud (sud de l'église), le projet consiste à réaliser une opération de renouvellement urbain en conservant le patrimoine sur la place de l'église, en développant une opération étagée sur le terrain en pente ou en position de belvédère. Un projet de logement de seniors ou de résidence intergénérationnelle est envisageable.



En limite de la rue du Coteau, il s'agit, au nord, de réaliser une opération de renouvellement urbain qui sache mettre en valeur le patrimoine existant, en y inscrivant un équipement public donnant sur un espace public de qualité aux portes du centre bourg.

Les équipements publics existants pourront se développer ; des espaces ont été identifiés pour l'extension des bâtiments scolaires et de la médiathèque. De nouveaux équipements publics trouveront une place sur le coteau sud ; Un parc public avec un stationnement paysager permettra de desservir les commerces et les services du centre-bourg.

La rue de Rennes et la Place de l'Eglise demeureront les sites privilégiés pour le maintien et le développement des activités de commerce et de services.

La présente procédure de modification du PLU est l'occasion notamment de prendre en compte certains éléments de cette étude, pour les traduire en dispositions opposables dans le PLU - *tant réglementaires, littérales ou graphiques, qu'en orientations d'aménagement et de programmation (OAP)* - afin de permettre ou garantir la faisabilité des projets envisagés.

Plus spécifiquement, il s'agit de permettre le renouvellement urbain des îlots du "coteau " et du "sud de l'église".

Par ailleurs, il s'agit de permettre l'implantation d'une "maison médicale" dans le centre-bourg, regroupant dans un premier temps un certain nombre de praticiens de santé, déjà installés sur la commune (*kinésithérapeutes, dentistes*) mais "à l'étroit" dans leurs locaux actuels. Ensuite, le projet devra pouvoir s'étendre à moyen terme, en vue d'accueillir de nouveaux professionnels de la santé (*médical ou para-médical*).

Après une étude des besoins et une recherche de localisation optimale, le choix s'est porté sur le secteur du coteau.

### 1.1.2 - Présentation des projets et de leur intérêt

#### Intentions urbaines sur les secteurs "Coteau" et "Sud de l'église"

Concernant ces secteurs, il s'agit de permettre une opération de renouvellement urbain et d'intensification du cœur de bourg, tout en conservant ou en mettant en valeur le patrimoine bâti existant, notamment sur la place de l'église. L'objectif est de permettre une opération étagée sur le terrain en pente, ou en position de belvédère, au sud de la place de l'église, en arrière du front bâti existant et au sud de la médiathèque "le Belvédère". Un projet de logements pour seniors ou de résidence intergénérationnelle est envisagé. Il répondra aux besoins d'une partie de la population Orgeroise :

A l'étude de l'évolution de la population, ce sont en effet les personnes âgées de 60 ans et plus, qui ont le plus augmenté sur la période 1999-2012 (+97 % alors que la population global n'a évolué que de 39 % sur la même période). Il permettra aussi plus globalement l'accueil d'une population nouvelle.

L'autre enjeu sur ce secteur est de faire en sorte que cette construction d'intérêt général donne sur un espace public de qualité, aux portes du centre-bourg, permettant d'offrir des vues lointaines sur le paysage environnant, soit le "jardin du bourg". L'intention est donc de réaliser un parc public comprenant une partie de stationnement paysager, permettant d'offrir des places complémentaires pour la fréquentation des commerces et services du centre-bourg.

Plus au sud, sur le coteau, l'intention est d'implanter la maison médicale majoritairement à l'angle des rues du Coteau et Jacques Cartier. Le reste du terrain, serait affecté à l'accueil de l'extension des activités médicales et paramédicales, à moyen terme.

Ainsi la volonté est de conforter l'offre de services dans le cœur de ville, garant de son dynamisme pérenne. Les services médicaux et paramédicaux seront ainsi plus proches des populations seniors (résidence des aînés, résidence seniors) implantées en cœur de ville, pouvant davantage faciliter la réponse aux besoins spécifiques.

### 1.1.3 - Incidences sur le PLU en vigueur

---

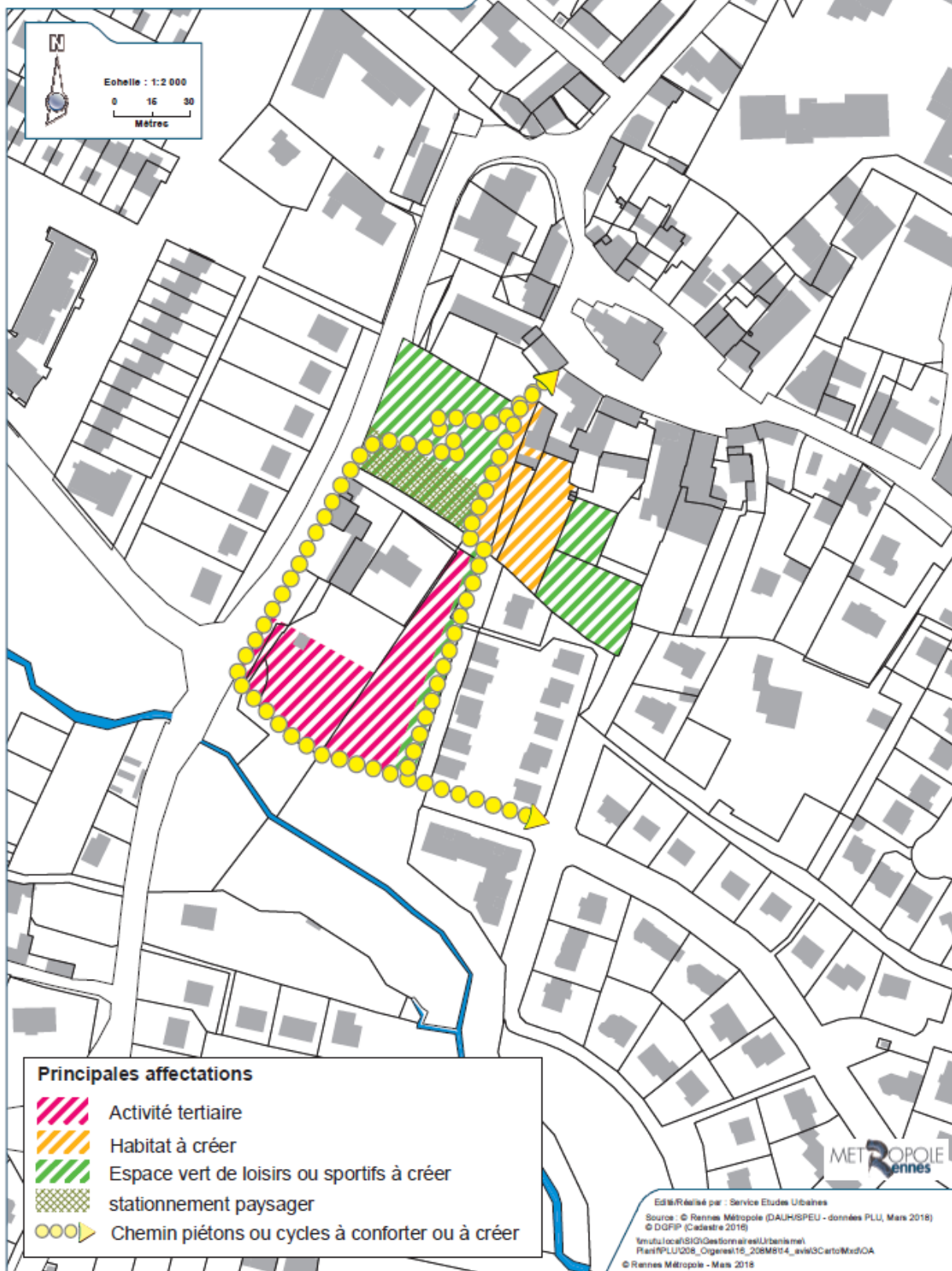
#### ➔ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des OAP propres à la thématique du Renouvellement Urbain de quelques îlots du centre-bourg, sont proposées pour optimiser notamment l'utilisation des parcelles non bâties existantes et permettre les projets d'intérêt général visés par ailleurs.

*Cf. les propositions d'OAP*

# Opération d'aménagement

Orgères - Secteur " Coteau Sud "



## ➔ Modification du règlement du PLU

### ↳ Modification du règlement graphique :

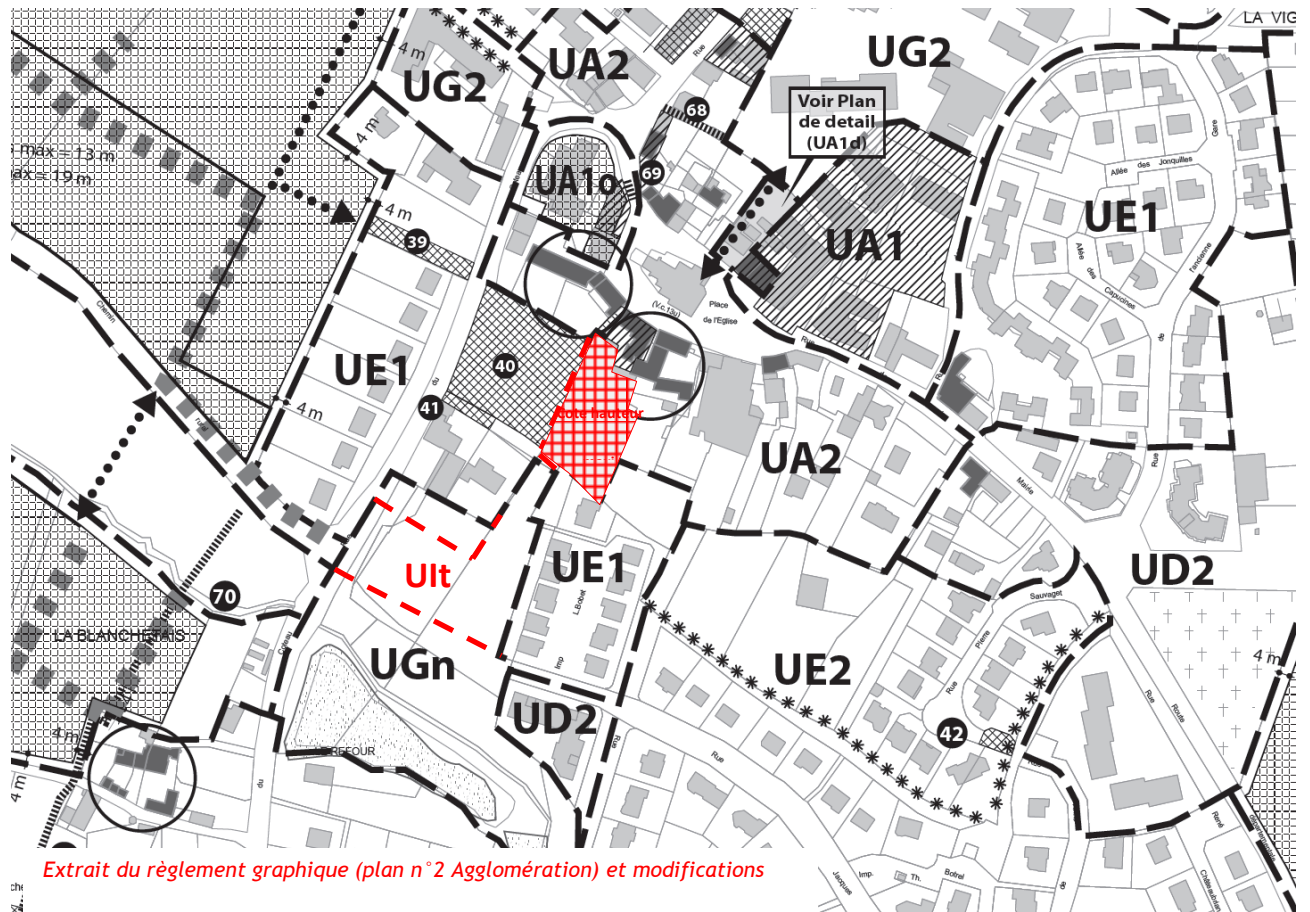
La zone UGn est reclassée, en partie, en zone Uit, au sud du Coteau, pour une partie des parcelles communales ZH 133, 265 et la parcelle ZH 264.

