



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

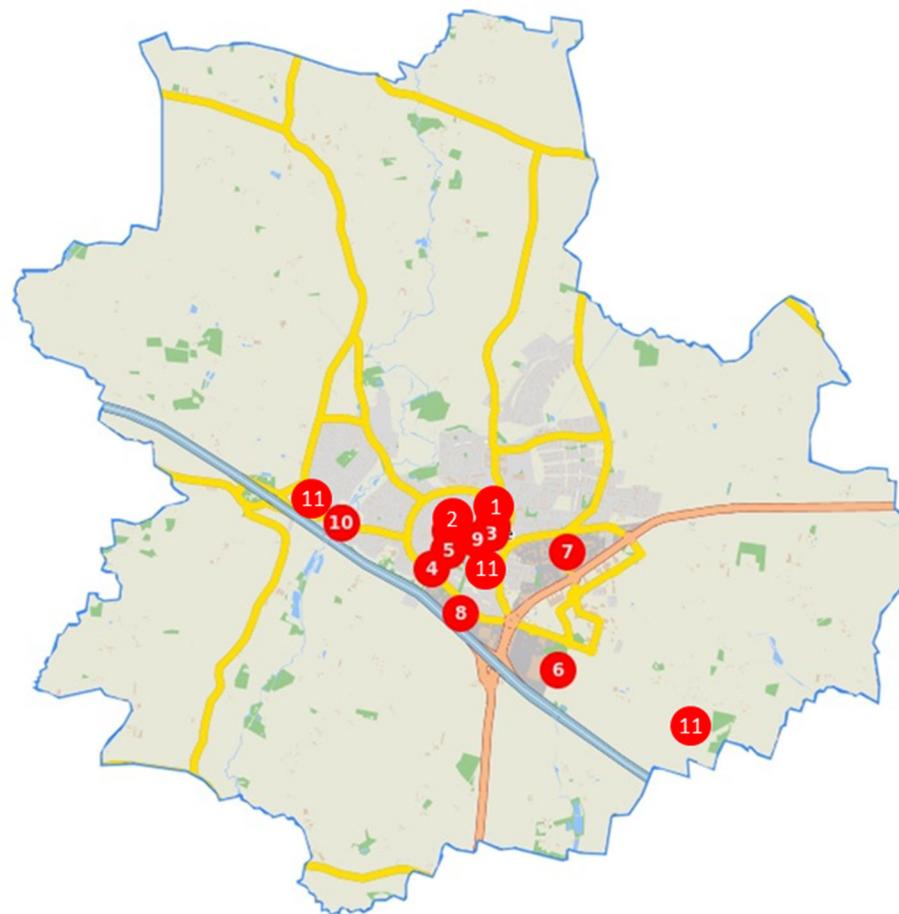
**Modifications envisagées sur le territoire des communes
Pacé**

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

1. Encadrer l'évolution urbaine du secteur Père Grignon	5
2. Permettre l'évolution urbaine du secteur avenue Le Goffic/Pinault	7
3. Adapter les conditions de densification sur le secteur An Diskuiz	9
4. Affirmer le caractère paysager du boulevard Nominoë	12
5. Mettre en cohérence le secteur de la Lamennais et l'Orientation d'Aménagement....	14
6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAC des Touches	17
7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de la Teillais	19
8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de Nominoë	21
9. Protéger et mettre en valeur les abords de l'église	23
10. Protéger et mettre en valeur les abords du vieux pont sur la Flume	25
11. Protéger le patrimoine bâti	28



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 :

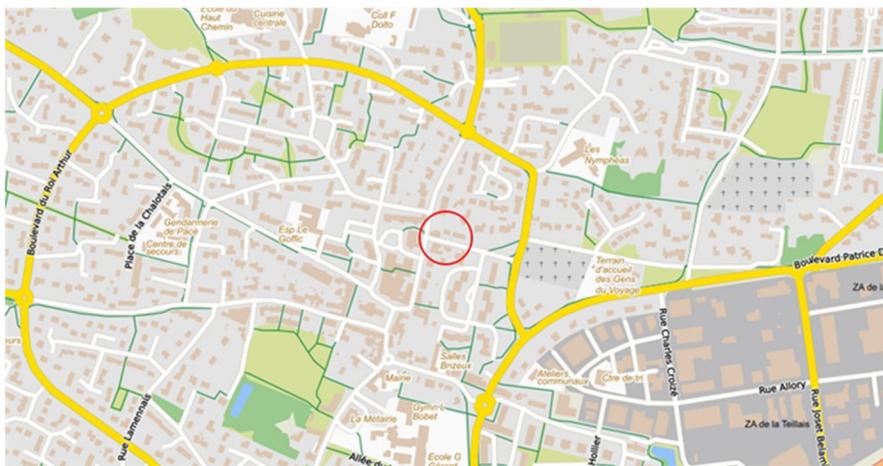
- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Répondre aux besoins d'accueil diversifié des Gens du Voyage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat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

1. Encadrer l'évolution urbaine du secteur Père Grignon

Localisation

La rue Père Grignon de Montfort se situe au nord du centre-ville de Pacé compris entre l'avenue de Brizeux et le boulevard du Duc de Jean V.



Présentation de la modification

Le projet consiste à la modification du zonage du PLUi passant de UA1c et UE2b à UE4.

Justification

Le secteur Père Grignon, situé entre les avenues Pinault et Le Goffic, se compose d'un tissu d'habitat majoritairement individuel partiellement bâti et peu structuré mais inséré dans des tissus urbains constitués, présentant un potentiel de restructuration d'ensemble. Il est ainsi identifié comme un potentiel site de renouvellement urbain dont l'aménagement et la programmation de nouveaux logements et/ou commerces pourrait permettre à terme de conforter la centralité de Pacé et de favoriser l'intensification de son centre-bourg.

Ce secteur est à prendre en compte dans un contexte où le centre historique de la commune sera élargi dans le cadre de la ZAC multisites Bourg-Clais-Touraudière. Cet élargissement du centre-ville, par renouvellement urbain notamment du secteur An-Diskuiz, prévoit une nouvelle place de centre-ville avec ses commerces et services jusqu'en rive sud de la rue du Père Grignon de Montfort.

