



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

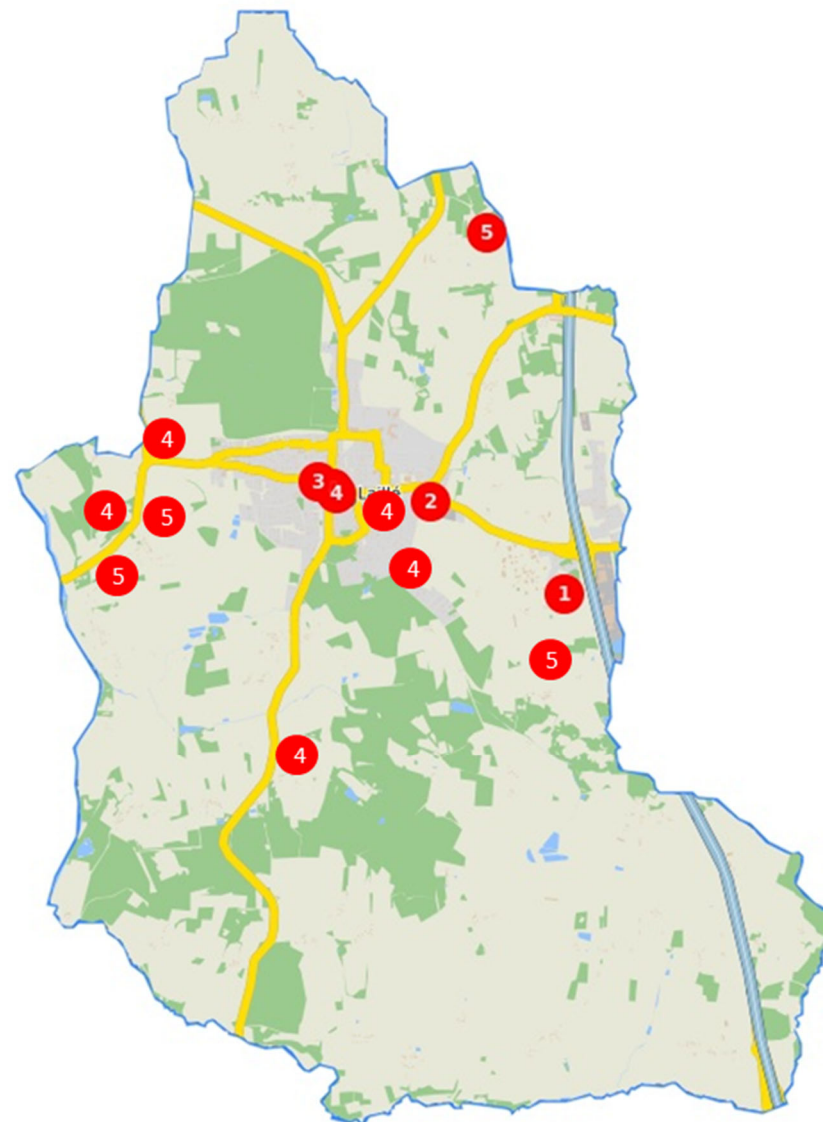
A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

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

Sommaire

1. Optimiser les Zones d'Activités de Bout de Lande nord et des 3 Prés et ouvrir à l'urbanisation l'extension de la Zone d'Activités des Trois Prés	5
2. Prendre en compte l'occupation du sol aux abords de la Zone d'Activités de la Croix aux Beurriers	10
3. Faciliter le renouvellement urbain dans le bourg	14
4. Mieux préserver le patrimoine végétal	22
5. Protéger le patrimoine bâti	25
6. Préserver et mettre en valeur les façades du centre historique	33



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 :

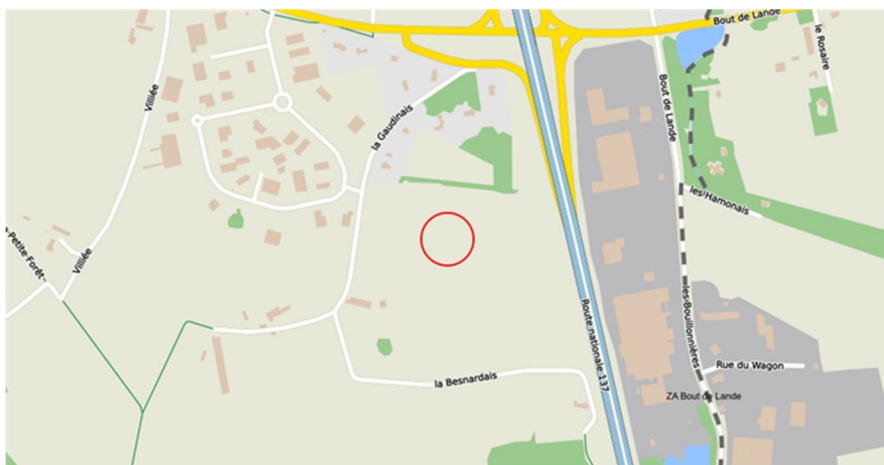
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant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

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

1. Optimiser les Zones d'Activités de Bout de Lande nord et des 3 Prés et ouvrir à l'urbanisation l'extension de la Zone d'Activités des Trois Prés

Localisation

La zone d'activités des Trois Prés se situe en limite est de la commune, entre le parc d'activités des Trois Prés existant et la zone d'activités de l'Hermitière qui se trouve sur les communes de Laillé et d'Orgères. L'extension proposée est localisée entre la zone d'activités des Trois Prés existante (à l'ouest) et la RN 137 (à l'est). Le hameau se situant aux abords de ces zones d'activités, existantes et futures (La Gaudiniais, le Rayage, la carrière de Fouillis) est également concerné.



Présentation de la modification

La modification consiste à prendre en compte les réflexions menées dans le cadre du Programme d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole et l'adaptation des fonciers à destination économique sur la Métropole.

Ainsi, sont proposées les modifications suivantes :

- création d'une OAP de quartier pour intégrer les secteurs de ZA existantes (3 Prés et Bout de Lande nord) et le secteur d'extension, dans un souci de conception d'ensemble ;
- adaptation du plan de zonage (passage de 2AU en 1AU1a) ;
- adaptation des différents plans thématiques pour intégrer l'ouverture à l'urbanisation (plans des Hauteurs et de Coefficient de Végétalisation) et augmentation des hauteurs de 12 m) 15 m.

Une expertise écologique a été réalisée dans le cadre de la modification du PLUi, une présence de ZH a été identifiée. L'objectif de préserver les zones humides est renforcé à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à travers la séquence Éviter/Réduire/Compenser.

Justification

Afin d'intégrer les objectifs du PLAE, visant à la fois l'optimisation du foncier à destination d'activités et à la proposition de foncier à destination d'activités productives, les règles applicables au sein de la ZA des Trois Prés sont adaptées (hauteurs) et le secteur d'extension est ouvert à l'urbanisation dans l'objectif d'accueillir des activités productives.

Les objectifs de ces adaptations sont les suivants :

- optimiser le foncier de la ZA des Trois Prés existantes afin de valoriser des terrains déjà desservis par les réseaux,
- étendre les possibilités d'accueil d'activités productives dans la continuité de la ZA des 3 Prés existante, dans le respect de l'emprise de la zone 2AU définie lors de l'élaboration du PLUi en cohérence avec le SCoT du Pays de Rennes.



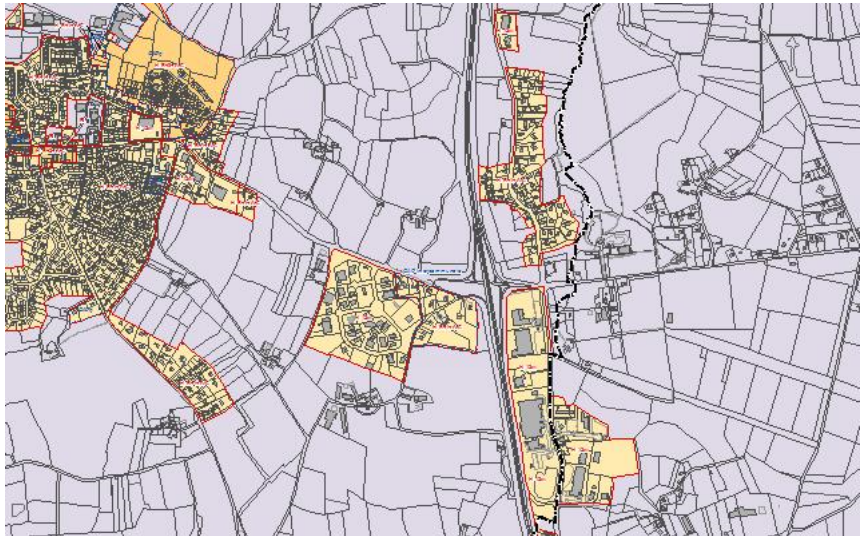
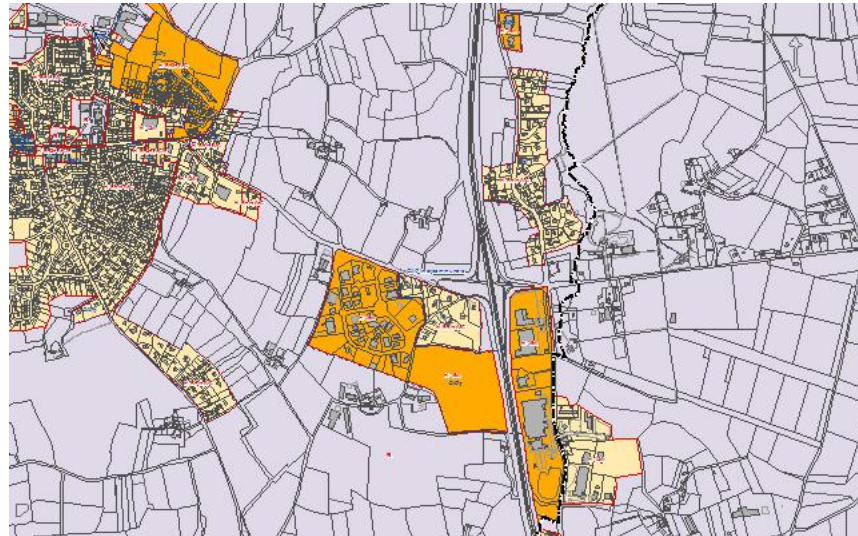