Le reste de la zone UGn actuelle, en partie Sud, est maintenu car il a vocation à préserver le potentiel d'espace naturel et de loisirs de la vallée du ruisseau de la Blanchetais et ses plans d'eau.

Comme sur d'autres secteurs du cœur de bourg, il est proposé d'ajouter un **secteur opérationnel UA2o**, traité en polygone d'implantation, sur les parcelles AB (en partie) 125, 126 et les parcelles 127, 128 et 129, partie bâtie de la 130 ainsi qu'une partie de la 141, en vue de permettre un projet de logements pour séniors, en construction étagée dans la pente. Une cote de hauteur maximale est ajoutée sur ce secteur et fixée à **70,00 m NGF**.

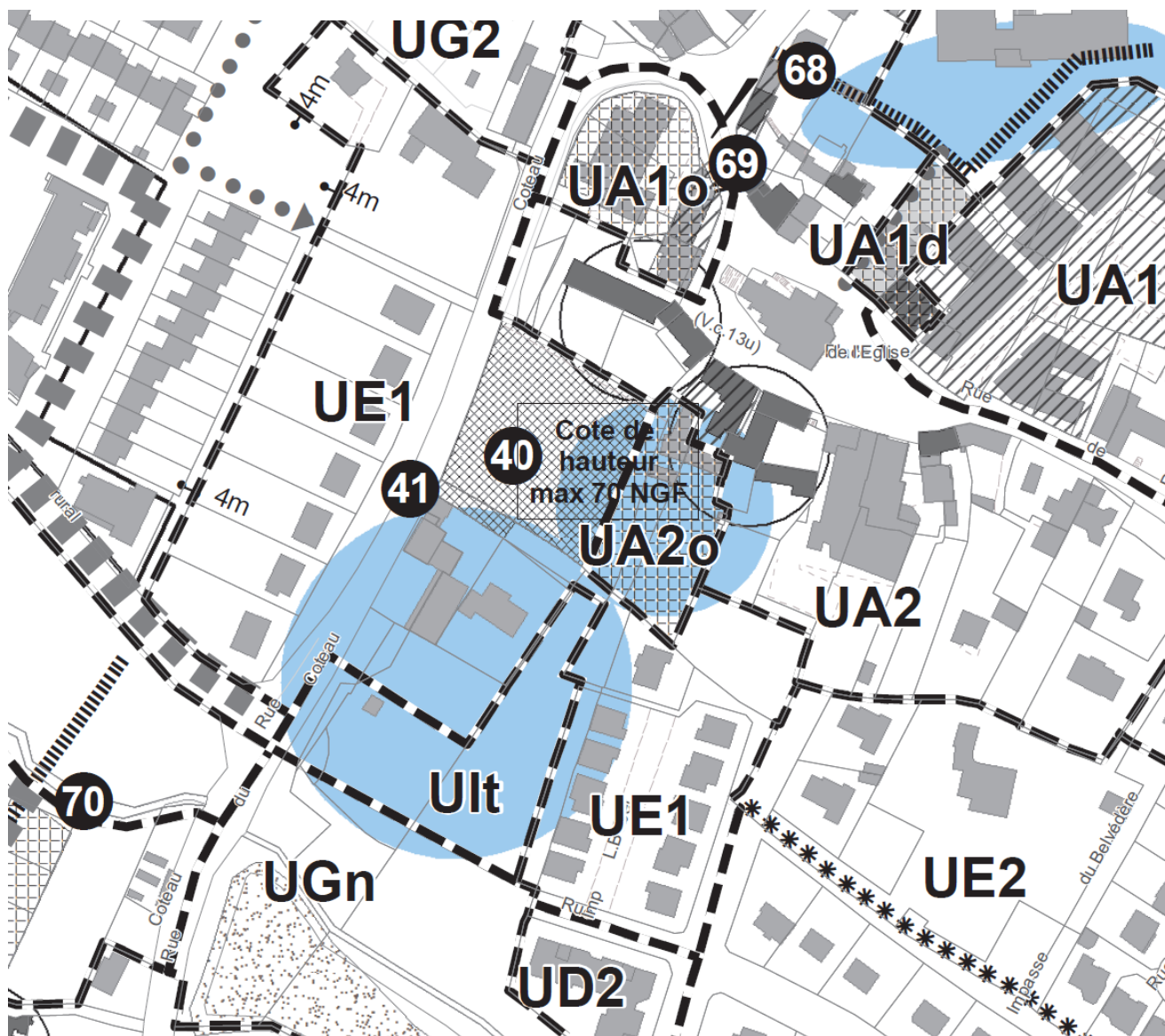
Par ailleurs, en lien avec ce projet de renouvellement urbain, la destination et le périmètre de l'emplacement n°40 réservé pour "aménagement parking" est modifié pour une vocation "aménagement de jardin d'agrément, parking et voie de circulation". En outre, l'ER n°40 est réduit en partie à l'est.

*Ci-après : Extrait du règlement graphique (plan n°2 Agglomération) et modifications :*





Extrait du règlement graphique (plan n°2 Agglomération) modifié



## ↳ Modification du règlement littéral :

### Modification de l'article UA10 (Hauteur maximale des constructions) :

La disposition suivante est ajoutée :

" (...)

#### 4 – Cas particulier

En secteur UA2o, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la cote NGF figurant au règlement graphique.

(...) "

### Modification de l'article UA12 (Aires de stationnement) :

La modification du PLU vise à accueillir un projet d'intérêt collectif de résidence pour séniors. Afin de faciliter ce projet, il y a lieu de réduire les exigences en matière de stationnement. En effet, ce projet sera situé en plein cœur de ville, proche des commerces et services. L'utilisation des véhicules peut donc plus facilement être réduite. En outre, la vocation de la résidence est d'accueillir des occupants dont l'âge moyen sera autour de 80 ans. A compter de cet âge, le nombre de véhicule par ménage tant à diminuer. C'est pourquoi, dans le cadre de la modification du PLU, il est proposé de réduire les exigences en matière de stationnement, en zone UA, seulement pour la construction destinée aux "résidences communautaires".

La définition de la résidence communautaire est ajoutée en début de règlement littéral et est définie, dans le PLU d'Orgères, de la manière suivante :

*"Résidence communautaire : est considéré comme résidence communautaire tout ensemble de logements intégrant des espaces communs de vie et de service (détente-loisirs, cuisine-laverie, salle de réunion, de travail, local de gardiennage ou de surveillance) qui participe au service public ou d'intérêt collectif. Il s'agit de :*

- *l'hébergement temporaire (migrants, jeunes travailleurs, résidence-services,...),*
- *l'hébergement social (foyer d'accueil,...),*
- *l'hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, personnes âgées,...),*
- *l'hébergement des élèves, stagiaires, étudiants.*

*Les surfaces de ces espaces communs de vie et de services - hors logements, locaux techniques et locaux vélos - doivent respecter un minimum de 10 % de la surface de plancher totale réalisée.*

*Tout projet de résidence communautaire doit comprendre 50 % au minimum des espaces communs en rez-de-chaussée. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsque des commerces, services ou équipements occupent le rez-de-chaussée".*

Pour ce type de construction, il est proposé d'exiger **0,5 place de stationnement par logement**.

L'article UA 12 reçoit un alinéa supplémentaire en conséquence :

**Résidence communautaire** : Il est exigé **0,5 place de stationnement par logement**.



## **2 – Modification des dispositions du PLU relatives à la ZAC des Prairies d'Orgères**

### **2.1 - Contexte et justification**

---

La ZAC des Prairies d'Orgères, en cours d'exécution, doit faire l'objet de quelques adaptations de ses dispositions réglementaires, pour faciliter la faisabilité technique et économique des projets de constructions.

Au fil du temps, en effet, le contexte socio-économique change et rend plus complexe l'opérationnalité de la ZAC des Prairies d'Orgères. Ainsi, sans remettre en cause le parti d'aménagement de la ZAC et ses orientations fondamentales d'aménagement, quelques dispositions réglementaires sont revues vers plus de souplesse, en vue de mieux répondre aux besoins et demandes des futurs habitants.