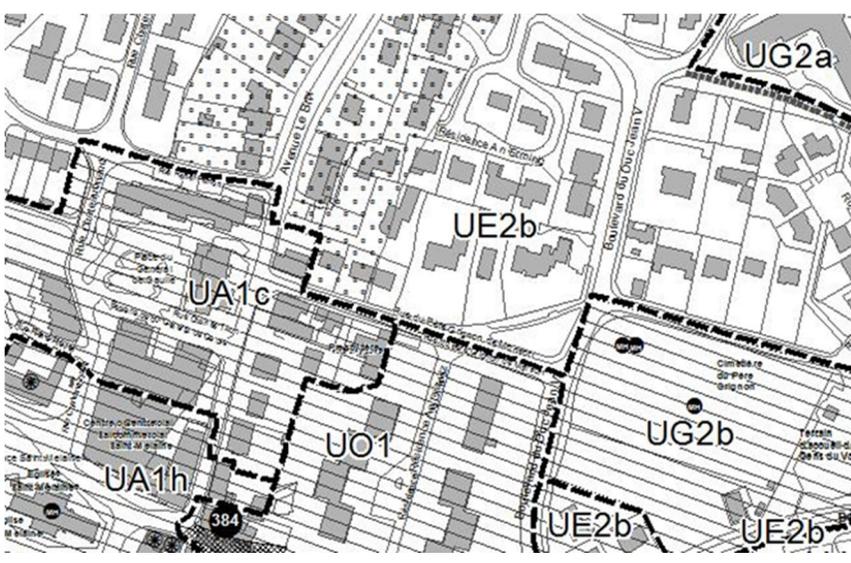
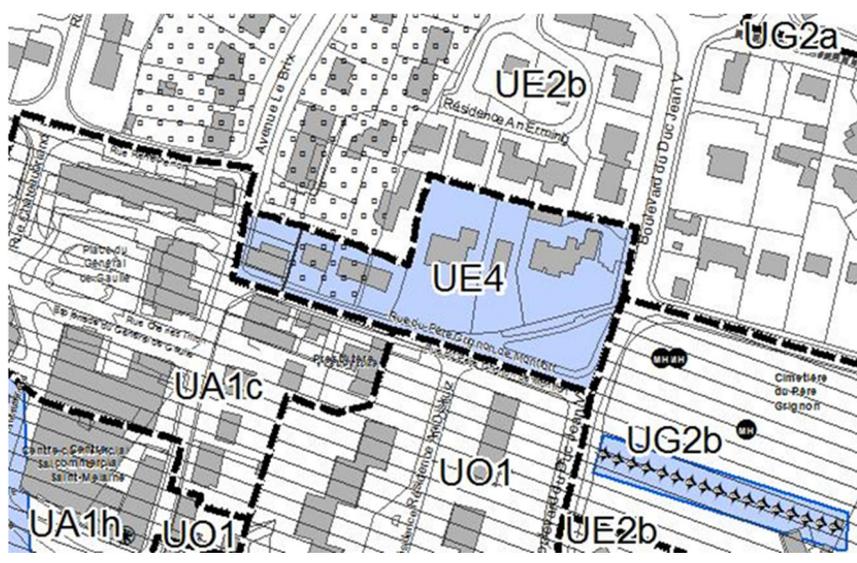
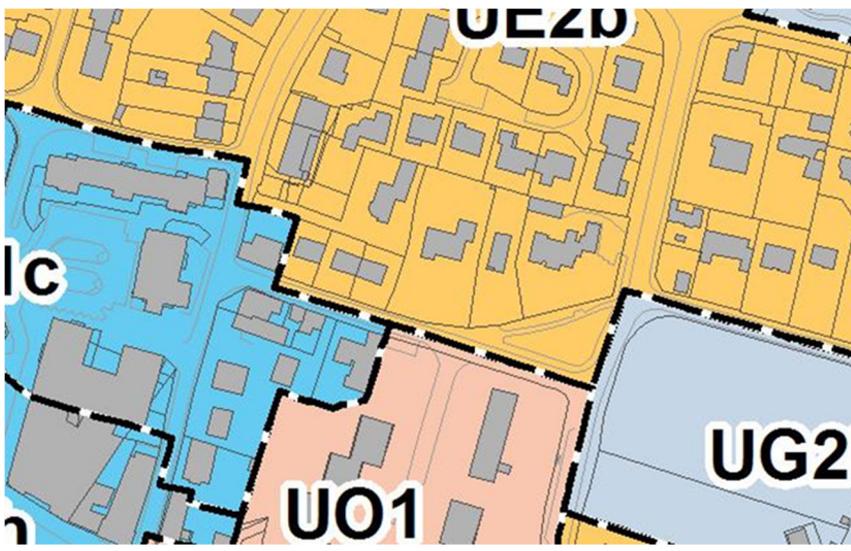
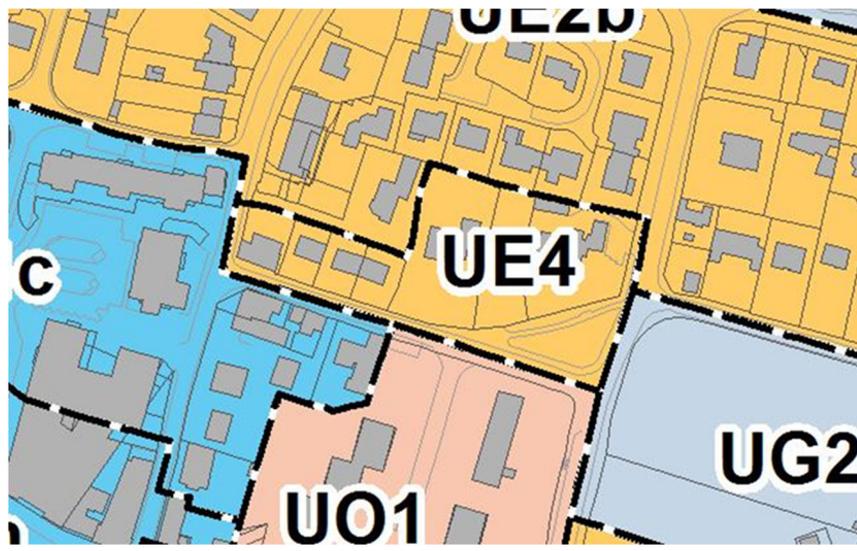
Les objectifs principaux sont ainsi de maintenir les affectations actuelles du secteur Père Grignon et éviter ainsi, au regard de ses caractéristiques actuelles, un renforcement de l'urbanisation. En conséquence, dans l'attente de pouvoir mener une réflexion d'ensemble permettant d'étudier plus finement son potentiel d'évolution, il semble nécessaire de limiter au maximum les droits à construire par le zonage UE4, autorisant par ailleurs une évolution limitée du bâti existant.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°056, 069
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 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°056, 069		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 45		