Conséquence sur le PLUi

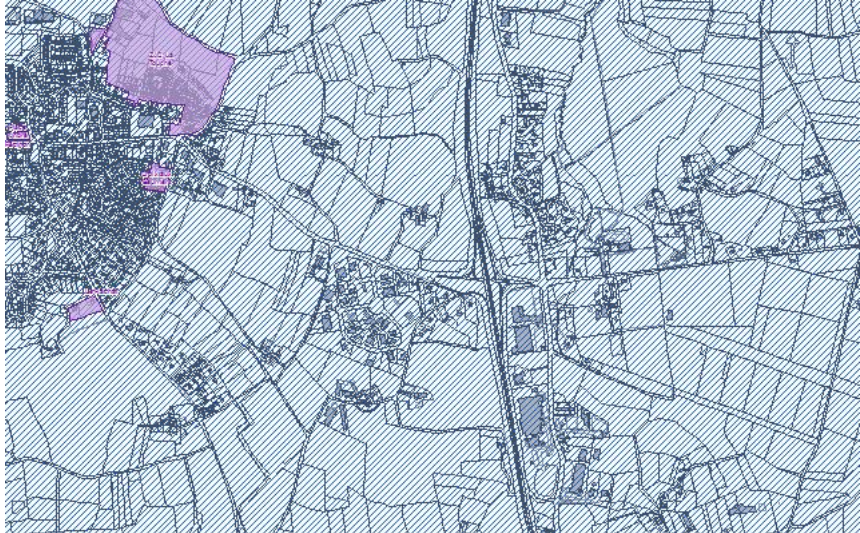
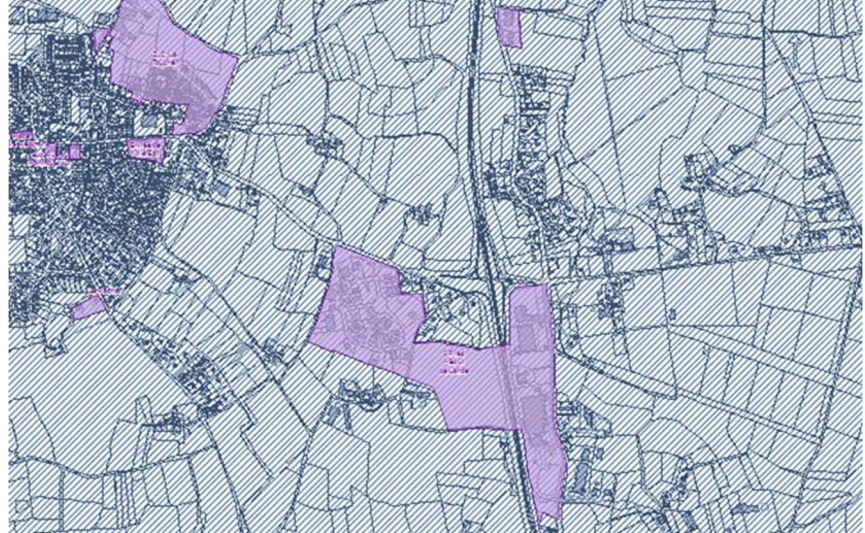
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°190, 198, 205
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 41, 42, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°38
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°38
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°21, 22, 23

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°190, 198, 205		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 41, 42, 45		

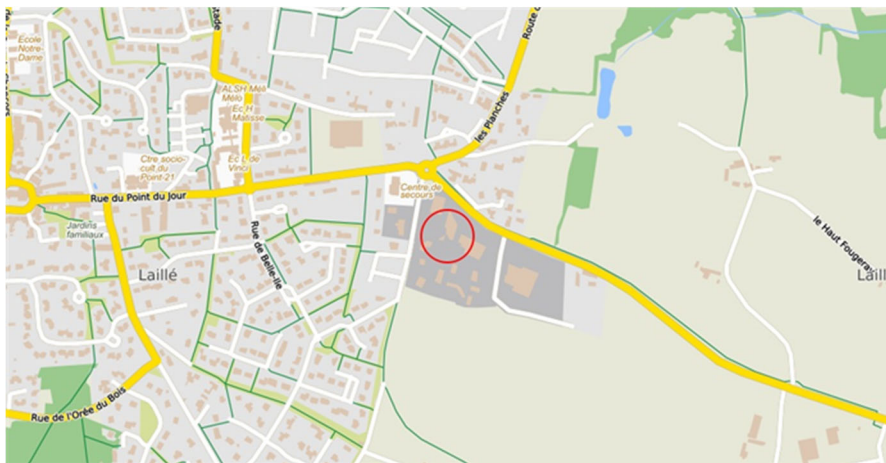
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°38		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°38		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°21, 22, 23	 Aerial map showing land parcels with blue diagonal hatching. Several parcels are highlighted in pink, representing the current planning zones.	 Aerial map showing the same area as the current plan, but with a significant change in the pink highlighted areas, indicating a proposed modification to the planning zones.

2. Prendre en compte l'occupation du sol aux abords de la Zone d'Activités de la Croix aux Beurriers

Localisation

La ZA de la Croix aux Beurriers se situe en entrée de ville est du bourg de Laillé.



Présentation de la modification

La modification consiste à prendre en compte les réflexions menées dans le cadre du Programme d'Aménagement Economique (PLAE) de Rennes Métropole et l'adaptation des fonciers à destination économique sur la Métropole. Ainsi, il est proposé :

- d'adapter les zonages en appliquant un zonage UI1a sur les secteurs productifs et ne conservant le UI1b qu'à l'est,
- de supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Quartier "Croix aux Beurriers" et en supprimant le périmètre correspondant sur les plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de végétalisation".

Justification

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

Ainsi, le zonage est adapté pour prendre en compte cet objectif.

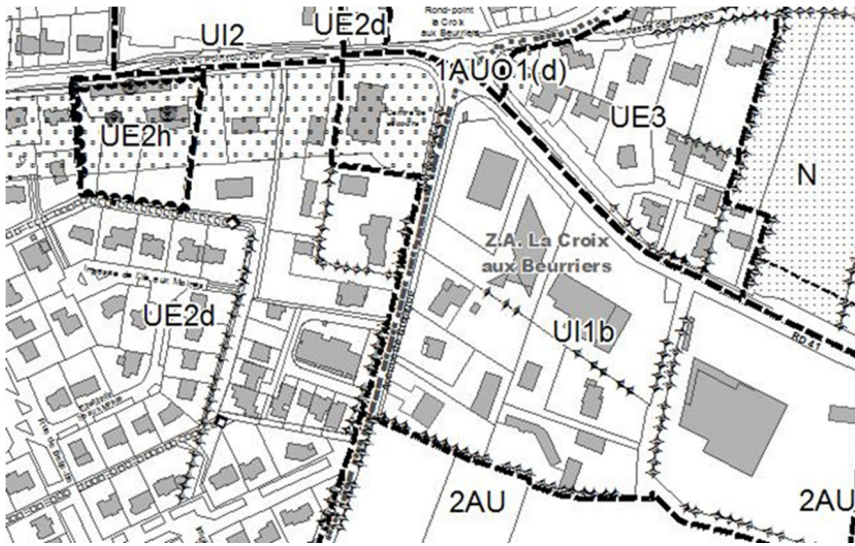
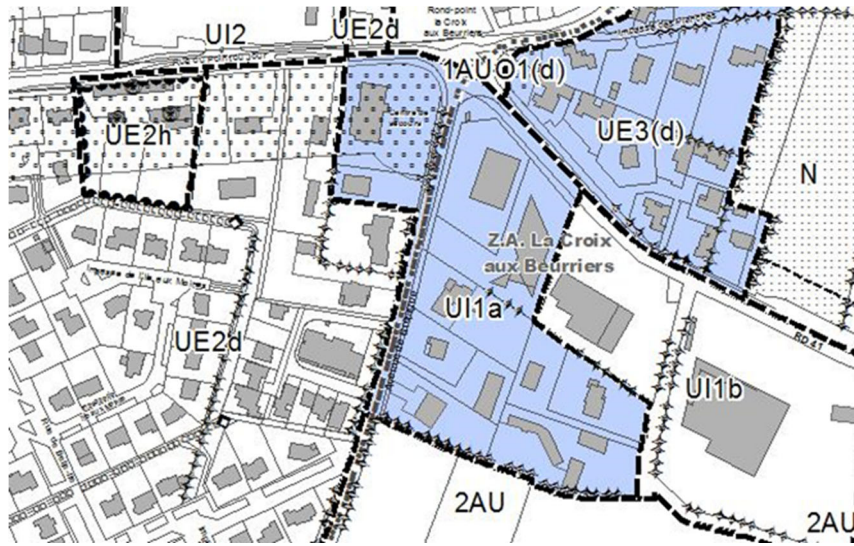
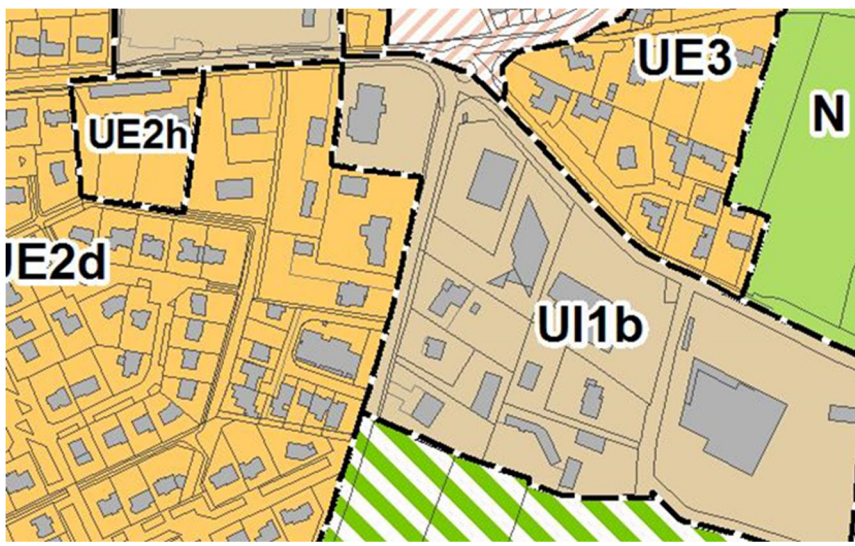
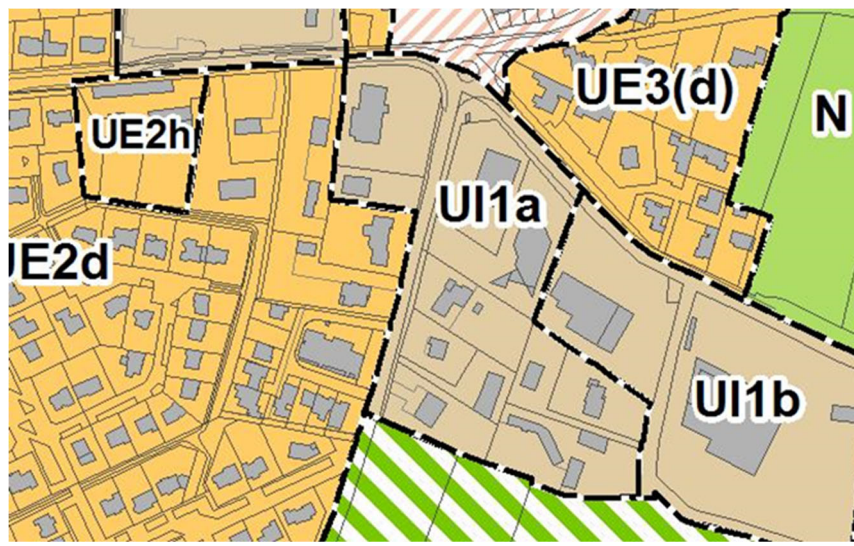
En outre, l'OAP de quartier "Croix aux Beurriers" est supprimée car, le projet ayant été réalisé, elle n'a plus lieu d'exister.