### **2.2 - Incidences sur le PLU en vigueur**

---

#### **↳ Modification du règlement graphique :**

**Modification du règlement de la zone 1AUD2<sub>0</sub> spécifique à la ZAC des Prairies d'Orgères**

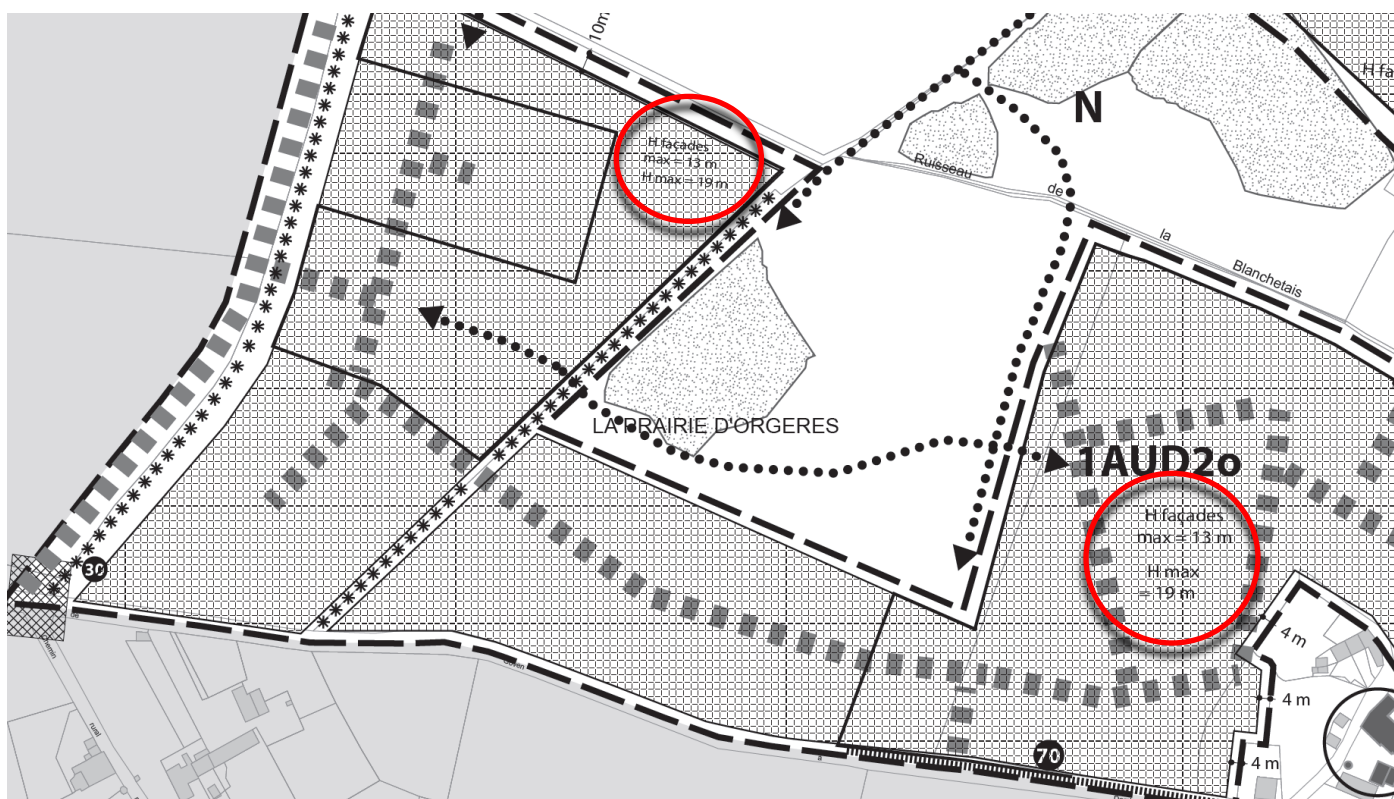
#### **□ Modification en matière de HAUTEUR**

La zone correspondante à la ZAC des Prairies d'Orgères comporte des indications graphiques relatives à des hauteurs maximales de construction par secteur. Ces indications correspondaient à des intentions du schéma d'aménagement d'origine, qui ne sont plus jugées comme opportunes aujourd'hui.

Pour plus de souplesse, il y a lieu en effet d'autoriser des hauteurs maximales définies, sur l'ensemble des secteurs de la ZAC, afin de ne pas se priver de projets pertinents et de favoriser une utilisation optimale des sols.

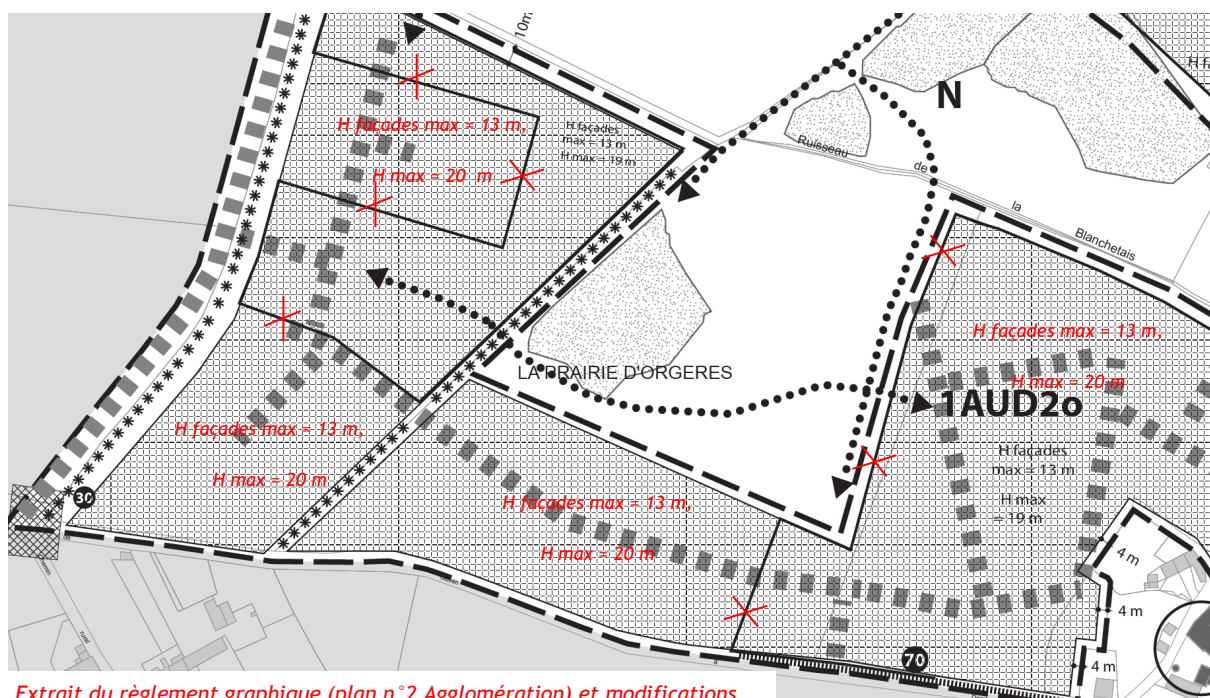
Le plan masse de la ZAC, comportant des secteurs ou îlots spécifiques, a évolué et a fait l'objet d'une nouvelle approbation par la commune. La répartition entre logements individuels et logements collectifs notamment est revue en fonction du contexte économique et commercial (*attractivité des produits logements...*) au profit d'une production supérieure de logements individuels, toujours dans le respect du Programme Local de l'Habitat.

Par ailleurs, la hauteur maximale des constructions est ponctuellement relevée d' 1 m, pour atteindre une **hauteur max. de 20 m** au point le plus haut, afin de permettre une meilleure adaptation des constructions futures, à la topographie des lieux.

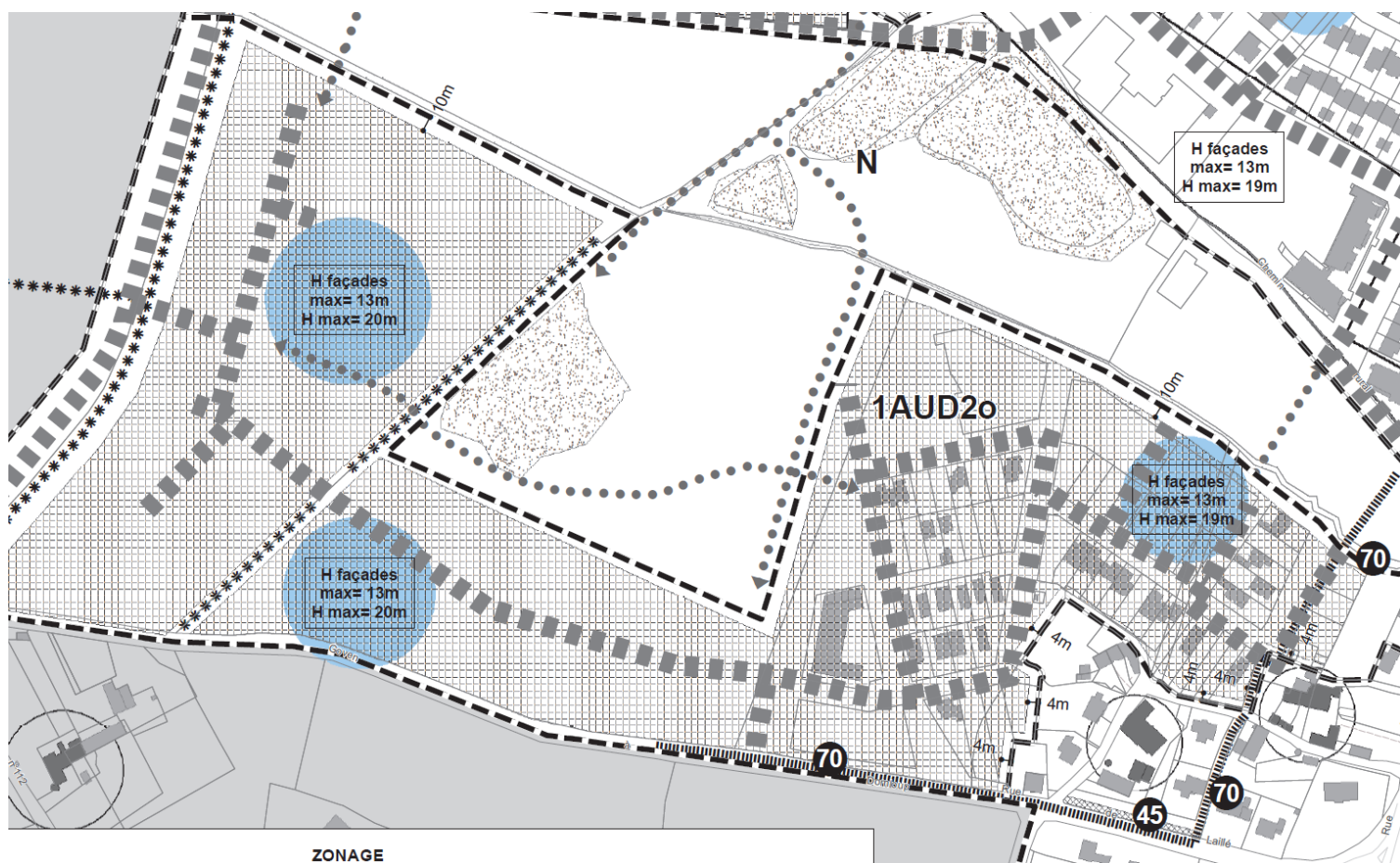


Ainsi, dans le cadre de la présente modification du PLU, il est proposé d'autoriser les hauteurs maximales sur la totalité des emprises constructibles et non pas uniquement sur certains secteurs.

Sur toutes les emprises constructibles de la zone 1AUD2<sub>0</sub>, les hauteurs maximales seront fixées à 13 m (*hauteur maximale des façades*) et 20 m (*hauteur maximale des constructions*).