2. Permettre l'évolution urbaine du secteur avenue Le Goffic/Pinault

Localisation

Le secteur est compris entre l'avenue Charles Le Goffic et l'avenue Etienne et Mathilde Pinault



Présentation de la modification

Le projet consiste à la modification du zonage du PLUi passant de UE2b à UE4.

Justification

Le secteur situé entre les avenues Pinault et Le Goffic, se compose d'un tissu d'habitat majoritairement individuel partiellement bâti et peu structuré mais inséré dans des tissus urbains constitués, présentant un potentiel de restructuration d'ensemble. Il est ainsi identifié comme un potentiel site de renouvellement urbain dont l'aménagement et la programmation de nouveaux logements et/ou commerces pourrait permettre à terme de conforter la centralité de Pacé et de favoriser l'intensification de son centre-bourg.

Ce secteur est à prendre en compte dans un contexte où le développement urbain du centre bourg historique s'est étendu le long de ces deux axes. D'une part, à l'est sur l'avenue Le Goffic, deux immeubles accueillent des logements et activités de proximité immédiatement dans le prolongement de la place de l'Église. D'autre part, au sud de l'Avenue Pinault, deux opérations de renouvellement urbain ont permis de réaliser des immeubles de logements en cohérence avec les formes urbaines du centre-ville de Pacé.

Les objectifs principaux sont ainsi de maintenir les affectations actuelles de ce secteur avenue Le Goffic / Pinault et éviter ainsi, au regard de ses caractéristiques actuelles, un renforcement de l'urbanisation. En conséquence, dans l'attente de pouvoir mener une réflexion d'ensemble permettant d'étudier plus finement son potentiel d'évolution, il semble nécessaire de limiter au maximum les droits à construire tout par le zonage UE4, autorisant par ailleurs une évolution limitée du bâti existant.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°055, 056, 068
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 45

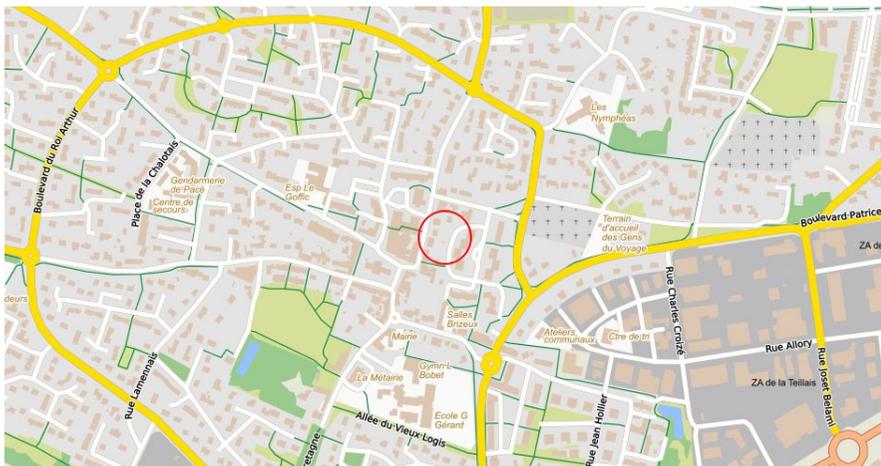
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°055, 056, 068		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 45		

3. Adapter les conditions de densification sur le secteur An Diskuiz

Localisation

Le secteur An Diskuiz se situe en plein cœur historique du centre-ville de Pacé.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Modifier le plan des hauteurs en passant de R+3+C à R+4+C,
- Modification du zonage passant de UD2a à UO1.

Justification

La commune met en œuvre ses objectifs de renouvellement urbain, notamment par l'aménagement de la ZAC multisites Bourg-Clais-Touraudière, avec une volonté forte de protéger le caractère paysager et environnemental de son centre bourg. Lancée en 2018,

cette ZAC multisites poursuit sa mise en œuvre opérationnelle, et porte sur le réaménagement des espaces publics du centre-bourg et sur la création de deux nouveaux quartiers (Clais et Touraudière), permettant d'augmenter la capacité d'accueil de la commune.

L'opération franchit aujourd'hui une nouvelle étape avec le renouvellement urbain du secteur An Diskuiz, un des trois sites composant le centre-bourg. Sa recomposition permettra d'accueillir une programmation mixte, et notamment : la création de 200 logements, l'aménagement d'une nouvelle place de centre-ville structurante composée d'une halle, ainsi qu'un parking souterrain. De nombreuses études urbaines ont permis d'aboutir à un projet validé par la commune et par les Pacéens, auxquels le projet a été présenté lors d'une réunion publique organisée en juin 2023.

Afin de permettre la faisabilité réglementaire du projet et afin de corriger cette erreur matérielle, validé par les élus et les habitants, le plan des hauteurs est modifié, passant d'une norme de hauteurs de $H=R+3+C$ à $H=R+4+C$. La zone UO1 est également élargie au profit de la zone UD2a pour se caler sur la délimitation du secteur opérationnel de la ZAC.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°056, 069
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°12

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.