Conséquence sur le PLUi

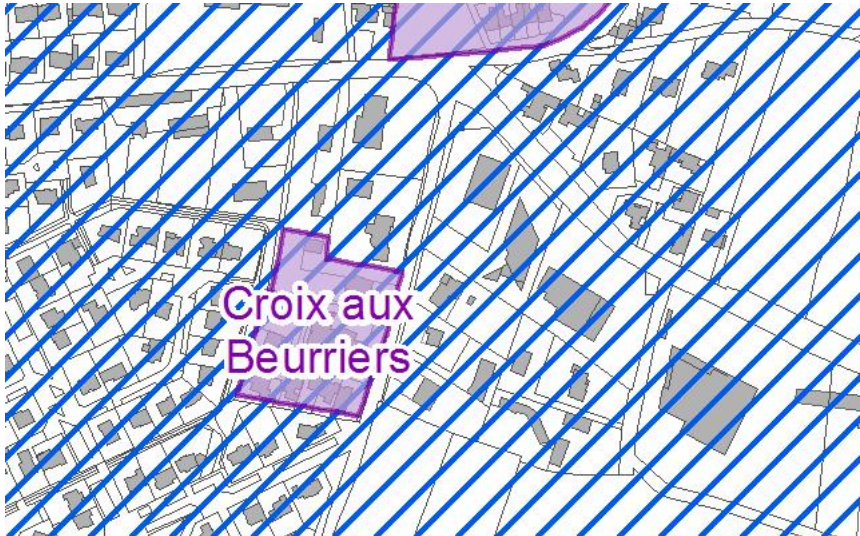
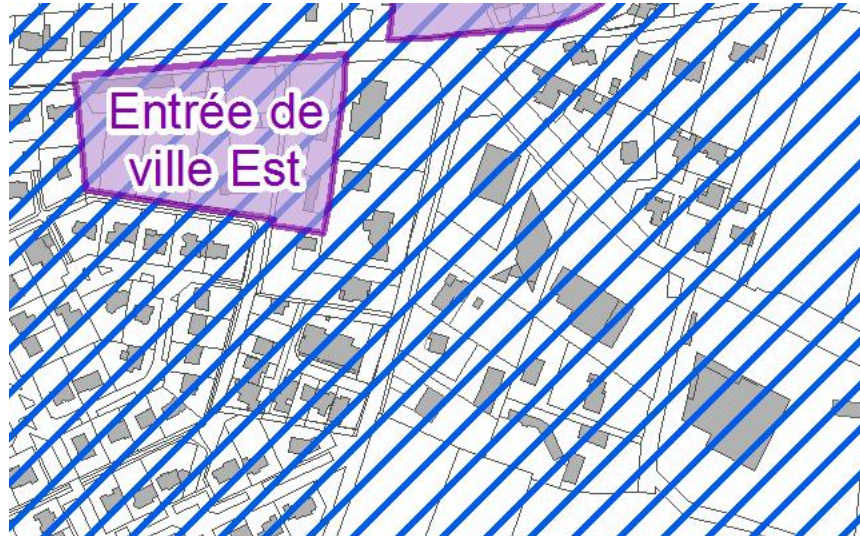
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°197
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°41, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°38
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°38
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°22, 23

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°197		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°41, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°38</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°38</p>		

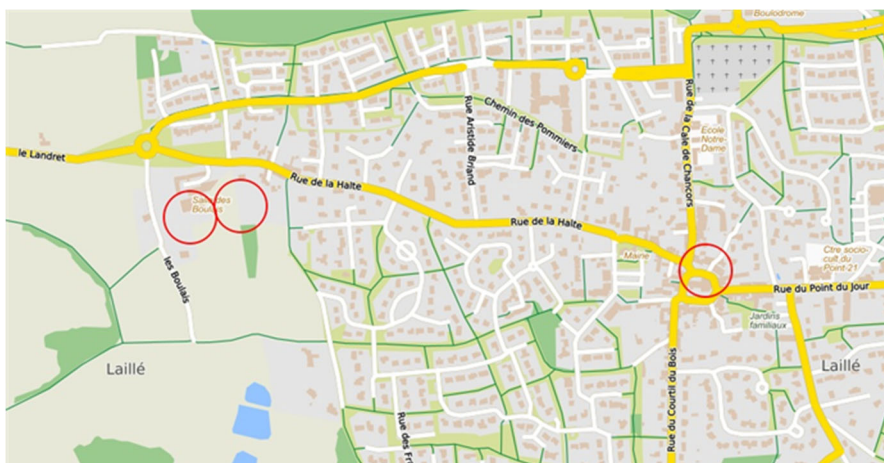
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°22, 23	 <p>Croix aux Beurriers</p>	 <p>Entrée de ville Est</p>

3. Faciliter le renouvellement urbain dans le bourg

Localisation

Le bourg de Laillé intègre le centre-bourg comportant des tissus bâtis historiques, ainsi que des secteurs pavillonnaires plus récents. Plusieurs secteurs ont été identifiés comme présentant un potentiel d'optimisation foncière. Certains étaient préalablement repérés et inscrits dans le PLUi dans le cadre des OAP de quartier (Croix aux Beurriers, Le Rachat, Place André Récipon). De nouveaux secteurs ont été identifiés, notamment :

- Secteur des Boulais,
- Secteur des rues de la Halte et de la Cale de Chancors,
- Secteur rues de la Halte / Châtaigneraie,
- Sud de la place de la Mairie (chemin du Sabotier),
- Rive Sud de la Rue du Point du Jour
- Grande parcelles en entrée de ville est
- Une parcelle lotissement des Horizons.



Présentation de la modification

Afin de s'inscrire dans les perspectives du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il est proposé de faire évoluer les règles d'urbanisme afin de permettre une optimisation du foncier dans les secteurs bien desservis par les services urbains et permettant de mettre en œuvre le projet urbain. Ainsi, les évolutions réglementaires proposées portent, en fonction des besoins et du projet, sur des modifications de zonage, hauteurs, coefficient de végétalisation, et visent un accompagnement des projets avec si besoin renforcement du potentiel de constructibilité :

- Secteur des Boulais : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier, modification du zonage de UG2b à UO1 et N, modification de la hauteur de "RL" à R+2+A/C/P, modification de la hauteur de RL à 30% (B),
- Secteur des rues de la Halte et de la Cale de Chancors : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier, modification du zonage de UC1 et UD2b à UO1, modification de la hauteur de R+2+A/C à R+3+A/C/P,
- Secteur rues de la Halte / Châtaigneraie création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier, modification du zonage de UE2b à UD2b, modification de la hauteur de R+1+A/C à R+2+A/C/P,
- Sud de la place de la Mairie (chemin du Sabotier) : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier, modification du zonage de UC1 à UO1, modification de la hauteur de R+1+A/C à R+1+A/C/P,
- Rive Sud de la Rue du Point du Jour : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier, modification de la hauteur de R+2+A/C à R+2+A/C/P,
- Grande parcelles en entrée de ville Est : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier, modification de la hauteur de R+1+A/C à R+2+A/C/P, modification du coefficient de végétalisation de T1 (B) à 30% (B),
- Une parcelle lotissement des Horizons : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier.

Justification

Depuis plusieurs décennies la métropole rennaise mène une politique de maîtrise de l'urbanisation afin de concilier "réponse aux besoins des habitants" en logements et emplois et "préservation des espaces agricoles et naturels".

Les différents documents de planification de la métropole rennaise ont permis, dès les années 80, d'encadrer les extensions urbaines et de les contenir dans des secteurs prédéterminés permettant de maintenir l'essence de la "ville-archipel".

Les évolutions législatives ont, depuis 20 ans, renforcé les objectifs de sobriété foncière qui sont encore plus précisés dans la loi climat et résilience d'août 2021 qui met en place le Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050 : chaque nouvelle surface artificialisée devra être compensée par une surface équivalente de renaturation. Pour atteindre cet objectif à 2050, la loi impose un premier objectif de division par deux de la consommation foncière sur la période 2021-2031.

La présente modification n°2 du PLUi n'intègre donc pas encore complètement la trajectoire ZAN car la territorialisation issue du SCoT n'est pas encore déterminée, mais elle doit toutefois veiller à ne pas obérer cette future trajectoire et à poursuivre les efforts de réduction de la consommation foncière.

C'est pourquoi l'enjeu de sobriété foncière est un des 4 défis de cette procédure de modification n°2 du PLUi et se traduit au sein des différentes communes.

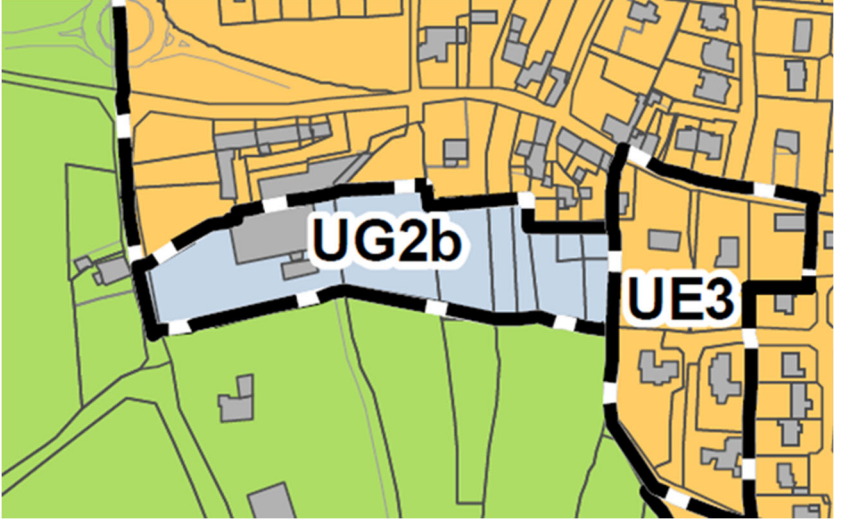
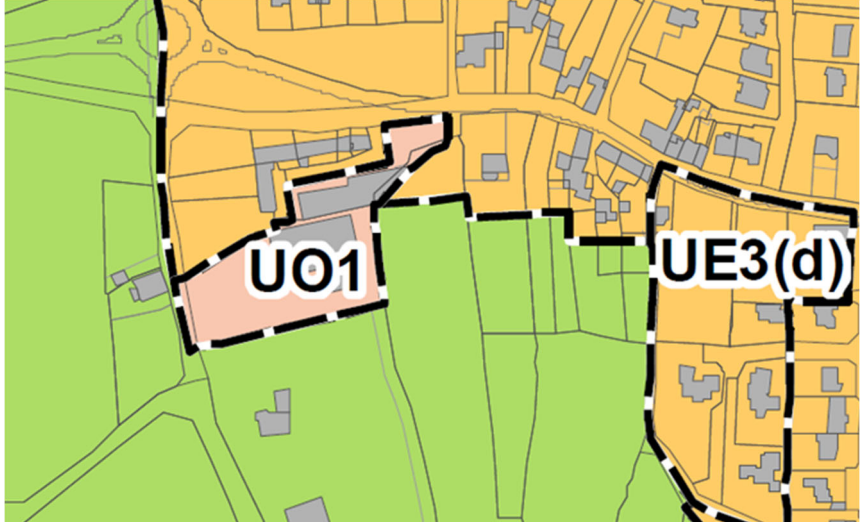
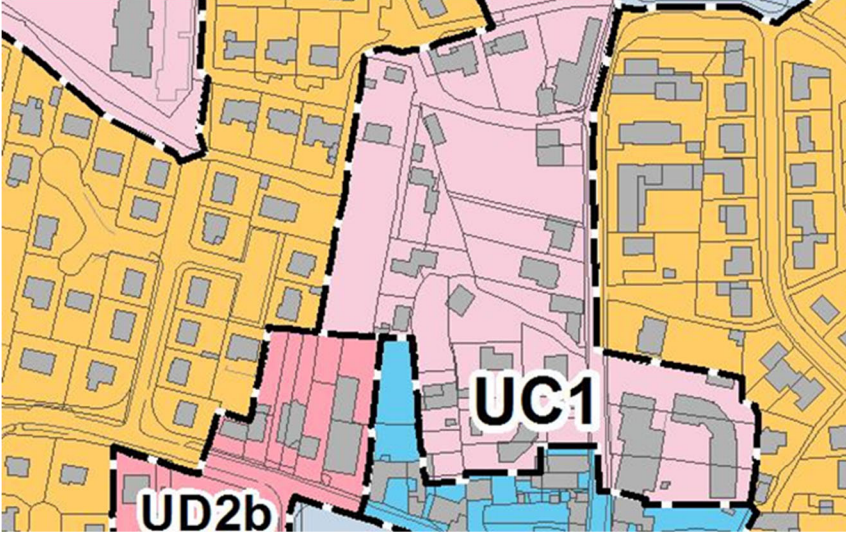
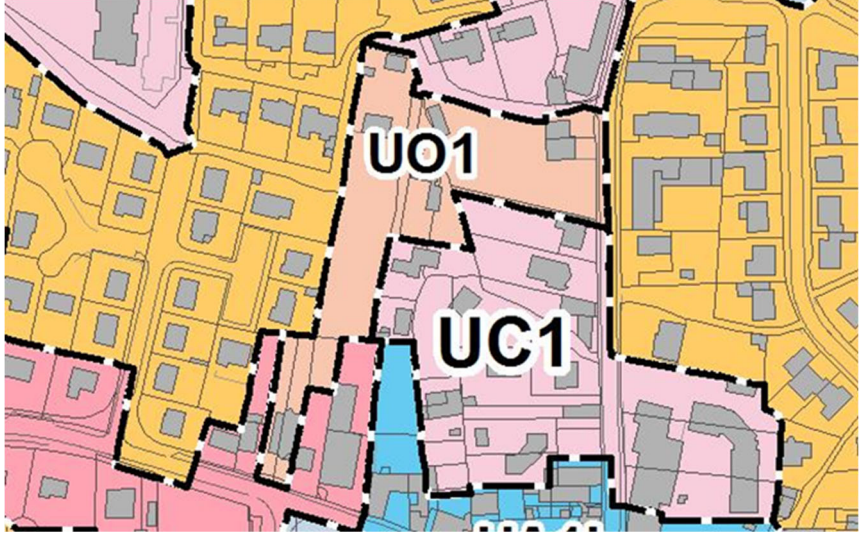
Conséquence sur le PLUi