Extrait du règlement graphique (plan n°2 Agglomération) et modifications



↳ **Modification du règlement littéral :**

**Modification du règlement de la zone UD2<sub>0</sub> (et par incidence sur le règlement de la zone 1AUD2<sub>0</sub>) spécifique à la ZAC des Prairie d'Orgères**

❑ **Modifications concernant L'ASPECT EXTÉRIEUR et les aménagements des abords des constructions (Article UD11)**

De la même manière que pour permettre l'adaptation des constructions à la topographie, il est proposé de simplifier la règle de hauteur pour les clôtures, dans la zone UD2<sub>0</sub>.

↳ Le règlement en vigueur prévoit (*extrait, page 73*) :

(...)

**2.2 Clôtures**

*L'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale dont elles assurent la continuité du bâti.*

*Dans les espaces non ædificandi et les espaces de préservation des vues inscrits au plan de zonage, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.*

**Clôtures implantées en bordure des voies**

*En zone UD, excepté en secteur UD2<sub>0</sub> :*

*En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit :*

- à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé, d'une servitude de localisation ou, à défaut, en limite des domaines public et privé,*
- en limite de l'emprise de la voie privée.*

*En secteur UD2<sub>0</sub> uniquement :*

*En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit :*

- à l'alignement ou en retrait de 50 cm des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé, d'une servitude de localisation ou, à défaut, en limite des domaines public et privé,*

- en limite ou en retrait de 50 cm de l'emprise de la voie privée.

**En secteur UD2o uniquement :**

**La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 m.** Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

**Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures en limites séparatives s'harmonisent avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur et ne pourront excéder une hauteur de **2 m.**

(...)

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, il est proposé d'harmoniser la hauteur des clôtures, que ce soit en bordure de voies et /ou en limite séparative, à **2,00 m** maximum, afin de tenir compte de la topographie irrégulière des lieux. L'article UD 11 serait donc corrigé de la manière suivante :

→ Proposition de règlement du PLU modifié (en rouge) :

(...)

## **2.2 Clôtures**

*L'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale dont elles assurent la continuité du bâti.*

*Dans les espaces non ædificandi et les espaces de préservation des vues inscrits au plan de zonage, l'aménagement paysager et les clôtures doivent être conçus pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.*

### **Clôtures implantées en bordure des voies**

*En zone UD, excepté en secteur UD2o :*

*En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit :*

*- à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé, d'une servitude de localisation ou, à défaut, en limite des domaines public et privé,*

*- en limite de l'emprise de la voie privée.*

*En secteur UD2o uniquement :*

*En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit :*

- à l'alignement ou en retrait de 50 cm des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé, d'une servitude de localisation ou, à défaut, en limite des domaines public et privé,

- en limite ou en retrait de 50 cm de l'emprise de la voie privée.

En secteur UD2o uniquement :

La hauteur totale **de toutes clôtures (sur voies ou en limites séparatives)** ne devra pas dépasser **1,80 m 2 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

#### **~~Clôtures en limites séparatives~~**

~~Les clôtures en limites séparatives s'harmonisent avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur et ne pourront excéder une hauteur de 2 m.~~

(...)



## ❑ Modifications concernant le STATIONNEMENT (Article UD12) :

De manière générale, l'un des principes fondamentaux de la notion de développement durable de l'urbanisme, ayant pour objectif "*la diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile*" (article L.101-2 du Code de l'urbanisme), passe aussi par la réduction des exigences en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU en vigueur, il est proposé d'amoinrir les exigences en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment pour une optimisation de l'espace et plutôt au profit d'autres espaces publics de qualité, dédiés aux loisirs et à la convivialité plutôt que pour les voitures.

Ainsi, il est proposé de supprimer l'obligation de réaliser des places de stationnements banalisées car elle implique la réalisation d'espaces trop généreux dédiés à la voiture et souvent sous-utilisés.

→ Proposition de modification (*en rouge*) :

### Article UD 12

#### Aires de stationnement

#### **1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

##### **1.1 Normes à respecter**

##### ***Constructions destinées à l'habitation***

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Il est exigé une place de stationnement par logement.

Autres logements

*Logements collectifs*



Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche, même incomplète, de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de la construction avec au minimum 1,5 places par logement, ~~plus une place banalisée par tranche complète de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

Si le nombre de places ainsi défini dépasse 20 (non compris les places banalisées), au moins 1 place par logement doit être aménagée en sous-sol ou être semi-enterrée.

Les places banalisées visées au paragraphe précédent seront toujours aménagées en aérien.



### 3.1.2 - Suppression/modification/mise à jour d'Emplacements Réservés

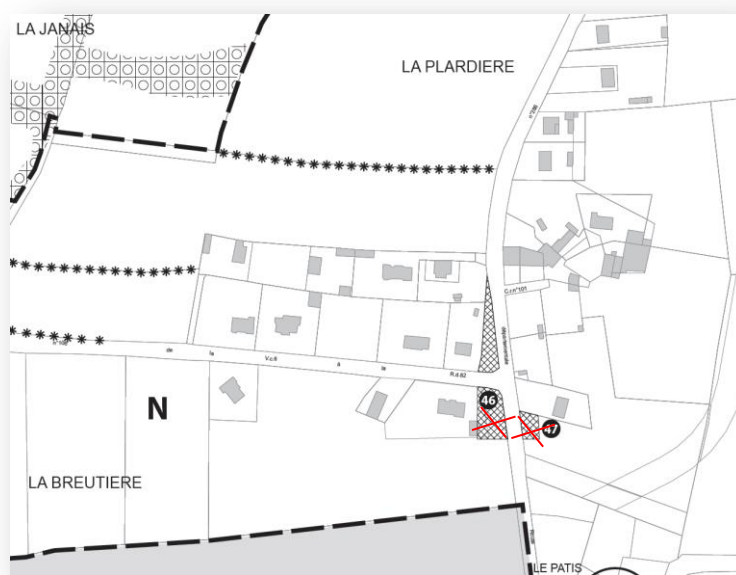
Un certain nombre de travaux ont été réalisés dans le respect des Emplacements Réservés (ER) prévus au PLU ou bien certains Emplacements sont devenus obsolètes car les choix d'aménagement ont changé ou leur pertinence n'est plus évidente aujourd'hui.

La procédure de modification du PLU est donc encore une fois l'occasion de mettre à jour le règlement graphique et la liste des emplacements réservés. De même, des besoins nouveaux existent et la modification est l'occasion d'ajouter ou d'étendre des emplacements réservés.

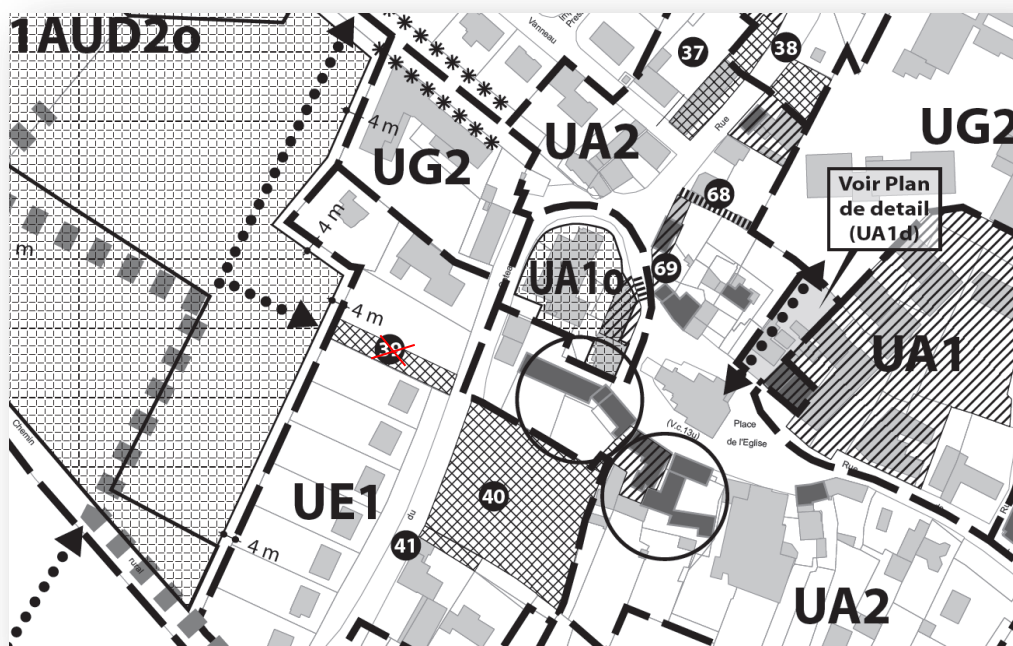
Les tableaux des emplacements réservés, figurant aux documents graphiques, sont mis à jour en conséquence.

✓ **Suppression des ER n° 46 et n° 47 :**

Initialement réservés pour des aménagements de sécurité bus et arrêt de bus. Ces installations sont aujourd'hui réalisées.



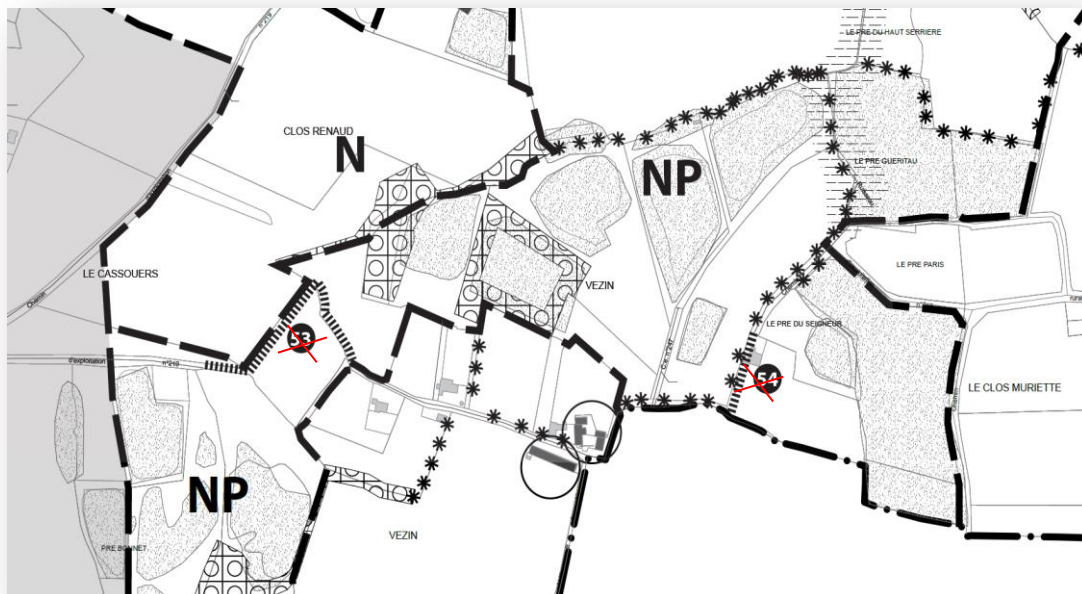
- ✓ **Suppression de l'emplacement réservé n° 39** : une liaison douce a été créée sur cet emplacement allant de la rue du Coteau à la ZAC les Prairies d'Orgères.