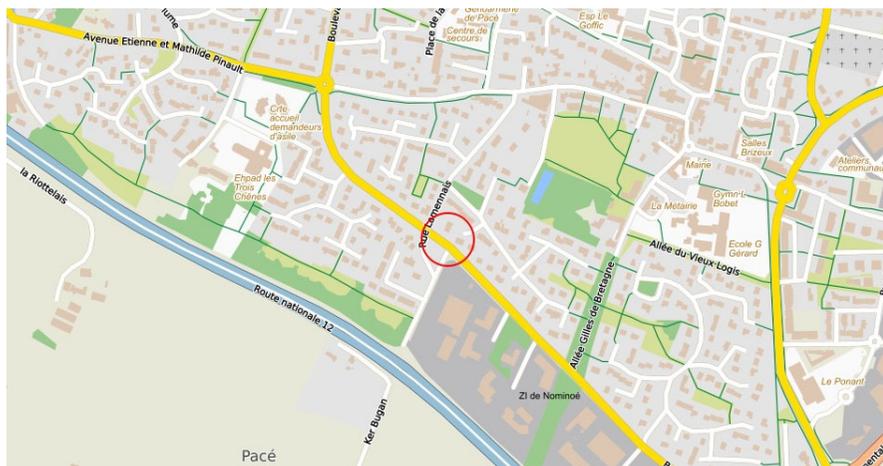
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°056, 069		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°12	<p>Map showing the current PLUi zoning for Pacé. A central orange-shaded area is labeled $H=R+3+C$ and $OAPq$. Other areas are labeled $H=R+2+A/C$, $H=R+2+C$, and RL. Blue dashed lines indicate $OAPq$ boundaries.</p>	<p>Map showing the proposed modification to the PLUi zoning. The central area is now shaded red and labeled $H=R+4+C$ and $OAPq$. Other areas remain labeled $H=R+2+A/C$, $H=R+2+C$, and RL. A black dot with a line points to the central area.</p>

4. Affirmer le caractère paysager du boulevard Nominœ

Localisation

Le boulevard Nominœ se situe en frange sud de la commune de Pacé.



Présentation de la modification

La modification consiste à la mise en place de l'outil "plantations ou espaces libres ou paysagers à réaliser" de chaque côté du boulevard Nominœ.

Justification

L'objectif de cette modification est de préserver et de renforcer le patrimoine végétal participant de la qualité paysagère de la commune de part et d'autre d'un axe structurant. Il s'agit également d'assurer une continuité écologique, de permettre la réduction de l'îlot de chaleur et de protéger les éléments historiques identitaires de la commune. Afin de répondre à ces objectifs, la disposition, "plantations ou espaces libres ou paysagers à réaliser" est inscrite de chaque côté du boulevard Nominœ au règlement graphique. Il s'agit d'une disposition visant à préciser la nature et les surfaces de plantations et végétalisation à réaliser.

Conséquence sur le PLUi

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

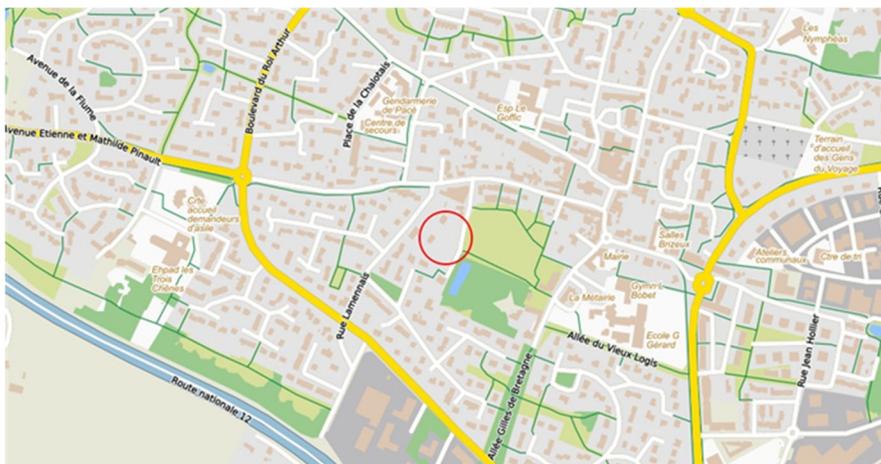
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°068, 069

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.

5. Mettre en cohérence le secteur de la Lamennais et l'Orientation d'Aménagement

Localisation

Le secteur Lamennais se situe en plein cœur du centre-ville de Pacé, entre la rue Lamennais à l'ouest et le parc du Bon Pasteur à l'est.



Présentation de la modification

La modification consiste à supprimer le secteur Lamennais de l'OAP de quartier centre-bourg.