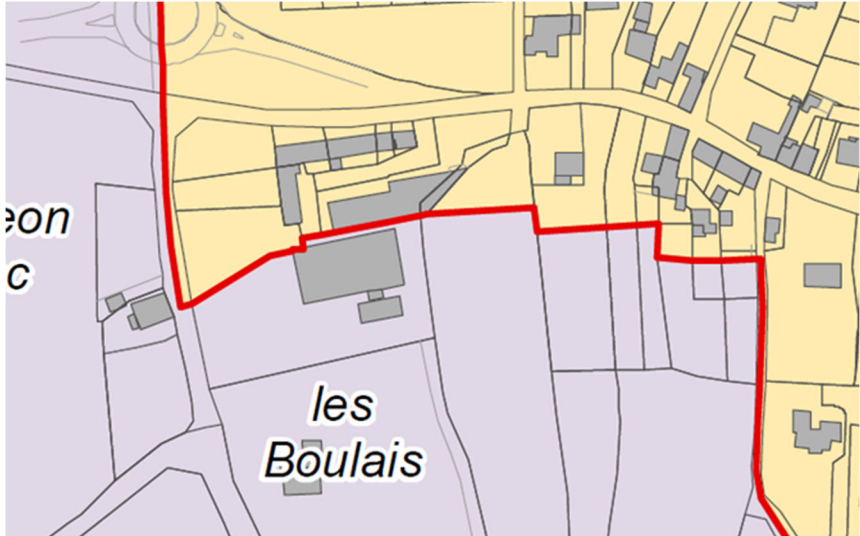
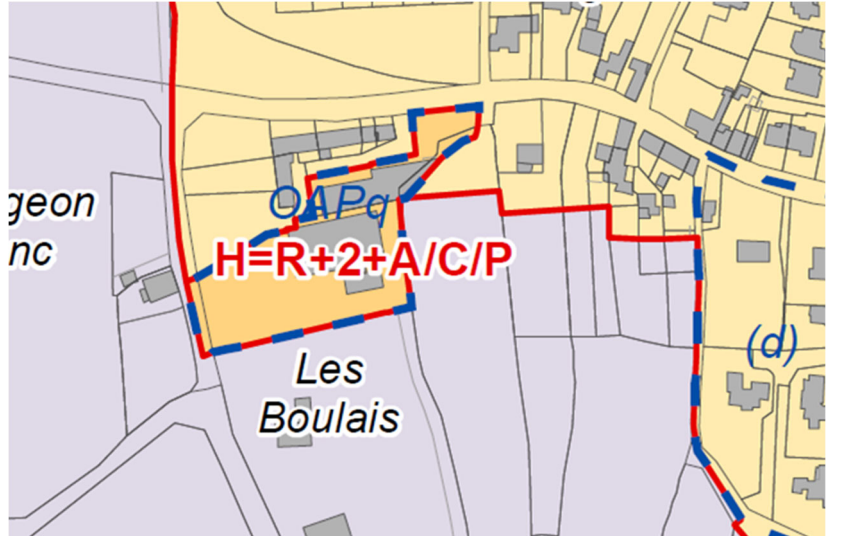
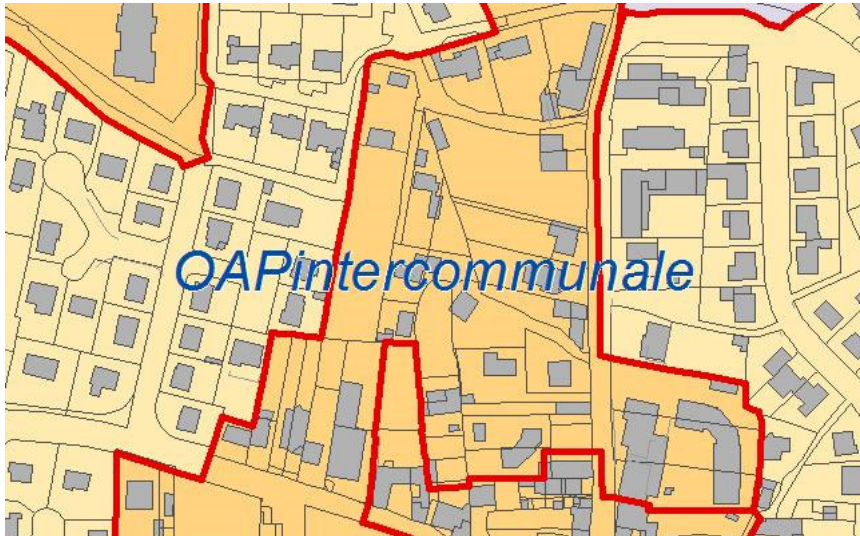
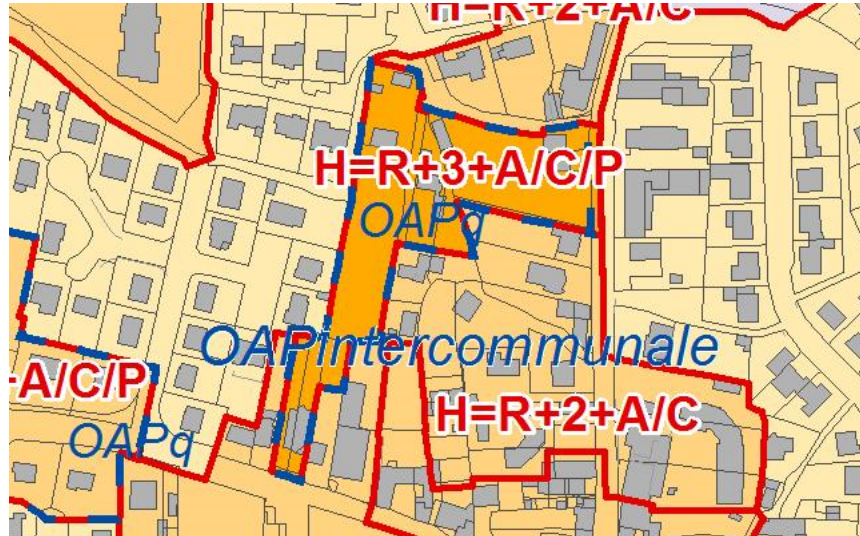
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

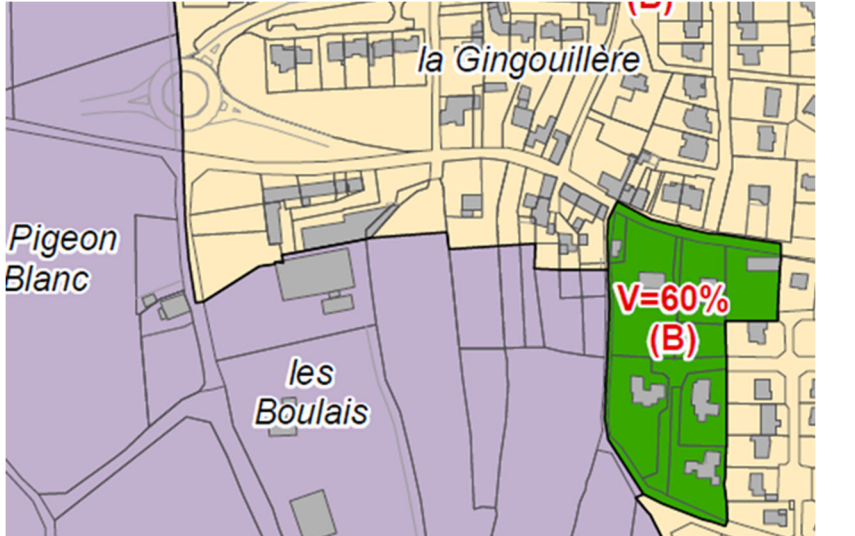
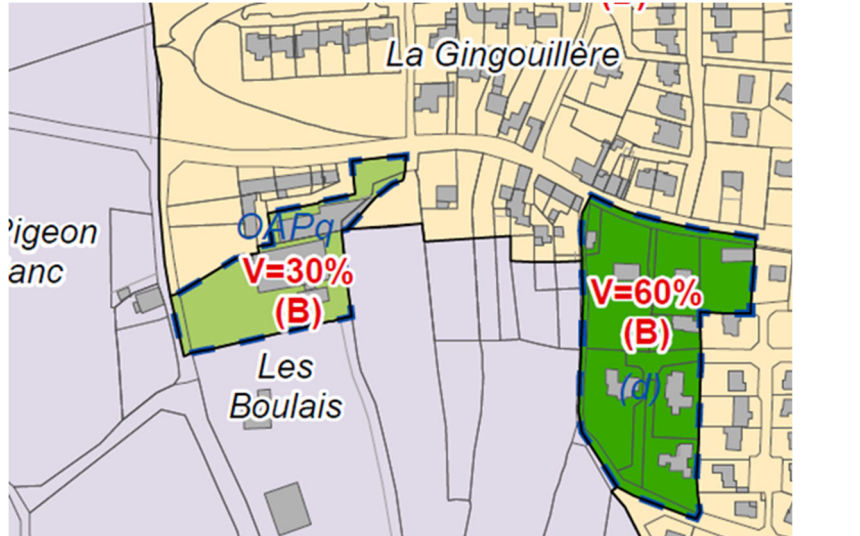
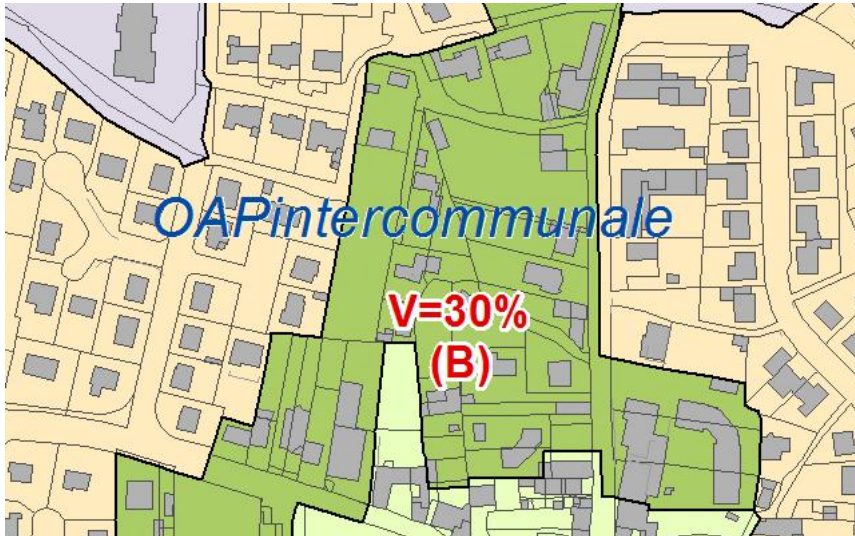
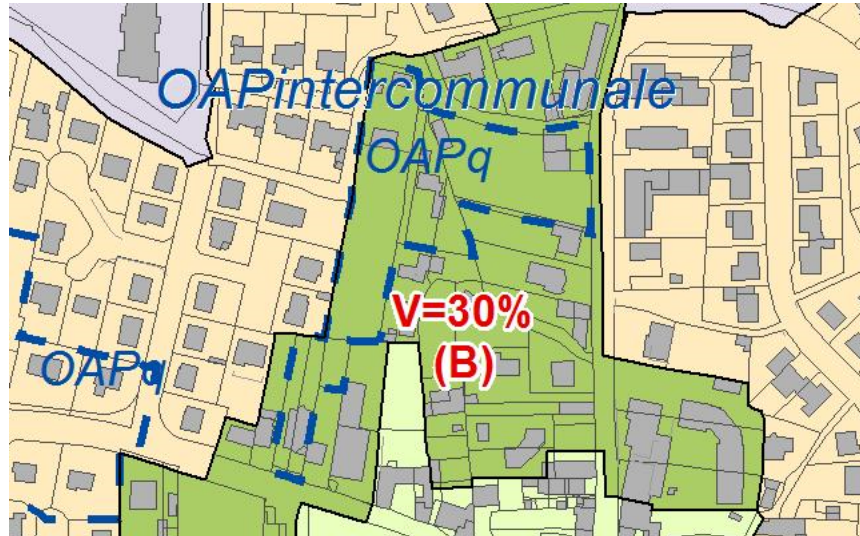
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°197
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 41, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°38
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°38
- D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°38
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°21, 22, 23