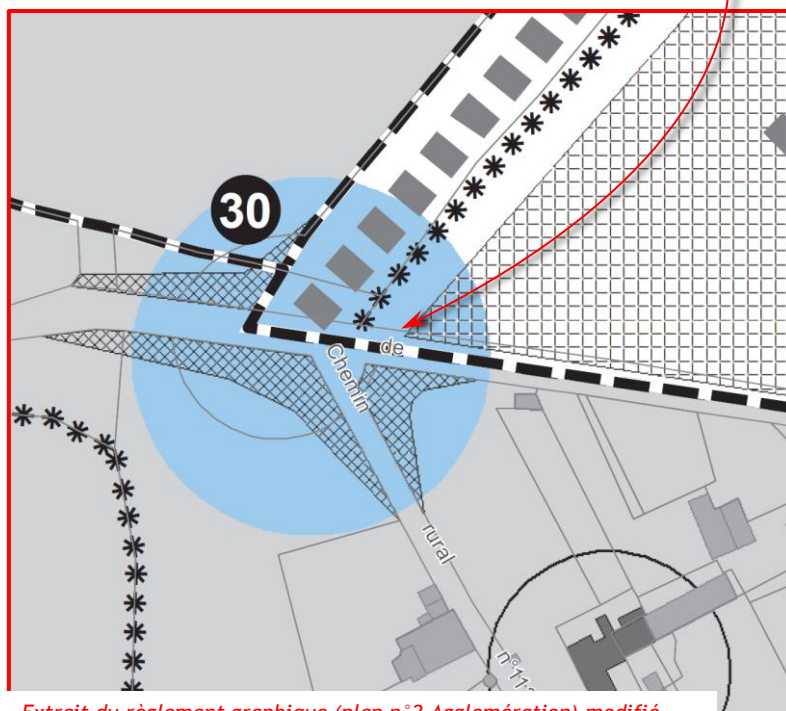
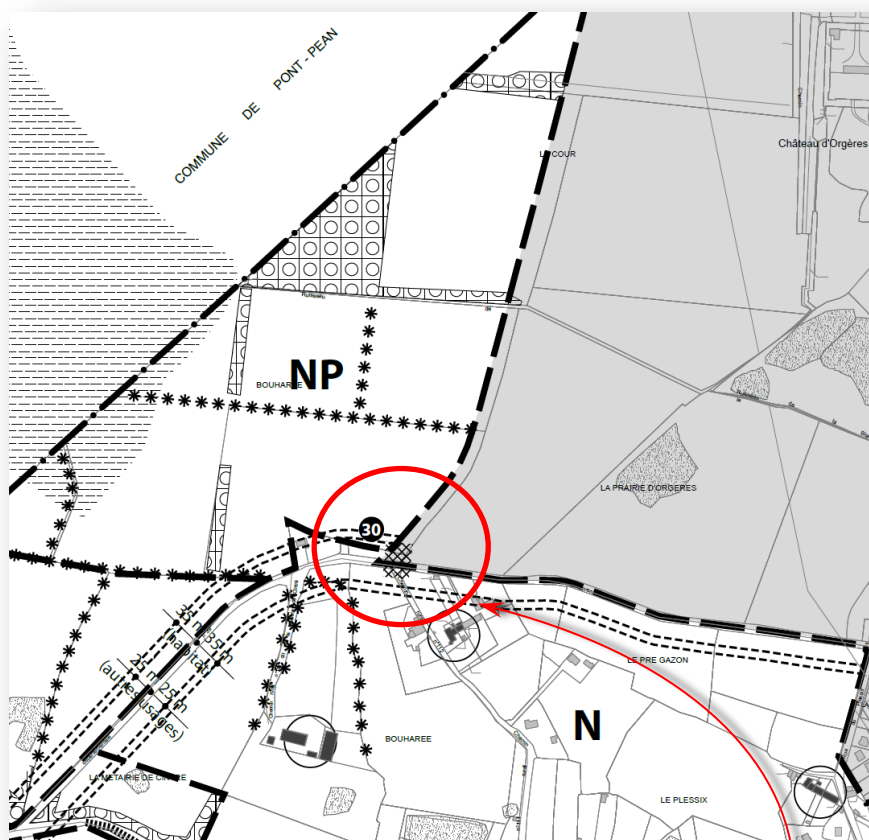
- ✓ **Suppression des ER n° 50, 53 & 54**



Ces emplacements étaient réservés pour l'aménagement de pistes cyclables, dont la piste cyclable Saint-Erblon - Orgères (largeur 5 m). Ces ER sont supprimés car les pistes sont réalisées.



- ✓ Nouvelle délimitation de l'ER n° 30 en vue de l'aménagement du rond-point, route de Laillé :

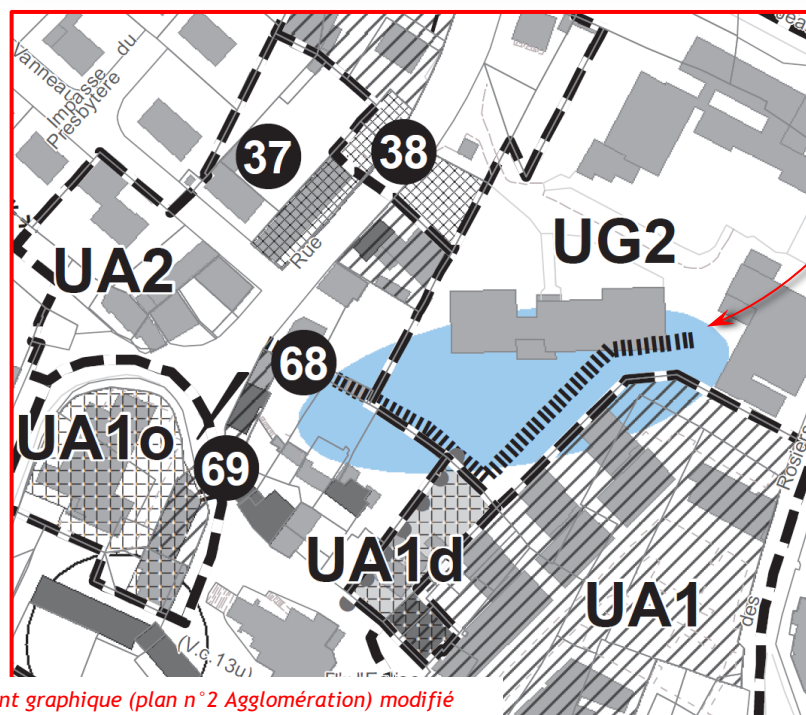
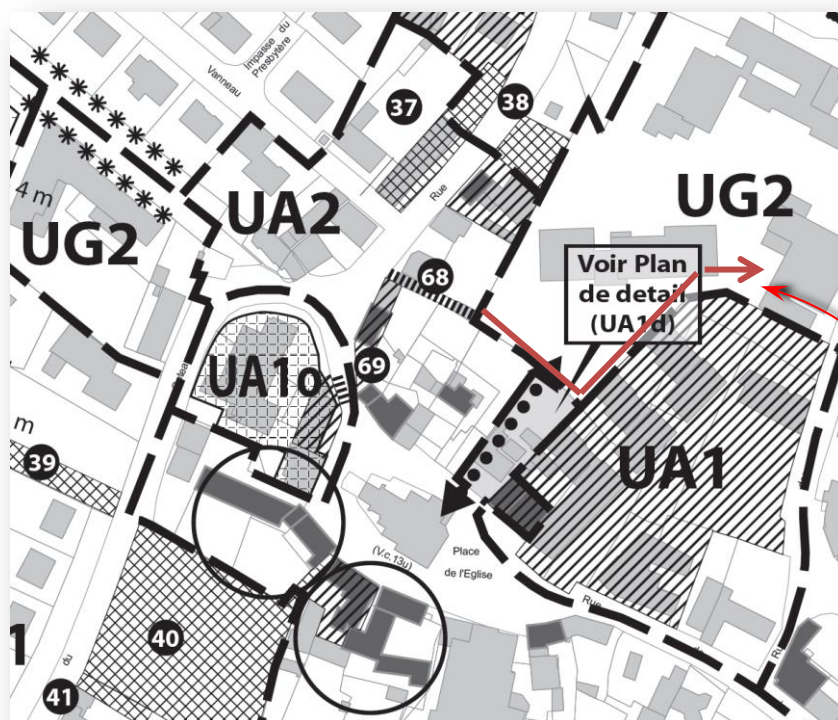


Extrait du règlement graphique (plan n°2 Agglomération) modifié



- ✓ **Création/prolongation d'un emplacement réservé d'une largeur de 3 m, dans le prolongement de l'emplacement réservé n° 68**, pour réalisation d'un escalier et cheminement piéton en limite sud de la parcelle actuellement affectée à l'école maternelle.

Remarque : l'emplacement réservé 68 porte sur une largeur de 5 m actuellement, mais la volonté est de la réduire à 3 m, dans le prolongement de la cour de l'école.



*Extrait du règlement graphique (plan n°2 Agglomération) modifié*

### **3.1.3 - Réduction de la zone 1AUG3 - réactualisée en zone UG3 - sur le site de la maison de la Plumelière :**

L'ASSIA (Aide, Soins, Services, Innovation, Autonomie), association à but non lucratif (loi 1901) en charge de la gestion de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de la Plumelière, envisage de réaliser dans l'emprise de son unité foncière, des logements pour personnes âgées mais pouvant vivre en autonomie. Ainsi, ces personnes seraient logées dans des logements classiques, à la différence des résidents de l'EHPAD, tout en pouvant bénéficier d'un accompagnement à domicile (*auxiliaires de vie et de soins, infirmières...*) en raison de la proximité de l'EHPAD voisin.