Justification

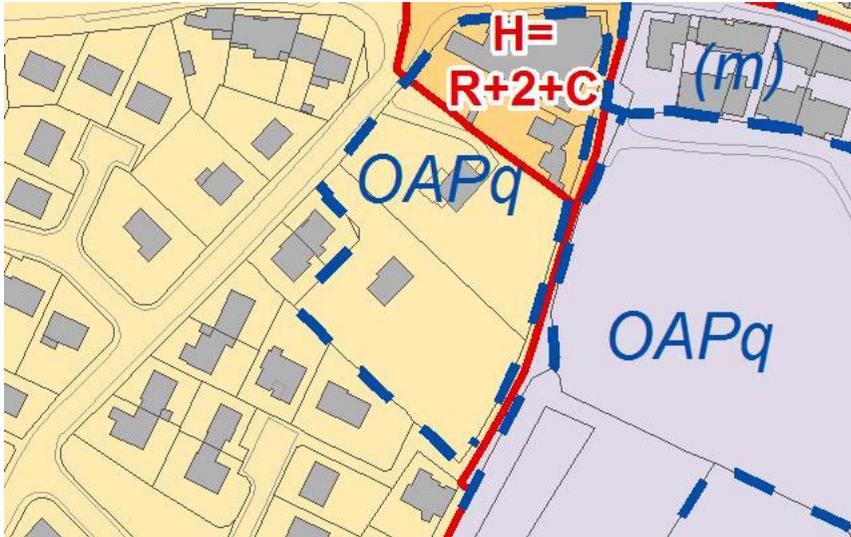
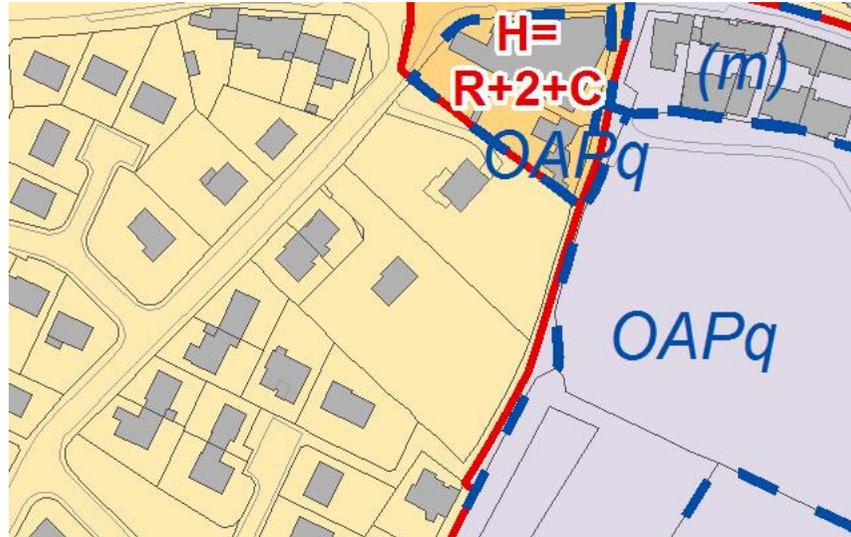
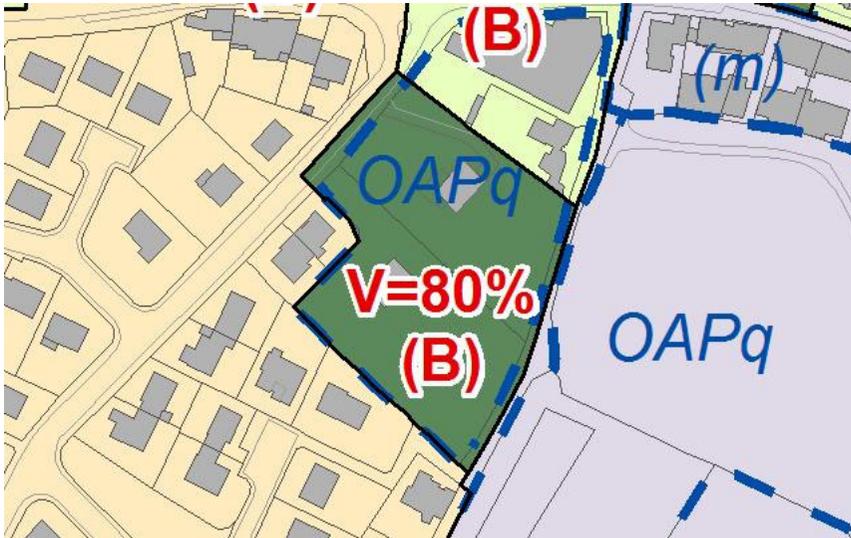
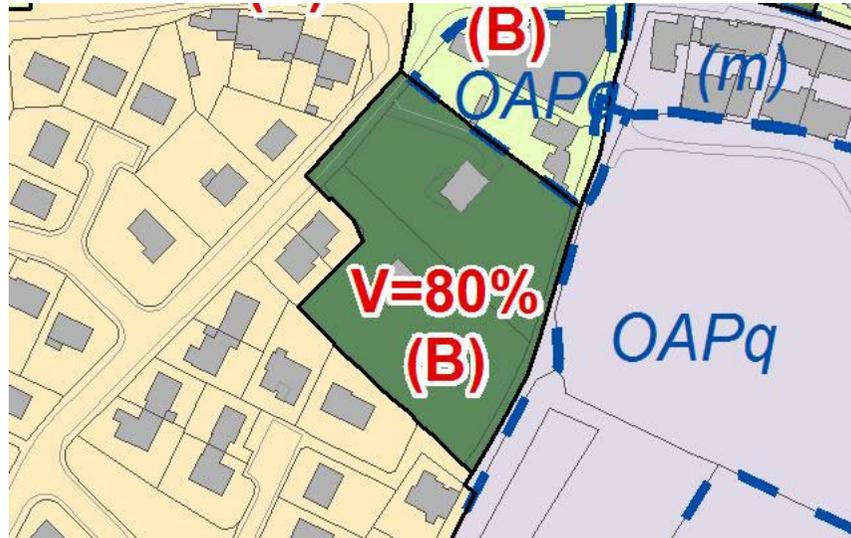
Le secteur Lamennais classé actuellement au PLUi en UE4 ne permet pour le moment aucun projet. Ce secteur va faire l'objet d'études approfondies pour en définir son avenir urbain. En attendant, il paraît plus cohérent d'enlever ce secteur à l'OAP de quartier centre-bourg pour éviter tout amalgame auprès des Pacéens.