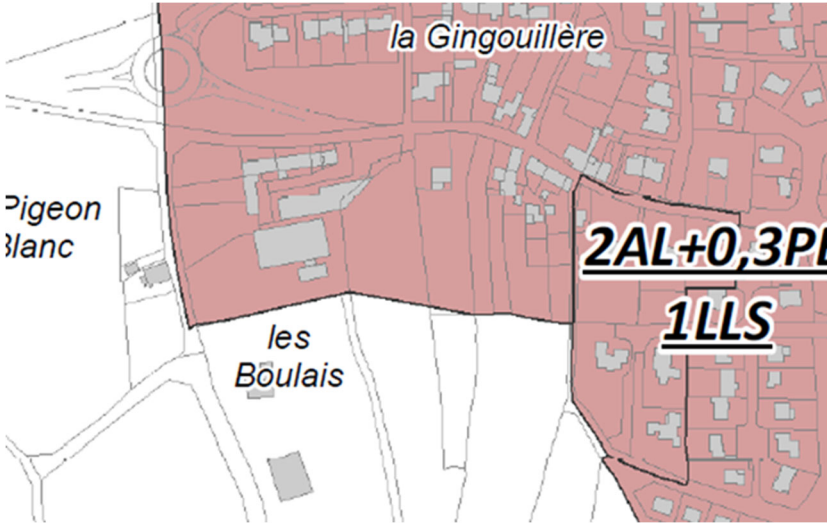
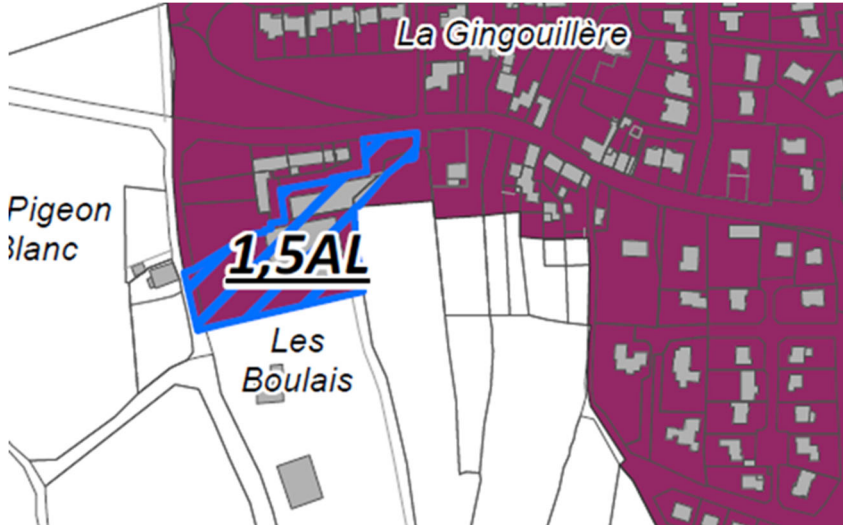
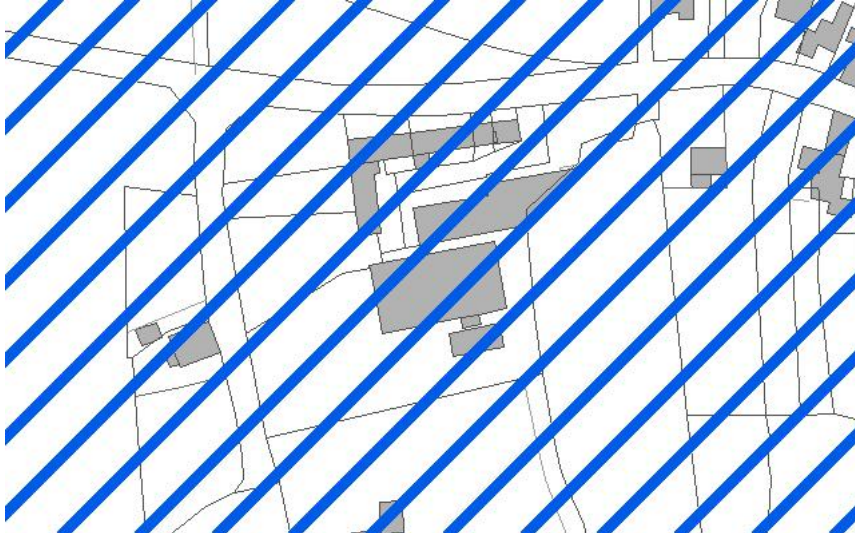
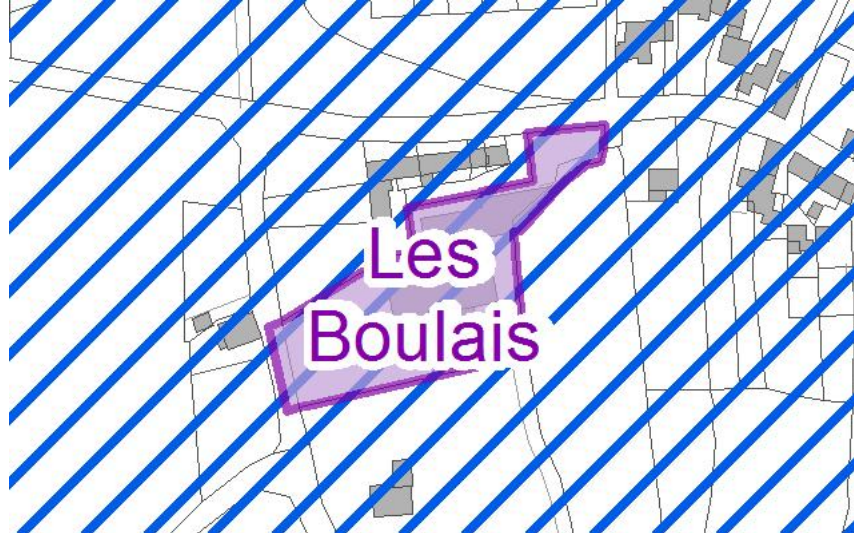
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

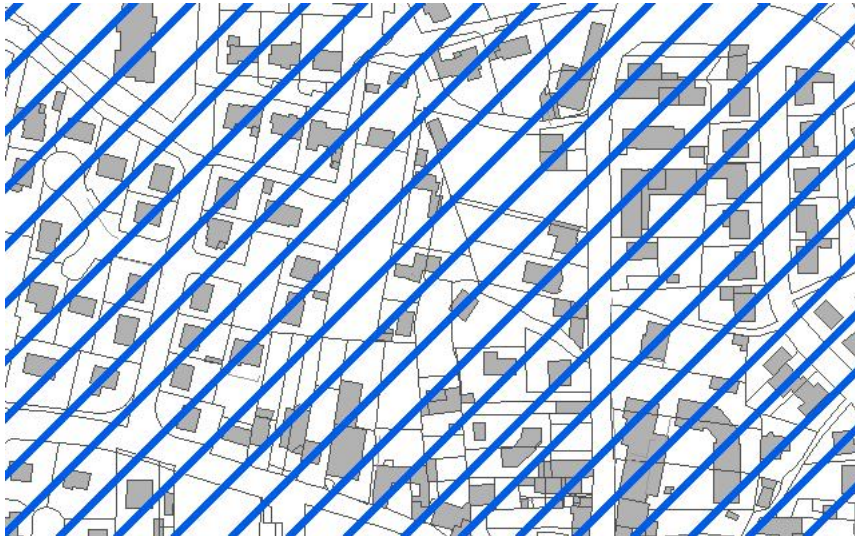
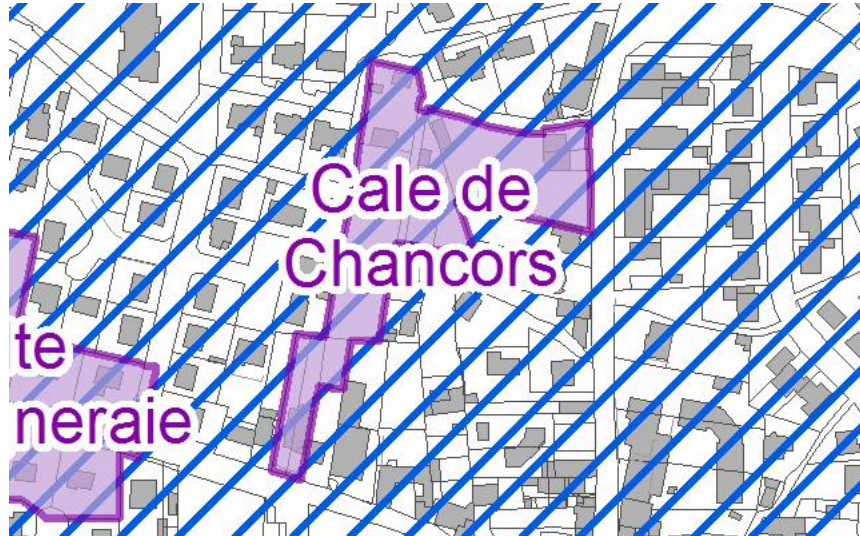
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°197		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°197		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 41, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 41, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°38	 <p>les Boulais</p>	 <p>geon nc</p> <p>OAPq</p> <p>H=R+2+A/C/P</p> <p>Les Boulais</p> <p>(d)</p>
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°38	 <p>OAPintercommunale</p>	 <p>H=R+3+A/C/P</p> <p>OAPq</p> <p>OAPintercommunale</p> <p>H=R+2+A/C</p> <p>H=R+2+A/C/P</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°38	 <p>la Gingouillère</p> <p>Pigeon Blanc</p> <p>les Boulais</p> <p>V=60% (B)</p>	 <p>la Gingouillère</p> <p>Pigeon Blanc</p> <p>OAPq</p> <p>V=30% (B)</p> <p>Les Boulais</p> <p>V=60% (B)</p> <p>(d)</p>
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°38	 <p>OAPintercommunale</p> <p>V=30% (B)</p>	 <p>OAPintercommunale</p> <p>OAPq</p> <p>V=30% (B)</p>