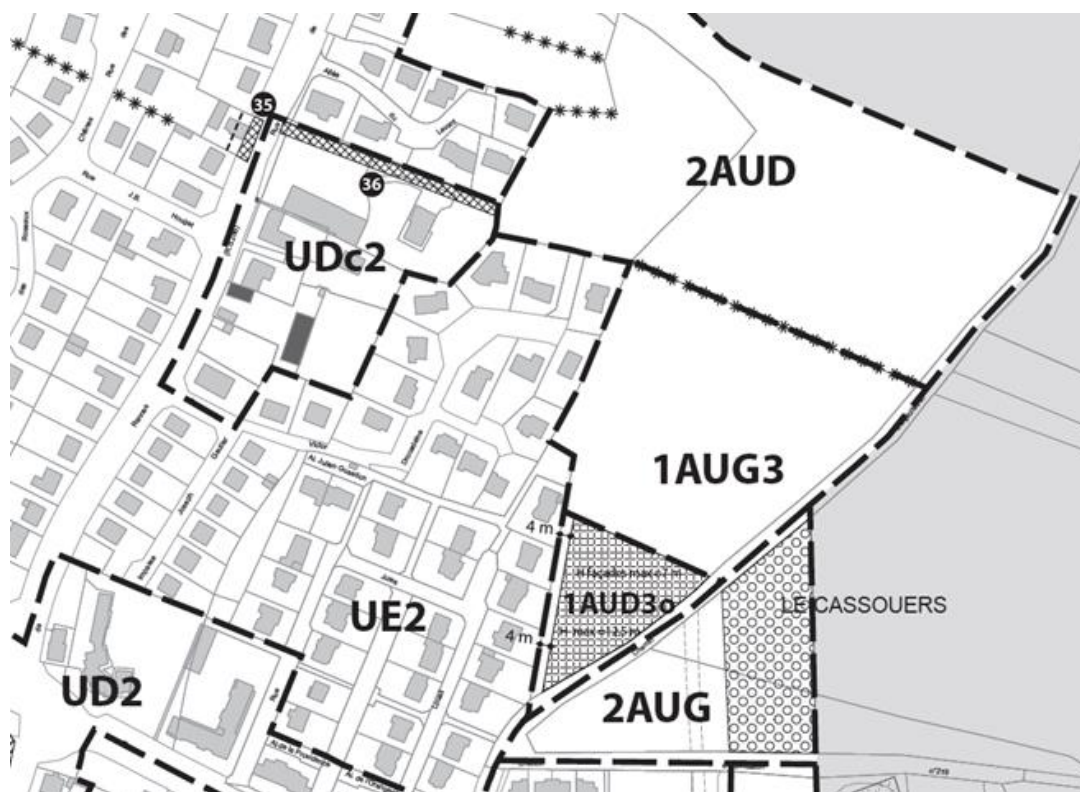
Ces logements par ailleurs, seraient tous des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat.

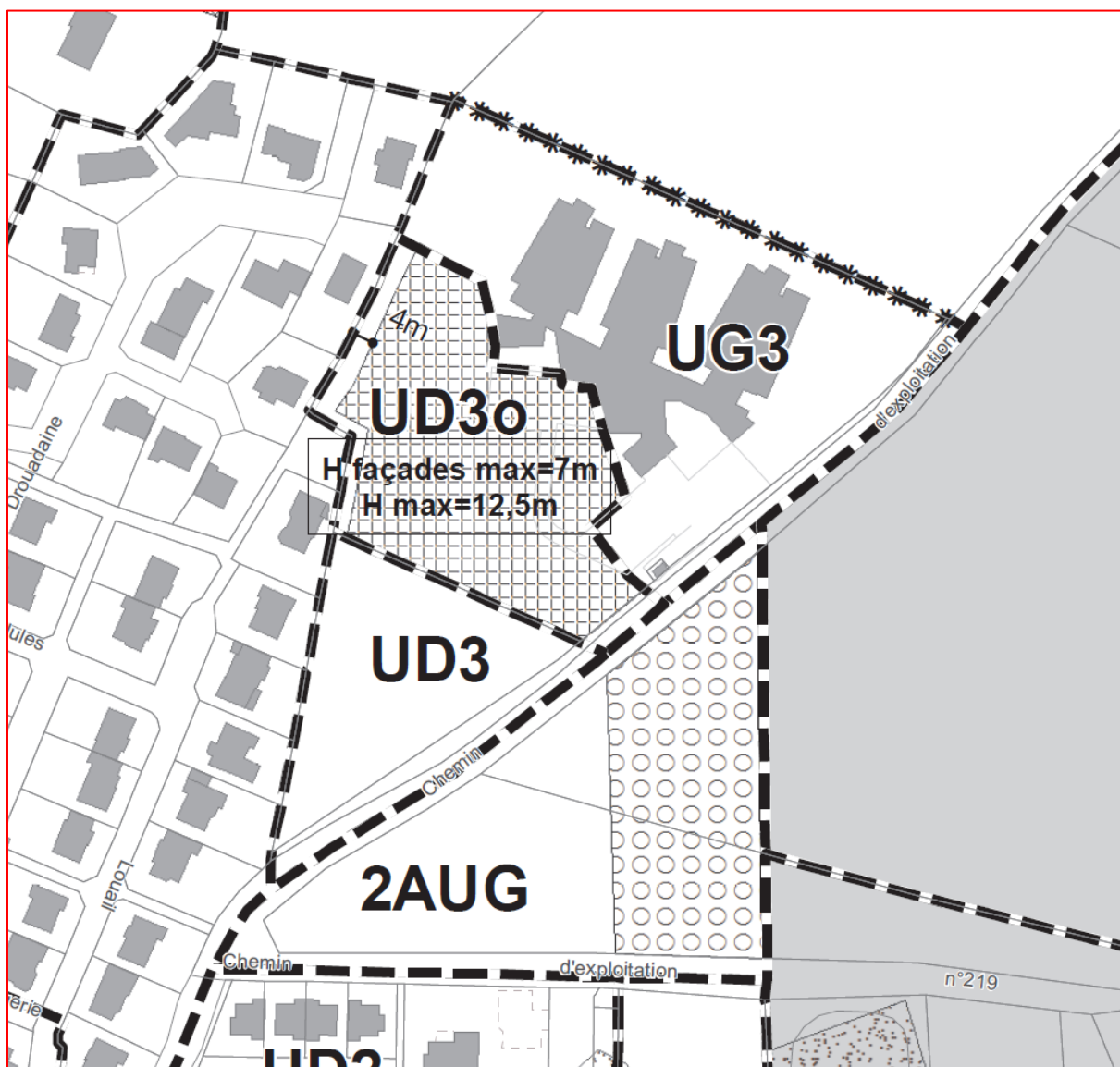
Le programme envisagé porterait sur une capacité de 22 à 24 logements, sous forme de bâtiment d'habitat collectif. Le projet architectural s'inscrirait en harmonie avec les formes urbaines de l'EHPAD et les logements groupés au sud du site.

Comme pour d'autres secteurs du cœur de bourg, il est proposé d'ajouter un **secteur opérationnel UD3o**, traité en polygone d'implantation, sur une partie de l'emprise foncière de l'EHPAD, en vue de faciliter la faisabilité de ce projet de logements pour séniors. Les mêmes cotes de hauteur que pour les logements groupés au sud du site, sont proposées pour ce nouveau secteur. Elles sont fixées à **7 m de hauteur de façade** et **12,50 m de hauteur maximale**. De même, **un retrait du polygone d'implantation de 4 m de distance, est fixé par rapport à la limite séparative à l'Ouest**, c'est-à-dire en retrait des pavillons existants, en périphérie Ouest du site.

L'EHPAD de la Plumelière reste classé en UG3, afin de préserver un potentiel d'extension à plus ou moins long terme, tandis que les logements réalisés au Sud du site (non encore cadastrés) sont reclassés en zone UD3, le "o" (comme secteur opérationnel) étant devenu inutile.





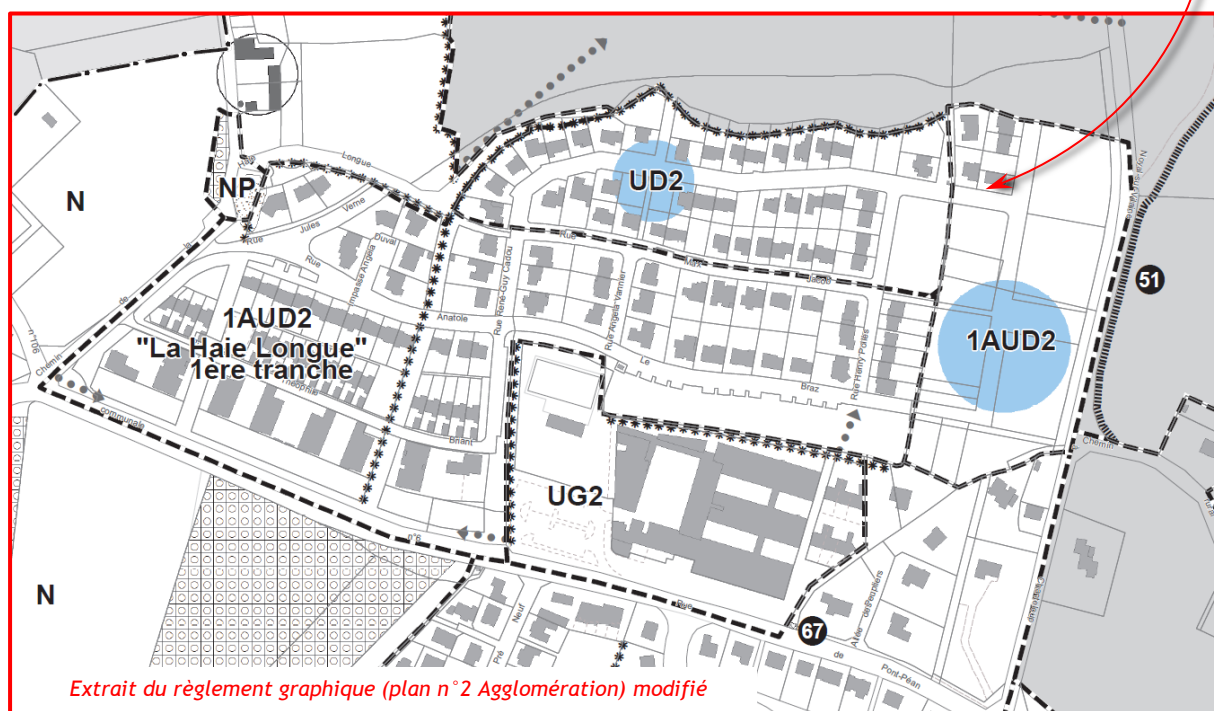
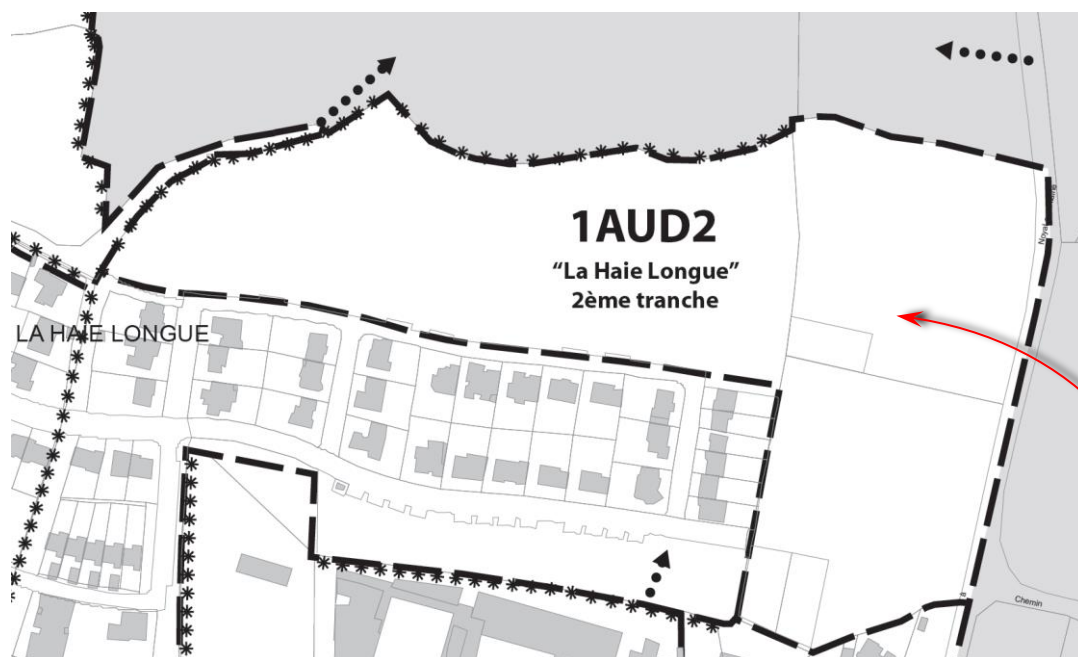


Extrait du règlement graphique (plan n°2 Agglomération) modifié avec le zonage et le cadastre, mis à jour.