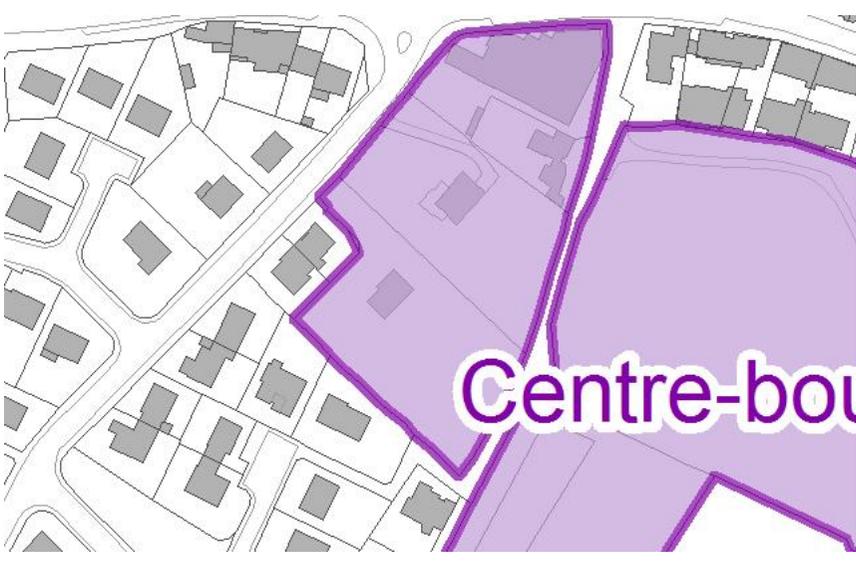
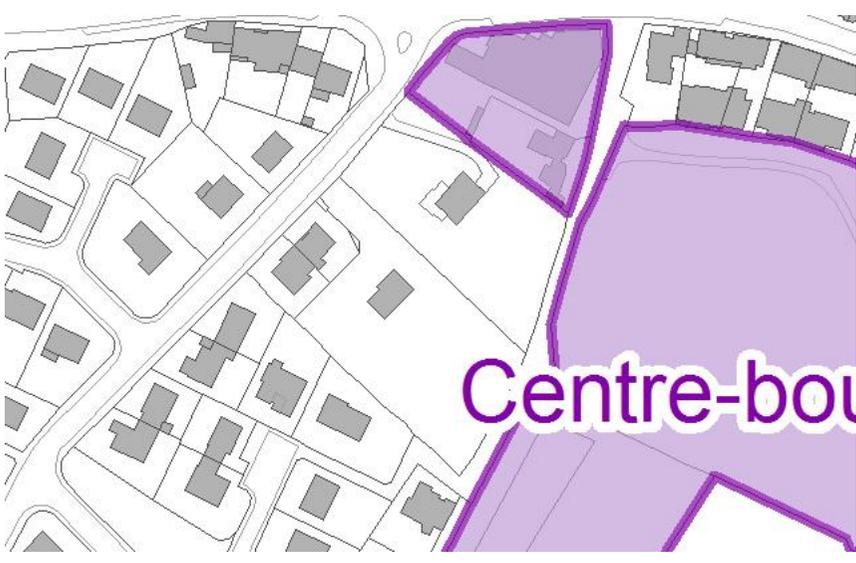
Conséquence sur le PLUi

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

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°12
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°12
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°07

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.

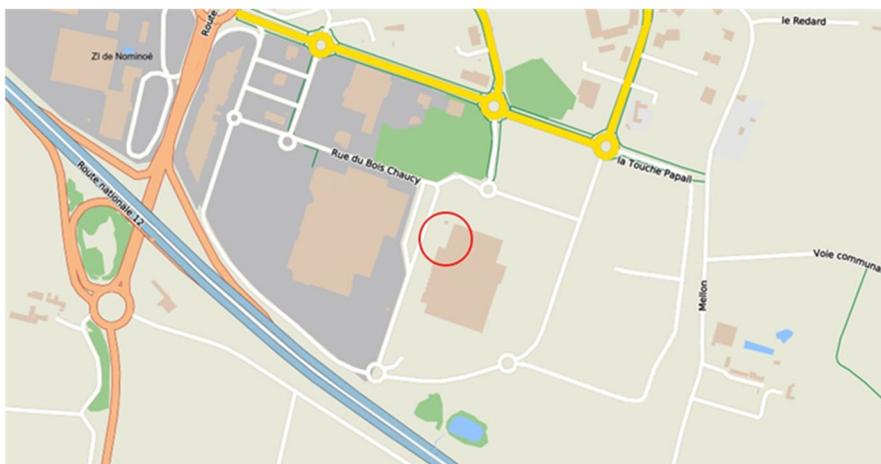
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°12		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°12		

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		

6. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAC des Touches

Localisation

La ZAC des Touches se situe à l'est de la commune.



Présentation de la modification

La modification nécessite plusieurs adaptations réglementaires au plan de zonage :

- Secteur Open Sky : Passage de UO3 à UO4
- Secteur Touches Nord : Passage de UI1b à UI1a
- Secteur Touches centre : Passage de UI1g à UO4

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive.

En outre, compte-tenu de la qualité de la desserte par les transports en commun, cette zone d'activités fait l'objet d'un secteur de périmètre à potentiel tertiaire pour favoriser le développement de bureaux (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »).

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°069
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 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°069		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 45		

7. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZAE de la Teillais

Localisation

Le secteur de la Teillais se situe le long du boulevard de la Jossierie.



Présentation de la modification

La modification nécessite plusieurs adaptations réglementaires au plan de zonage :

- Secteur Teillais Ouest : Passage de UI1g à UI1a
- Secteur Teillais Est : Passage de UI1b à UI1a
- Secteur Tullou : Passage de UI1g à UI5

L'OAP communale précisera le secteur Tullou comme un secteur de renouvellement urbain.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive.

Le secteur Tullou a été ciblé comme secteur à restructurer pour cela il a été décidé d'intégrer un zonage dédié aux zones d'activités à restructurer où les constructions et changement de destination y sont fortement limités.

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°056, 069
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 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°056, 069		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 23, 45		

8. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur la ZA de Nominœ

Localisation

La zone d'activités Nominœ se situe le long boulevard Nominœ au sud de la commune.



Présentation de la modification

La modification nécessite plusieurs adaptations réglementaires au plan de zonage :

- Secteur est le long de la RD 29 : Passage de UI1b à UI3
- Secteur ouest : Passage de UI1b à UI1a

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, cette zone d'activités est classée entièrement en UI1a afin d'en préserver la vocation productive.