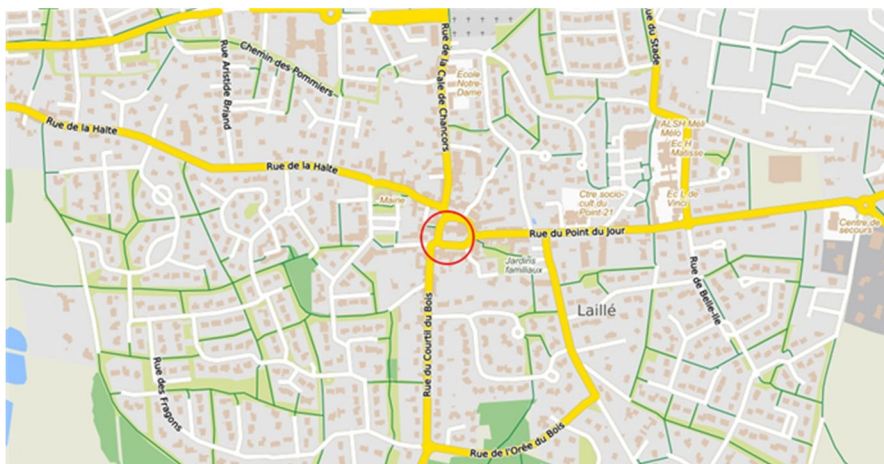
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-4 Plan(s) thématique(s) Stationnement n°38		
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°21, 22, 23		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°21, 22, 23		

4. Mieux préserver le patrimoine végétal

Localisation

La zone agglomérée de Laillé intègre une trame verte qui a été conçue et préservée lors de l'aménagement des différents quartiers. Cette trame verte s'étend hors des secteurs agglomérés de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à compléter le recensement du patrimoine végétal sur les plans de zonage afin d'y intégrer des mesures de recensement et protection (EIPE, EBC, plantations à réaliser).

Justification

Afin de garantir la préservation du cadre de vie de la zone agglomérée de Laillé et de ses espaces agro-naturels, il est proposé de mieux préserver la trame verte, tant celle intégrée au tissu bâti existant que celle située dans les secteurs non agglomérés de la commune.

Ainsi, des nouvelles protections sont proposées à différents secteurs :

- lotissement des Horizons,



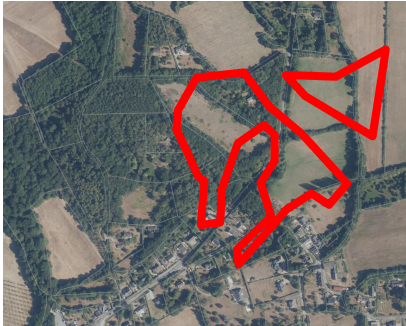
- lotissement de la Petite Forêt et rue des Chênes,



- le sud de la Feutalais,



- Le Breil,



- La Fresnais





Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°196, 197, 204

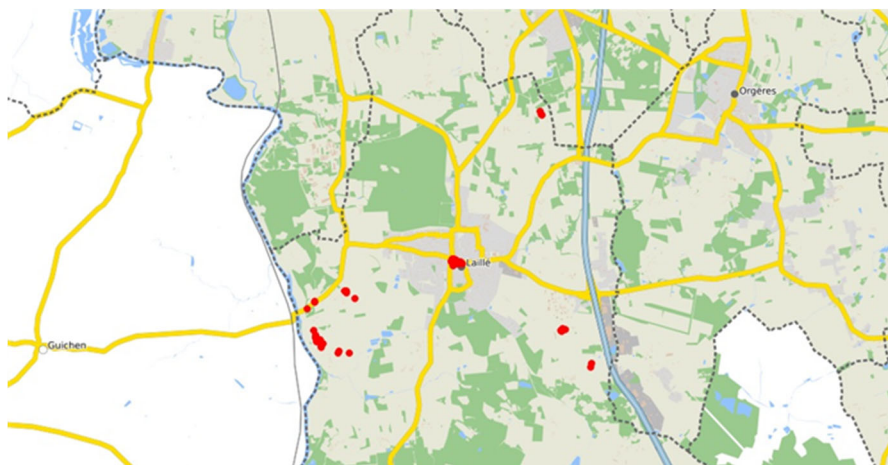
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°196, 197, 204	 A black and white cadastral map showing land parcels and urban zones. A central area is shaded with a dense stippled pattern, representing a specific urban zone. The map includes various parcel boundaries and some text labels.	 A black and white cadastral map of the same area as the left panel. It shows the same parcel boundaries and urban zones, but with several parcels in the lower-left and lower-right areas shaded with a different stippled pattern, indicating proposed modifications to the urban plan.

5. 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 : place Andrée Récipon, rue du Point du Jour et/ou en secteur rural : lieu-dit Caran, lieu-dit La Gaudinai, lieu-dit La Haute Rouesnais, lieu-dit La Rouesnais, lieu-dit Launay, lieu-dit Le Huaume, lieu-dit Les Vallées.



Présentation de la modification

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

- 8 La Gaudinai :
 - o grange évaluée en 1 étoile - n°62900
 - o dépendance évaluée en 1 étoile - n°62901
 - o alignement de logis évalué en 1 étoile - n°63428
- 6 La Gaudinai : mur évalué en 1 étoile - n°62903
- Launay :
 - o ancien logis évalué en 3 étoiles - n°63429
 - o grange évaluée en 3 étoiles - n°63430
- 8 La Rouesnais : logis évalué en 2 étoiles - n°9537
- 10 La Rouesnais :
 - o logis évalué en 2 étoiles - n°63434
 - o dépendance évaluée en 2 étoiles - n°63435
 - o dépendance évaluée en 2 étoiles - n°9536
 - o mur évalué en 2 étoiles - n°63436
- 1 et 3 La Haute Rouesnais :
 - o logis évalué en 1 étoile - n°9468
 - o four évalué en 3 étoiles - n°63432
- 12 La Rouesnais :
 - o logis évalué en 2 étoiles - n°9527
 - o dépendance évaluée en 2 étoiles - n°9526
- 13 et 15 La Rouesnais : alignement de logis évalué en 2 étoiles - n°9529
- 17 La Rouesnais : logis évalué en 2 étoiles - n°9530
- 9 La Rouesnais : logis évalué en 2 étoiles - n°9523
- 11 La Rouesnais :
 - o logis mixte évalué en 1 étoile - n°9524
 - o dépendance évaluée en 3 étoiles - n°9525
- 14 La Rouesnais : logis mixte évalué en 3 étoiles - n°9533
- 16 La Rouesnais :
 - o ancienne écurie évaluée en 3 étoiles - n°9531
 - o étable/remise évaluée en 3 étoiles - n°9532
- 2 La Haute Rouesnais : logis mixte évalué en 1 étoile - n°63431
- 24 et 26 Les Vallées : logis évalué en 2 étoiles - n°63439
- 22 Les Vallées : logis évalué en 1 étoile - n°63440
- 21 Les Vallées : logis évalué en 1 étoile - n°9540
- 5 Le Huaume : logis évalué en 1 étoile - n°9470



- 7 et 9 Le Huaume : alignement de logis évalué en 1 étoile - n°9472
- 9 Le Huaume : logis évalué en 2 étoiles - n°9475
- 32 Le Huaume : logis évalué en 2 étoiles - n°9469
- 10 Caran :
 - o logis évalué en 1 étoile - n°63444
 - o dépendance évaluée en 1 étoile - n°63445
- 14 Caran : logis évalué en 1 étoile - n°63446
- 1 place Andrée Récipon : maison à boutique évaluée en 2 étoiles - n°9261
- 11 place Andrée Récipon : maison évaluée en 1 étoile - n°9263
- 36 place Andrée Récipon : maison à boutique évaluée en 3 étoiles - n°9280
- 32 et 34 place Andrée Récipon : maison évaluée en 1 étoile - n°9279
- 4 place Andrée Récipon : maison à boutique évaluée en 2 étoiles - n°63447
- 18 rue du Point du Jour : maison évaluée en 1 étoile - n°63448
- 14 et 14 bis rue du Point du Jour : maison évaluée en 1 étoile - n°63449
- 12 rue du Point du Jour : maison évaluée en 1 étoile - n°63450
- 10 bis rue du Point du Jour : dépendance évaluée en 1 étoile - n°63451
- 4 rue du Point du Jour : maison évaluée en 1 étoile - n°63452
- 2 rue du Point du Jour : maison évaluée en 1 étoile - n°9505

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

- Place Andrée Récipon 2 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°2s-Laillé
- Place Andrée Récipon 3 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°3s-Laillé
- Rue du Point du Jour 1 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°5s-Laillé
- Place Andrée Récipon - Rue du Courtil du Bois identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°4s-Laillé

- Place Andrée Récipon 1 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°1s-Laillé
- Rue du Point du Jour 2 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°6s-Laillé
- Rue du Point du Jour 3 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°7s-Laillé
- Rue du Point du Jour 4 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°8s-Laillé

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

- 6 rue du Point du Jour : maison à boutique n°28573 réévaluée de 1 étoile en 2 étoiles

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

- 22 et 24 place Andrée Récipon : maison n°28567
- 8 et 10 rue du Point du Jour : maison n°28707

Justification

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

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



Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu du ou 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.