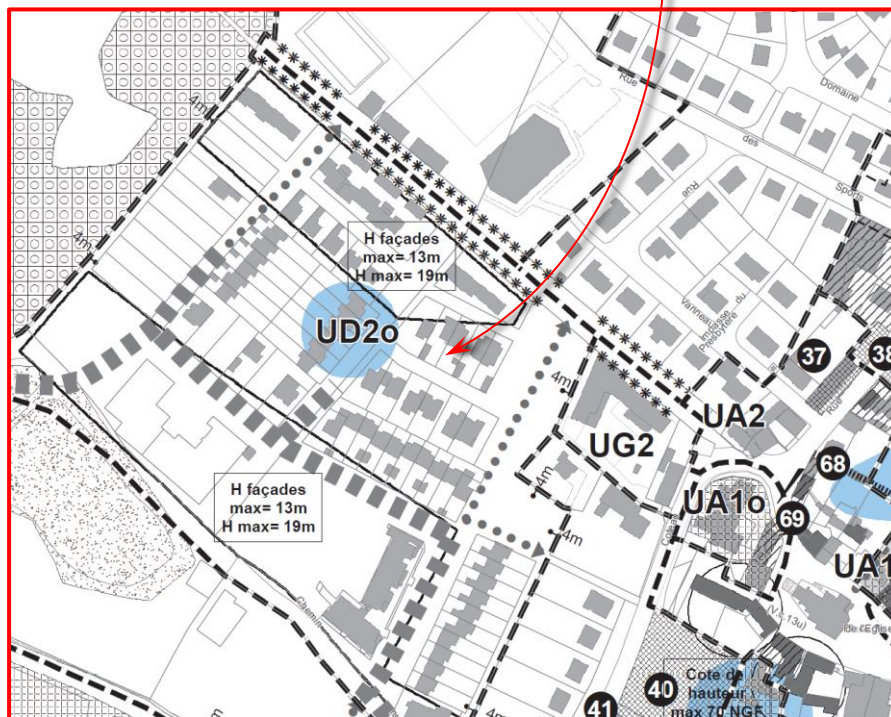
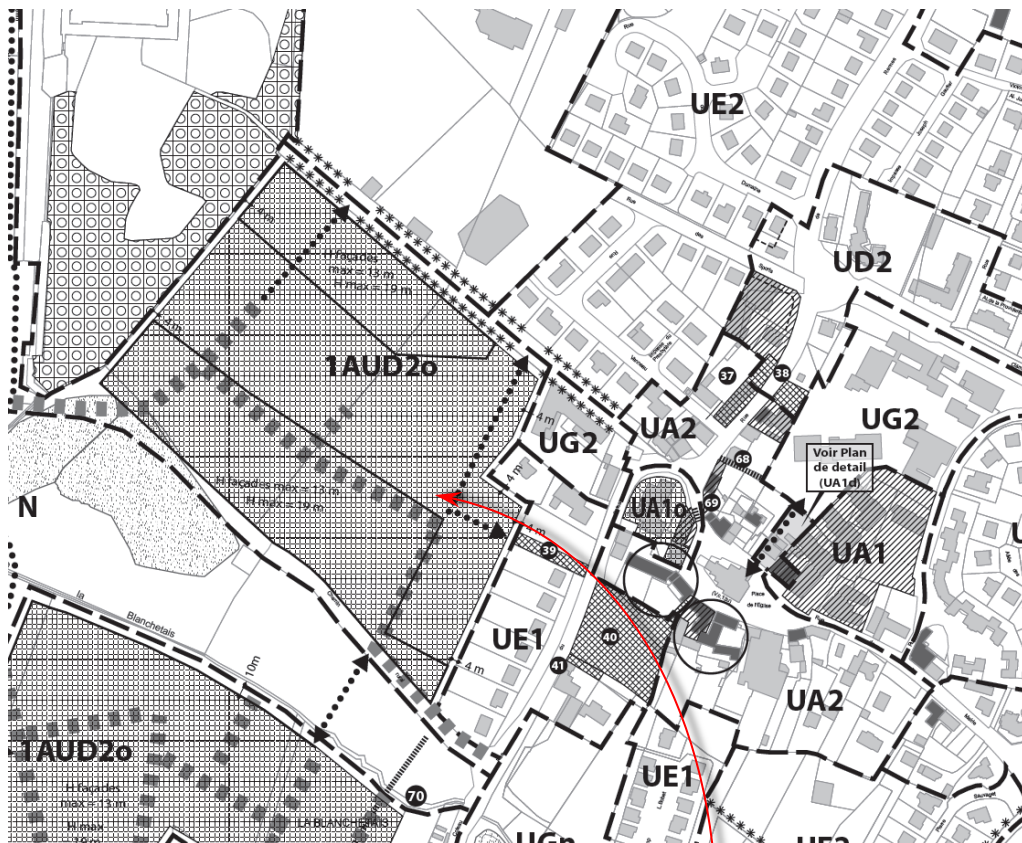
### 3.1.4 - Mise à jour du zonage en fonction du cadastre actuel et de l'urbanisation réalisée

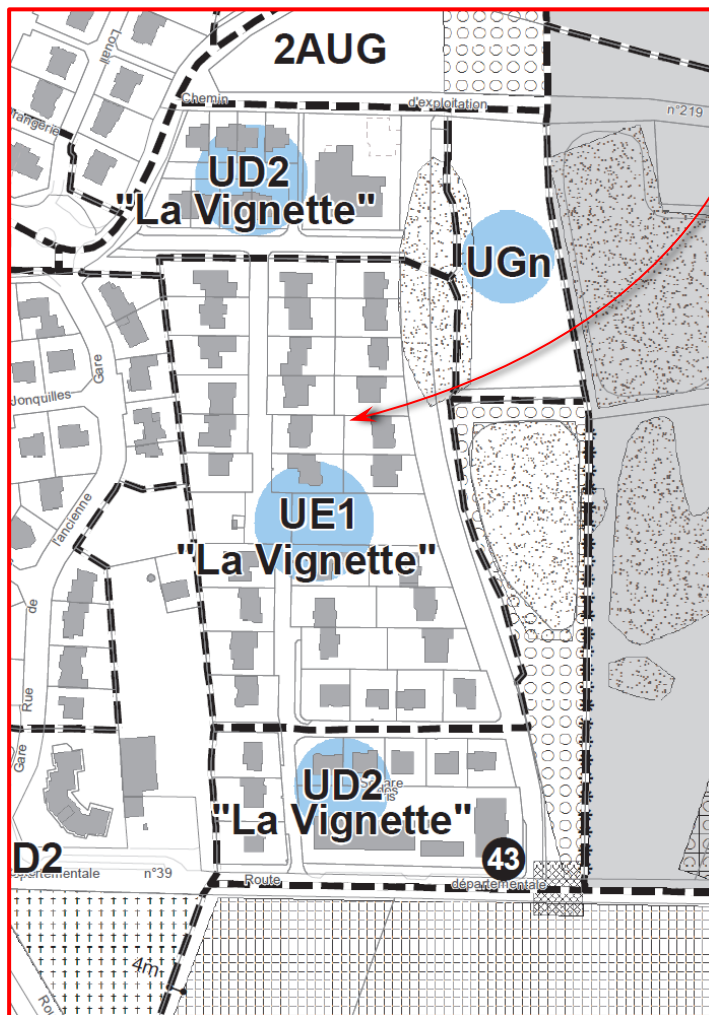
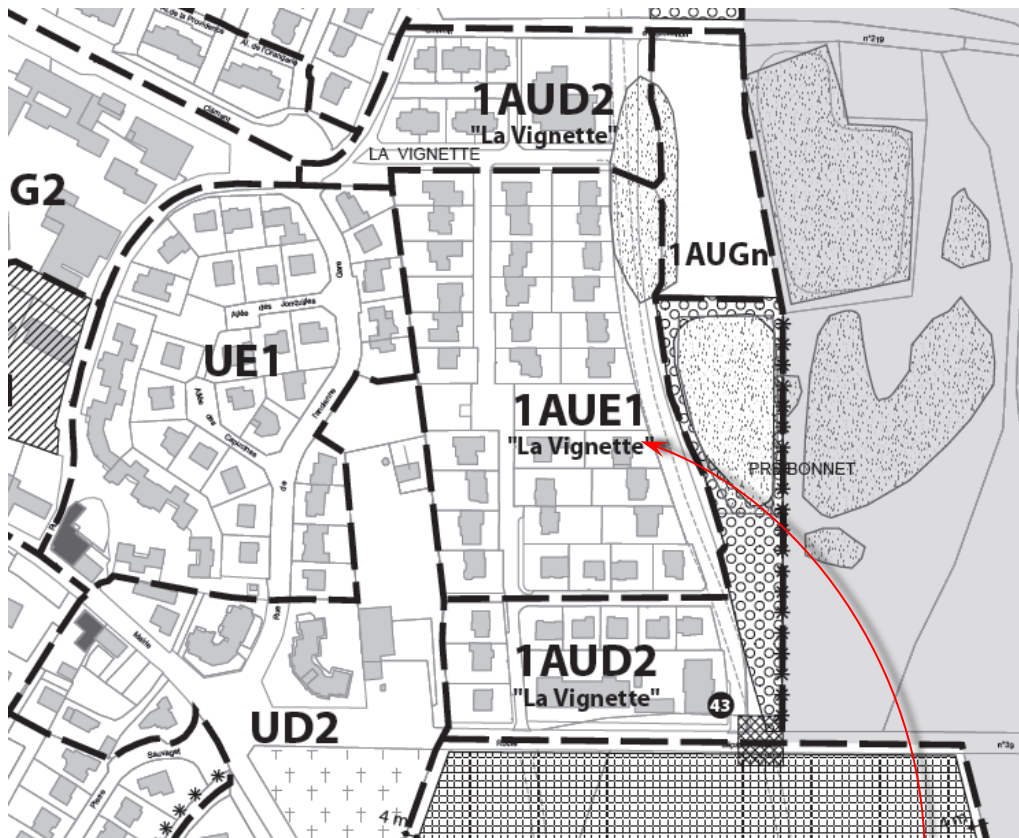
La modification du PLU est l'occasion de mettre à jour le fond de plan cadastral, support du règlement graphique.