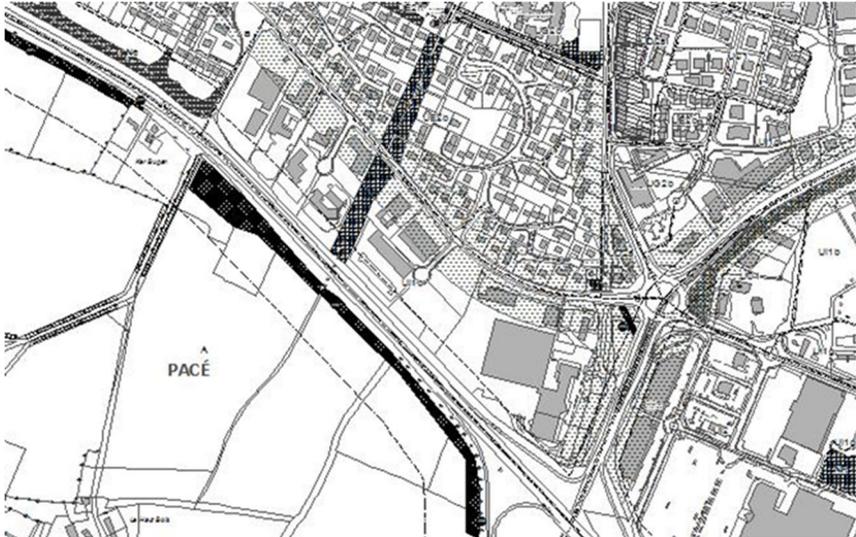
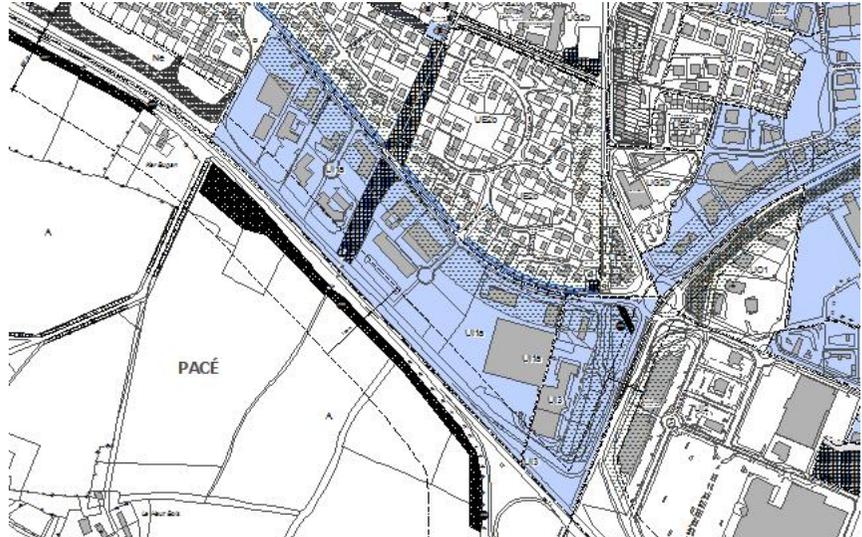
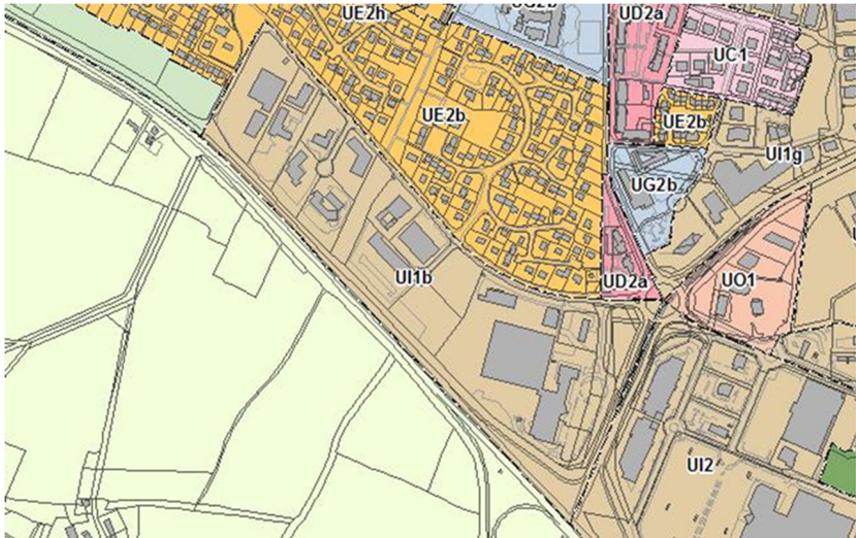
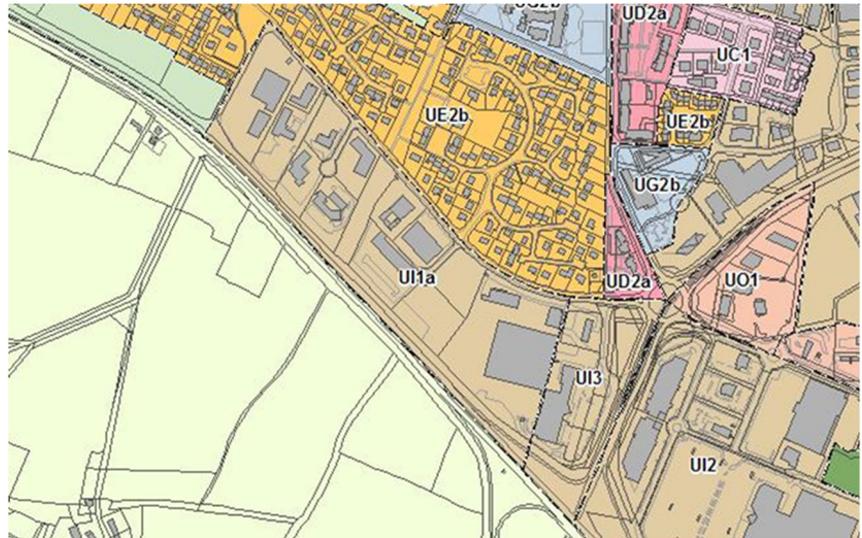
En outre, compte-tenu de la qualité de la desserte par les transports en commun, cette zone d'activités fait l'objet d'un secteur de périmètre à potentiel tertiaire pour favoriser le développement de bureaux (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE »).