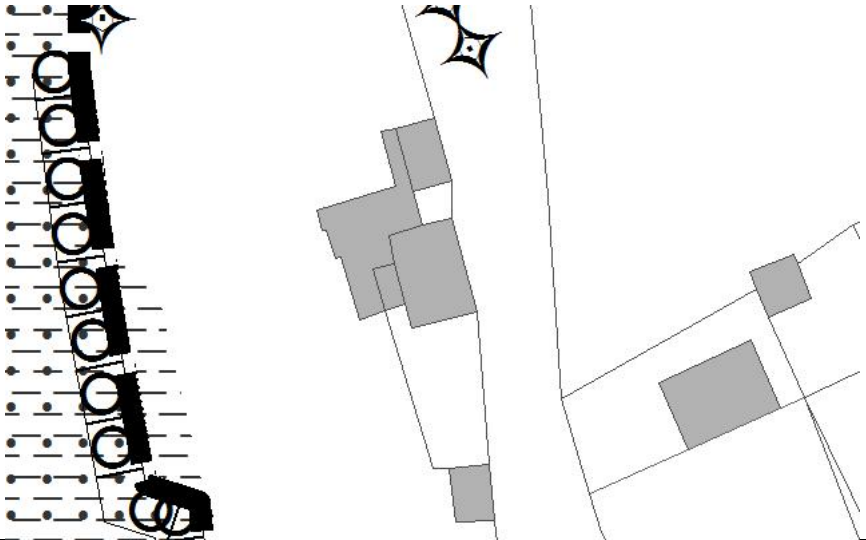
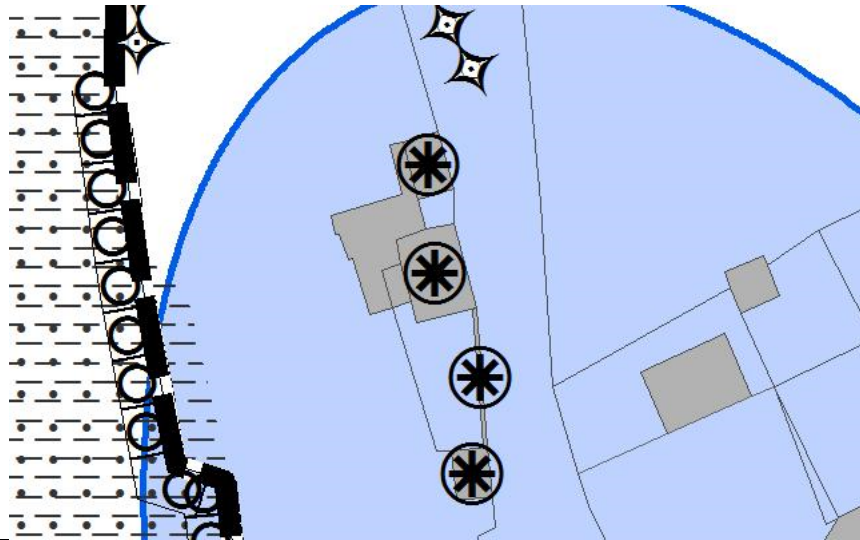
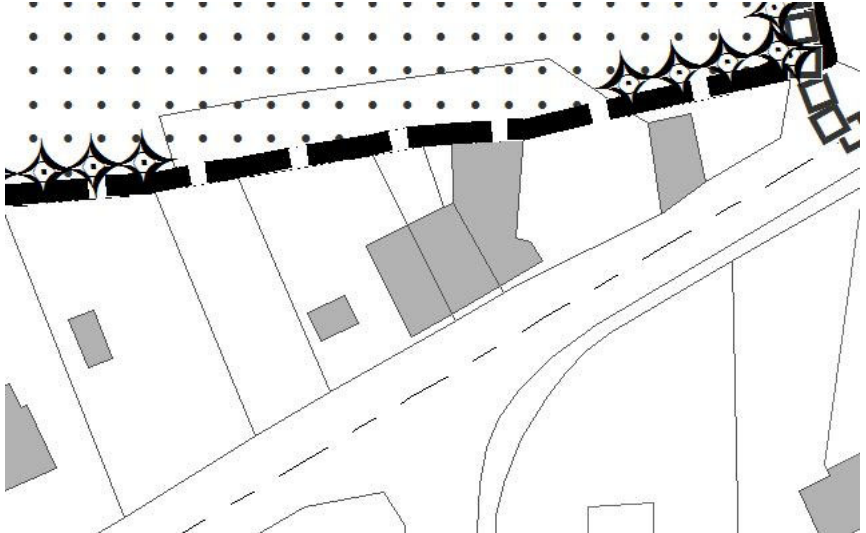
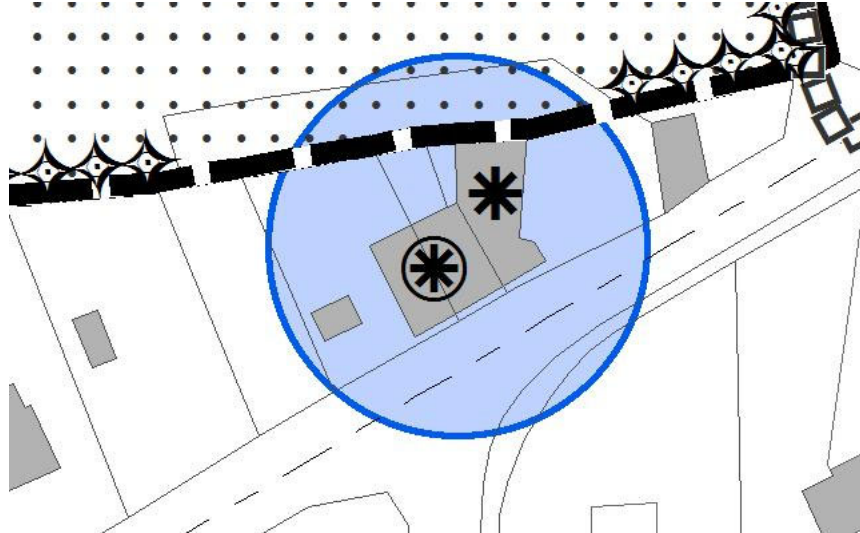
Conséquence sur le PLUi


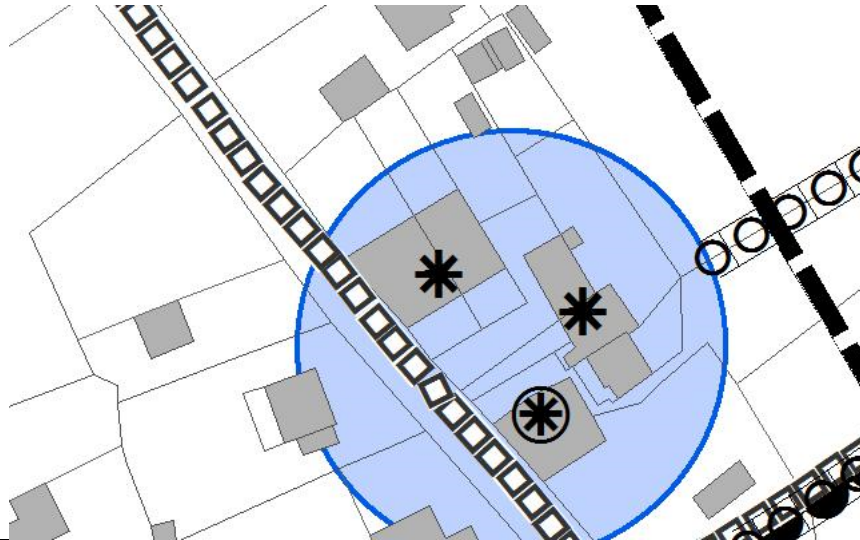
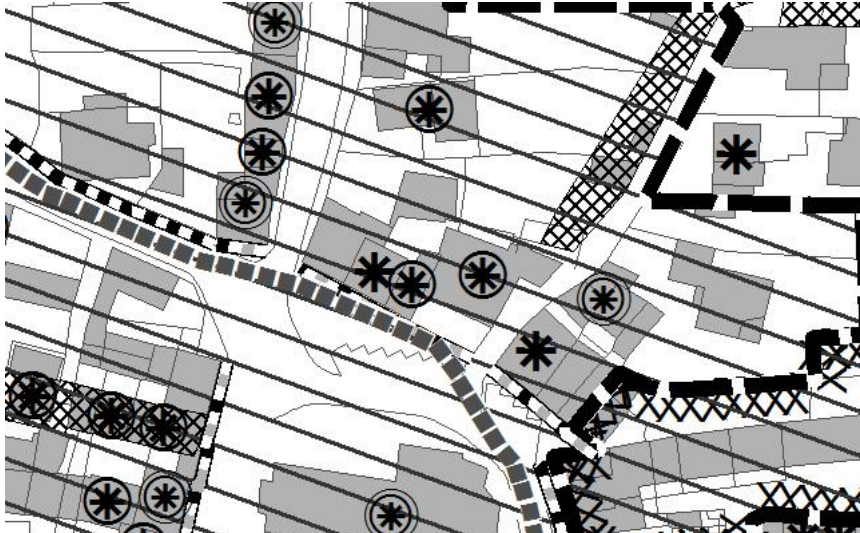
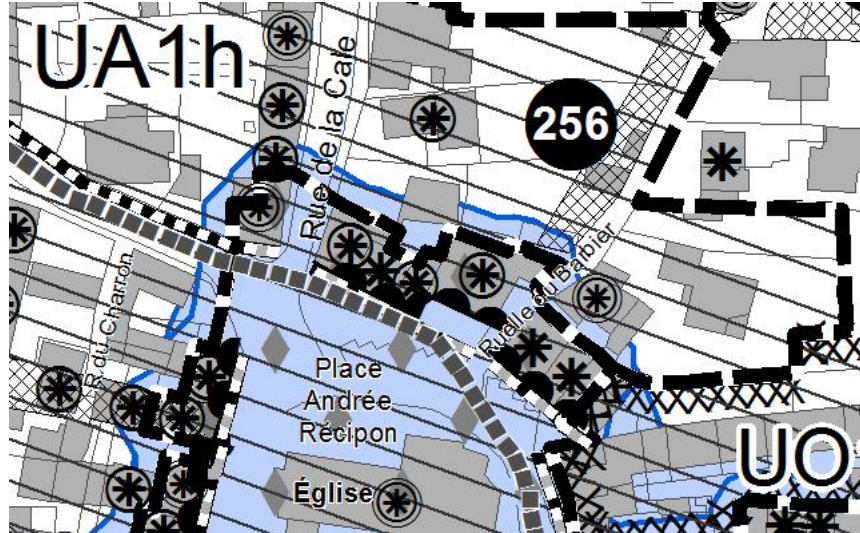
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :


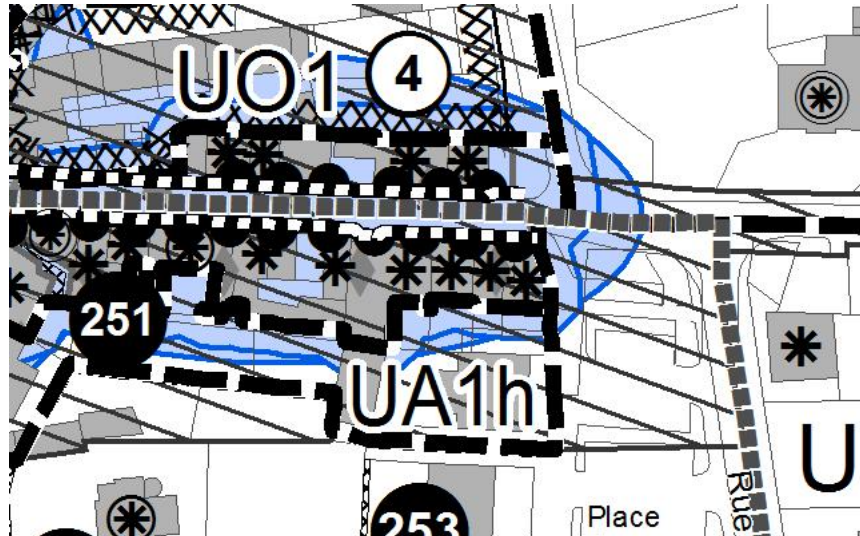
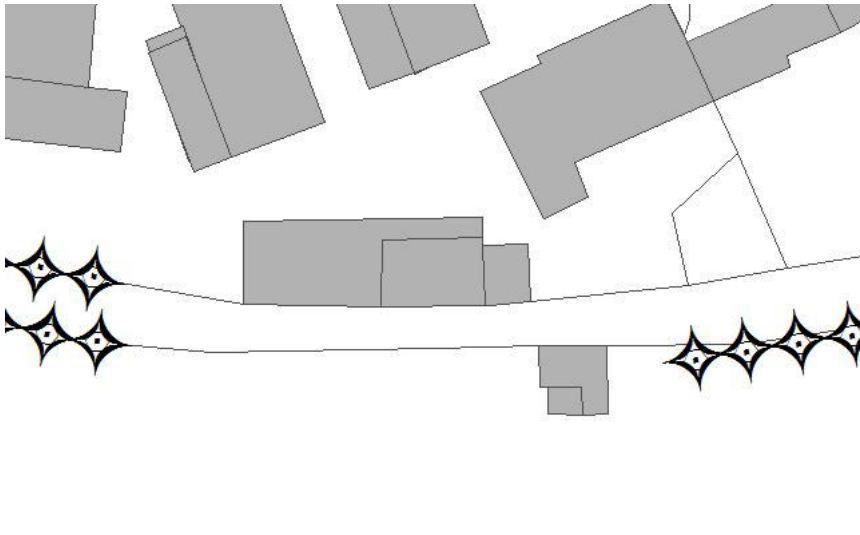
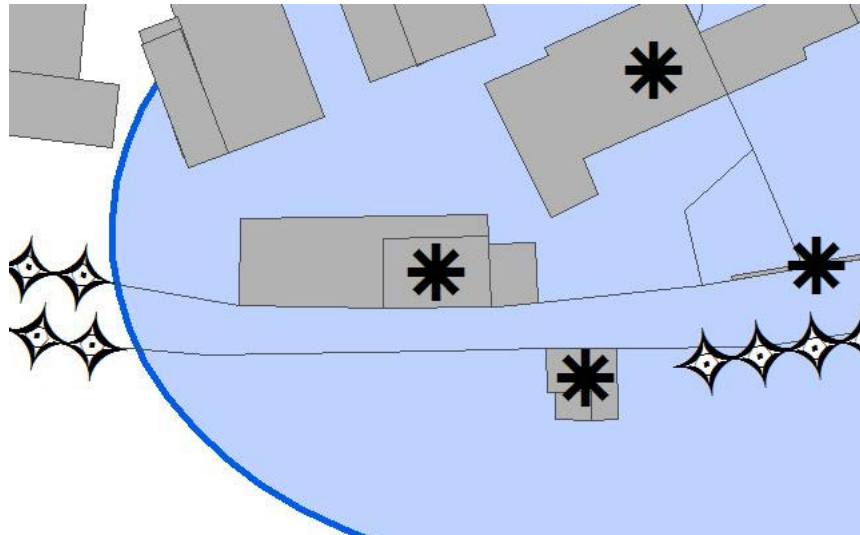
- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plans de zonage n°190, 196, 197, 198, 204, 205
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

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°190	<p><i>lieu-dit Caran</i></p>	<p><i>lieu-dit Caran</i></p>
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°196	<p><i>lieu-dit La Rouesnais</i></p>	<p><i>lieu-dit La Rouesnais</i></p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°196	<p data-bbox="349 233 622 260"><i>lieu-dit La Haute Rouesnais</i></p> 	<p data-bbox="1223 233 1496 260"><i>lieu-dit La Haute Rouesnais</i></p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°196	<p data-bbox="349 847 539 874"><i>lieu-dit Les Vallées</i></p> 	<p data-bbox="1223 847 1413 874"><i>lieu-dit Les Vallées</i></p> 

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°196	<p data-bbox="349 233 539 256"><i>lieu-dit Le Huaume</i></p> 	<p data-bbox="1223 233 1413 256"><i>lieu-dit Le Huaume</i></p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°197	<p data-bbox="349 847 573 871"><i>Place Andrée Récipon</i></p> 	<p data-bbox="1223 847 1447 871"><i>Place Andrée Récipon</i></p> 

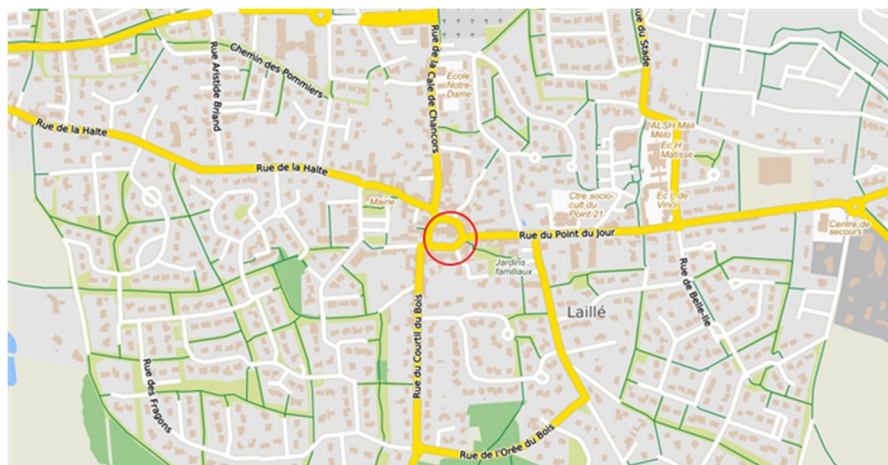
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°197	<p data-bbox="349 229 562 256"><i>Rue du Point du Jour</i></p> 	<p data-bbox="1223 229 1435 256"><i>Rue du Point du Jour</i></p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°198, 205	<p data-bbox="349 841 551 868"><i>lieu-dit La Gaudinaiis</i></p> 	<p data-bbox="1223 841 1424 868"><i>lieu-dit La Gaudinaiis</i></p> 

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°204, 205	<p><i>lieu-dit Launay</i></p>	<p><i>lieu-dit Launay</i></p>
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°205	<p><i>lieu-dit Launay</i></p>	<p><i>lieu-dit Launay</i></p>

6. Préserver et mettre en valeur les façades du centre historique

Localisation

Les façades concernées se situent autour du noyau historique de Laillé autour de l'église et notamment de la place Andrée Récipon, et le long de la rue du Point du Jour.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Intégrer au règlement graphique le plan de détail "Charte architecturale du centre-bourg" et délimiter au plan de zonage la zone UA1h(d) sur laquelle il complète les règles littérales du PLUi ;
- Intégrer au règlement littéral le guide de recommandations "Charte architecturale du centre-bourg" et délimiter son périmètre au plan de zonage ;
- Intégrer de nouvelles protections au titre du PBIL et des ensembles urbains (se reporter à la fiche n°5).

Justification

La commune de Laillé, consciente de la qualité patrimoniale de son centre-bourg, a engagé l'élaboration d'une charte "façades" dans l'objectif de préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti de son cœur historique. Cette charte architecturale constitue un outil de sensibilisation et d'accompagnement des projets, afin d'orienter des réhabilitations et modifications de façades respectueuses du caractère patrimonial du bâti ancien.

Afin de mettre en œuvre cette charte, un plan de détail et un guide de recommandations "charte architecturale du centre-bourg" ont été intégrés au sein du PLUi, et s'appliquent aux façades donnant sur rue des bâtiments identifiés autour de la place Andrée Récipon et le long de la rue du Point du Jour. Le plan de détail définit des dispositions littérales en complément de celles du règlement littéral du PLUi, qui constituent des prescriptions générales relatives à l'aspect architectural des façades, alors que le guide définit des recommandations particulières, propres à chaque façade de bâtiment concerné. La justification du nouveau plan de détail est également indiquée dans le Tome 5 du rapport de présentation du PLUi.

En complément de ces dispositions, les bâtiments concernés encore non intégrés au sein de l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local sont protégés à ce titre, et les séquences urbaines constituées de ces bâtiments sont protégées au titre des ensembles urbains.

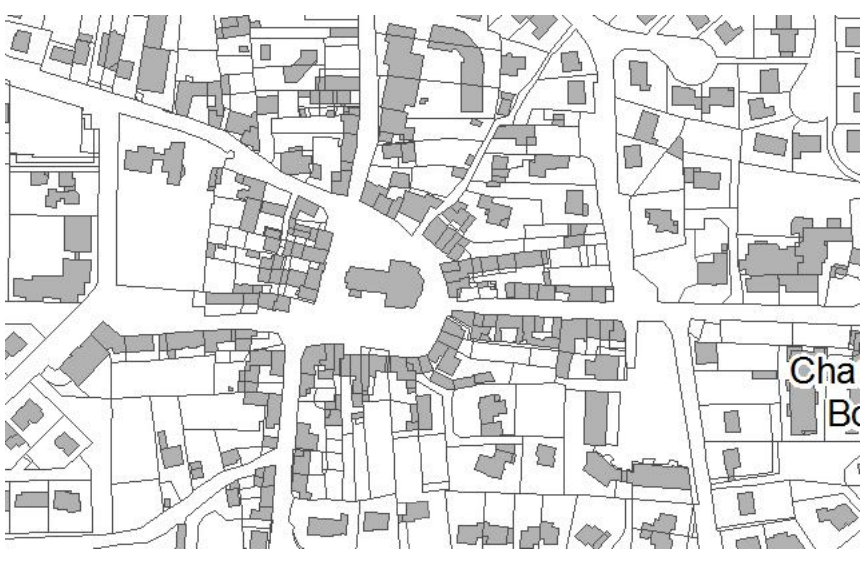
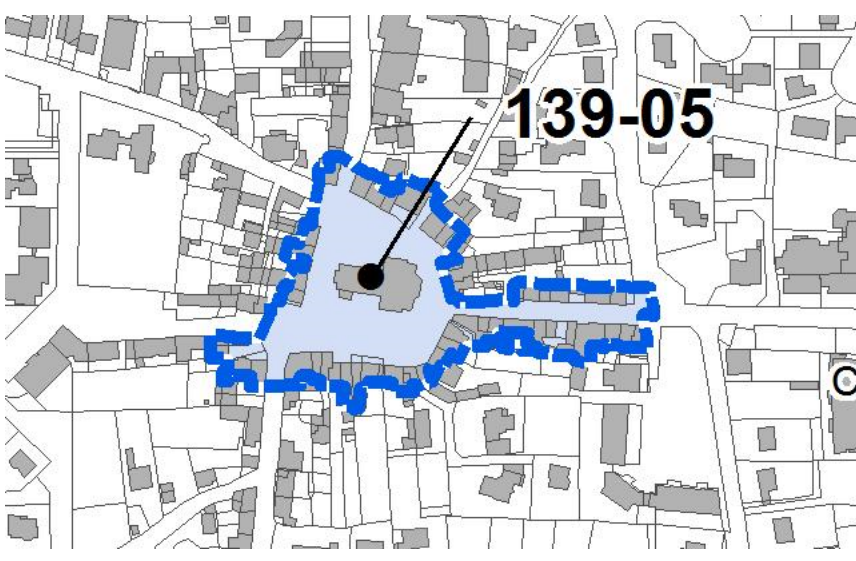
Conséquence sur le PLUi

- Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :
- A Rapport de présentation Tome 5
- D-1-2 Guides de recommandations
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°197, 197bis
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 41, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°38
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°38
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°139-01

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°197, 197bis</p>		
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 41, 45</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°38</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°38</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-3-1 Plan(s) de détail n°139-01	 A black and white cadastral map showing a residential area with various plots and buildings. The map is partially cut off on the right side, with the text 'Cha' and 'Bo' visible.	 The same cadastral map as in the previous column, but with a specific area highlighted by a thick blue dashed line. A black dot is placed within this highlighted area, and a line points from the text '139-05' to this dot. The letter 'C' is visible in the bottom right corner of the map area.