#### Zones 1AU urbanisées passent en zones U équivalentes









## **3.2 – Modifications et mises à jour du règlement littéral**

### **3.2.1 - Rappel du contexte légal**

L'article 171 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) habilite le Gouvernement " à *procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan. Cette nouvelle codification est effectuée à droit constant après intégration des dispositions législatives en vigueur à la date de la publication de l'ordonnance ou entrant en vigueur après cette date, et sous réserve des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes ou devenues sans objet.(...)*".

Cette ordonnance n°2015-1174 relative à la partie législative du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme a été prise le 23 septembre 2015 (publiée au JORF n°0221 du 24 septembre 2015).

Dans le prolongement de l'ordonnance du 23 septembre 2015, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme emporte nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

Il prévoit également une modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, en préservant les outils préexistants, tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités.

Il opère enfin la mise en conformité de la partie réglementaire du code de l'urbanisme avec les dispositions issues des lois et de l'ordonnance suivantes : la loi dite "ALUR" ; la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt(LAAAF) ; l'ordonnance du 19 décembre 2014 portant diverses mesures relatives à la création de la métropole de Lyon. Ce décret a été pris pour l'application de l'article 157 de la loi "ALUR".

Cette recodification est également effective au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent cependant applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1<sup>er</sup> janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

La présente procédure de modification du PLU vise donc à actualiser, dans les pièces du PLU d'ORGERES, actuellement en vigueur, un certain nombre de références au code de l'urbanisme, indiquées par le règlement - littéral ou graphique - et notamment :

### **3.2.2 - Prise en compte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs aux parties législatives et réglementaires du livre 1er du code de l'urbanisme**

L'article 171 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 autorise le Gouvernement à procéder à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du Code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan.

Cette recodification est effective au 1er janvier 2016, conformément à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Par ailleurs, la partie réglementaire du code de l'urbanisme a également été réorganisée par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015. Cette recodification est également effective au 1<sup>er</sup> janvier 2016 exceptée pour les articles R. 123-1 à R. 123-14 qui restent applicable dans leur version du 31 décembre 2015.

Il convient donc d'actualiser les références au code de l'urbanisme contenues dans le règlement littéral (*cf. règlement littéral joint au dossier d'enquête*).

### **3.3.3 - Suppression de la Participation pour non Réalisation d'Aires de Stationnement (PNRAS) par les lois de Finances rectificatives du 29 décembre 2010 et du 29 décembre 2014 :**

L'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a supprimé la participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS) ainsi que d'autres taxes. Cette participation visait, en cas d'impossibilité technique pour un pétitionnaire à satisfaire ses obligations en matière d'aires de stationnement, à l'exonérer moyennant une contribution financière permettant à la collectivité de réaliser des parcs publics de stationnement en compensation. Cette suppression, effective depuis le 1er janvier 2015, répond au souci du législateur de simplifier le régime des taxes et participations en les regroupant autour de la Taxe d'Aménagement notamment.

Dans un souci de cohérence, il convient donc de supprimer toute les références à la PNRAS dans le règlement littéral du PLU d'Orgères.

**ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU :** suppression de la PNRAS dans le règlement littéral comme solution alternative aux règles de stationnement aux articles 12 (Aires de stationnement) des zones.

### 3.3.4 - Autres modifications découlant de la loi ALUR :

- La loi ALUR rend caduque l'ensemble des règles d'urbanisme présentes dans les règlements des lotissements de plus de 10 ans, dès lors que la commune est couverte par un PLU et ce même si la majorité des colotis en a demandé le maintien.

- La loi ALUR du 24 mars 2014 supprime le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans les règlements de zones du PLU (article 14), outil qui à l'usage s'est révélé réducteur et peu adapté, souvent utilisé pour limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine.

- La loi ALUR en outre, supprime la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles, prévue par l'article 5 des règlements de zones. Cette possibilité était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Celle-ci s'est révélée peu efficace et souvent contribuant largement à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés. Cet outil quantitatif plus que qualitatif disparaît donc pour inciter les auteurs du PLU à établir un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition.

Le PLU d'ORGERES ne fixe pas de règles dans l'article 5 excepté pour les constructions ne disposant pas d'assainissement en zones A et N. Ces dispositions sont supprimées.

ÉVOLUTION APPORTÉE AU PLU : suppression du contenu des articles 5 (*Superficie minimale des terrains constructibles*) et 14 (*Coefficient d'Occupation des Sols*) de toutes les zones en précisant que ces dispositions sont abrogées par la loi ALUR.

#### - La mise à jour du règlement littéral

Le règlement littéral est modifié et actualisé en conséquence.

#### - La mise à jour du règlement graphique

De même, pour le règlement graphique, les plans sont actualisés.



- **Précisions du règlement (*littéral et graphique*)**

La modification du PLU est aussi l'occasion de préciser ou mettre à jour des notions ou réglementations qui ont évolué.

## **4 – L'identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du P.L.U.**

### **4.1 - Contexte légal**

---

Depuis la loi "ALUR", l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal doit procéder, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs fondamentaux prévus désormais à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme (*ancien article L.121-1*).

L'article R.151-4 du Code de l'urbanisme indique ainsi que le rapport de présentation du PLU "*identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153.29 [cas d'un PLU tenant lieu de PLH]*".

Au titre de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 l'identification des indicateurs de suivi doit être réalisée à l'occasion d'une procédure de modification du PLU si le rapport de présentation existant ne les indique pas. C'est bien le cas du rapport de présentation du PLU d'ORGERES, qui n'identifie pas ces indicateurs.

### **4.2 - Les indicateurs proposés**

---

L'analyse des résultats de l'application d'un P.L.U. doit donc être effectuée au regard des objectifs fondamentaux prévus par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme (objectifs fondamentaux de l'urbanisme durable).

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU d'ORGERES, il est proposé d'identifier les indicateurs suivants, pour permettre l'analyse des résultats de son application :

Thèmes	Indicateurs de suivi
<b><i>Dynamique démographique</i></b>	. Evolution et structure de la population (données INSEE)
<b><i>Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</i></b>	. Consommation des sols (quantitative et qualitative)
	. Part en Renouvellement Urbain
<b><i>Logements</i></b>	. Totalité des logements réalisés
	. Part des logements sociaux
	. Types de logements
	. Taille des logements
	. Logements spécifiques
<b><i>Equipements</i></b>	. Superstructures
	. Infrastructures
<b><i>Activités économiques</i></b>	. Activité agricole ( <i>SAU + nbre d'exploitation</i> )
	. Commerces
	. Activités (entreprises, artisans...)

## 5 – La mise à jour des annexes du P.L.U.

Au regard de la refonte générale des plans, cette procédure est également l'occasion de prendre en compte des évolutions à apporter aux annexes.

### 1. Annexe 1 - « Différents périmètres »

Le plan a été adapté au passage "ArcOpole" dans le respect des **obligations de la directive INSPIRE**

La directive INSPIRE, approuvée par le Conseil des ministres de l'Union européenne et par le Parlement européen puis publiée au Journal officiel des Communautés européennes (JOCE) le 25 avril 2007, est entrée en vigueur le 15 mai 2007. Elle vise à favoriser la production et l'échange des données nécessaires aux différentes politiques de l'Union européenne dans le domaine de l'environnement pris dans un sens large. INSPIRE vise également à l'harmonisation, à terme, des données produites.

La communication de données territorialisées est vecteur d'innovation, de compétitivité des territoires. Communiquer des données publiques, de l'information territoriale à grande échelle, répond aussi aux obligations de la directive INSPIRE. Numériser les documents d'urbanisme de façon homogène constitue aujourd'hui une étape importante permettant de se préparer à répondre dès maintenant au plus vite aux obligations d'INSPIRE.

Aussi, il convient de répondre aujourd'hui à cette norme instituée à l'échelle nationale et européenne afin d'assurer une cohérence de traitement et de lisibilité des documents graphiques. C'est pourquoi tous les PLU de l'agglomération rennaise passent progressivement à un modèle conceptuel de données nommé ArcOpole version 2012.1, qui respecte le cahier des charges du Conseil National de l'Information Géographique.

L'annexe n°1 informe de différents périmètres dont les sites archéologiques. Cette information a été mise à jour par arrêté préfectoral en date du 15/12/2015 portant création de Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ZPPA), à titre informatif ;

Cette information étant annexée également au Rapport de présentation du PLU, il y a lieu de mettre à jour également cette annexe, dans le cadre de la présente procédure.

### 2. Annexe 2 - « Servitudes d'utilité publique »

Le plan a été adapté au passage "Arcopole".

Un plan 2b est créé, il concerne les réseaux de **desserte électrique**. Le tableau des servitudes est mis à jour.

### 3. Annexe 6 - « Classement sonore des infrastructures de transport terrestre »

Le plan a été adapté au passage arcopole.

## **6 – Évaluation des incidences du projet sur l'environnement**

Les projets envisagés et les adaptations du PLU proposées dans le cadre de la présente modification concernent :

### ***6.1 - Prise en compte de l'environnement naturel, du paysage et du patrimoine***

Les évolutions présentées portent sur des adaptations :

- de zonages et de règlement afin de permettre la densification et le renouvellement urbain du centre-bourg,
- de zonages et d'écriture réglementaire en secteur urbanisé et qui n'ont pas d'impact sur l'environnement,
- d'écriture réglementaire visant à assouplir les règles, dans un souci d'économie du foncier.

Ces évolutions s'inscrivent dans les orientations générales présentées dans le PADD et n'impliquent pas de réduction de protections édictées au titre du PLU.

### ***6.2 - Prise en compte de l'agriculture***

Les ajustements présentés n'impliquent la réduction d'aucune zone agricole édictée au titre du PLU.

Au regard de ces éléments, les incidences sur l'environnement restent limitées.