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°068, 069
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 45

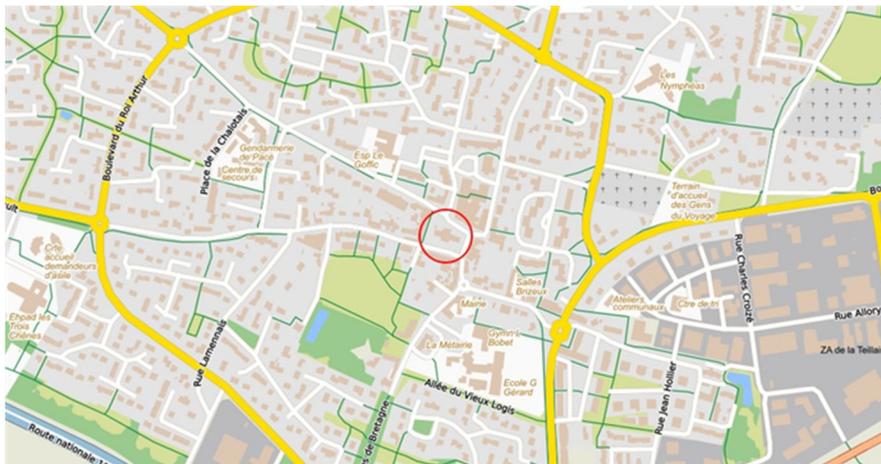
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°068, 069		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 45		

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

Localisation

L'église se situe en coeur de bourg, les trois croix sont implantées dans le cimetière.



Présentation de la modification

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

- Au sud du parc Bon Pasteur : passage d'une zone UE2b à une zone Ne en cohérence avec le parc
- Le long du chemin de la métairie : passage d'une zone UE2b à une zone UE2h en cohérence avec l'îlot du manoir
- Le long de la rue Lamennais : création d'Espaces d'Intérêts Paysagers et Écologiques (EIPE) de manière linéaire et ponctuel sur des arbres d'alignements et arbres isolés
- Le long du chemin de l'Andume : création d'un linéaire EIPE
- Le long du cimetière Père Grignon : création d'un linéaire EIPE

Justification

L'église de Pacé ainsi que les trois croix sont des édifices protégés au titre des monuments historiques, dont les abords sont également protégés par des Périmètres Délimités des Abords (PDA). Une étude préalable à la modification des PDA existants a été engagée afin de recentrer un seul périmètre autour des enjeux patrimoniaux, au regard des dernières évolutions urbaines au sein des abords du monument.

Cette étude a permis d'identifier les secteurs participant de la qualité de l'environnement patrimonial de ce monument. Afin de préserver leurs qualités patrimoniales et paysagères, ces secteurs font l'objet d'adaptations réglementaires, complémentaires à la modification du PDA. Il s'agit notamment de protéger certains édifices au titre du PBIL et des ensembles urbains autour de la place Sainte Melaine. De plus des protections d'alignements d'arbres sont intégrées notamment au pourtour du parc Bon Pasteur.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°056, 068, 069
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 45

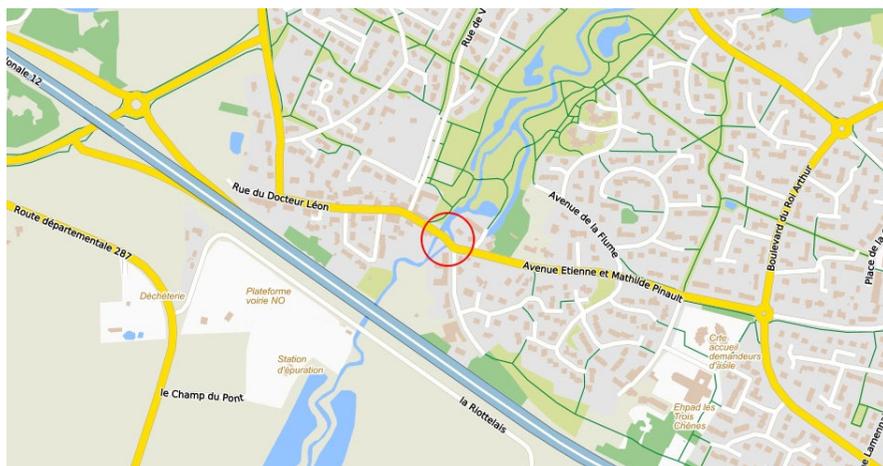
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°056, 068, 069		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 45		

10. Protéger et mettre en valeur les abords du vieux pont sur la Flume

Localisation

Le pont de la Flume se situe en entrée Ouest de la commune sur l'avenue Etienne et Mathilde Pinault



Présentation de la modification

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

- Le long de la rue du Dr Léon : passage d'une zone UE2a à une zone UA1a en cohérence avec la composition historique du patrimoine bâti
- Le long de l'avenue Étienne et Mathilde Pinault : passage d'une zone UE2b à une zone UA1a en cohérence avec l'ambiance urbaine de l'ancien village
- Le long de l'avenue Étienne et Mathilde Pinault : passage d'une zone UE2b à une zone UE2h en cohérence avec la composition historique du patrimoine bâti
- A l'entrée de la rue du Dr Léon : passage d'une zone UE3 à une zone UE2a en cohérence avec l'ambiance urbaine de l'ancien village et d'une norme de hauteurs passant de R+1+C à R+C
- Le long du chemin de Vergeal : extension d'un EIPE existant

Justification

Le vieux pont de Pacé est un édifice protégé au titre des monuments historiques, dont les abords sont également protégés par des Périmètres Délimités des Abords (PDA). Une étude préalable à la modification du PDA existant a été engagée afin de recentrer le périmètre autour des enjeux patrimoniaux, au regard des dernières évolutions urbaines au sein des abords du monument.

Cette étude a permis d'identifier les secteurs participant de la qualité de l'environnement patrimonial de ce monument. Afin de préserver leurs qualités patrimoniales, ces secteurs font l'objet d'adaptations réglementaires, complémentaires à la modification du PDA. Il s'agit notamment de définir des zones UE2h et UA1a sur des tissus bâtis au caractère historique situés le long de l'axe historique de la commune constituant des séquences d'approche du monument historique. Ce zonage permet de préserver leur composition d'origine et les implantations et gabarits traditionnels des maisons de bourg protégées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL). Le tissu urbain le long de la rue du Dr Léon est aussi revu par un changement de zonage et un abaissement des hauteurs afin d'éviter toute densification sur cet axe.

De plus des protections d'arbres sont intégrées notamment le long du chemin de Vergeal.

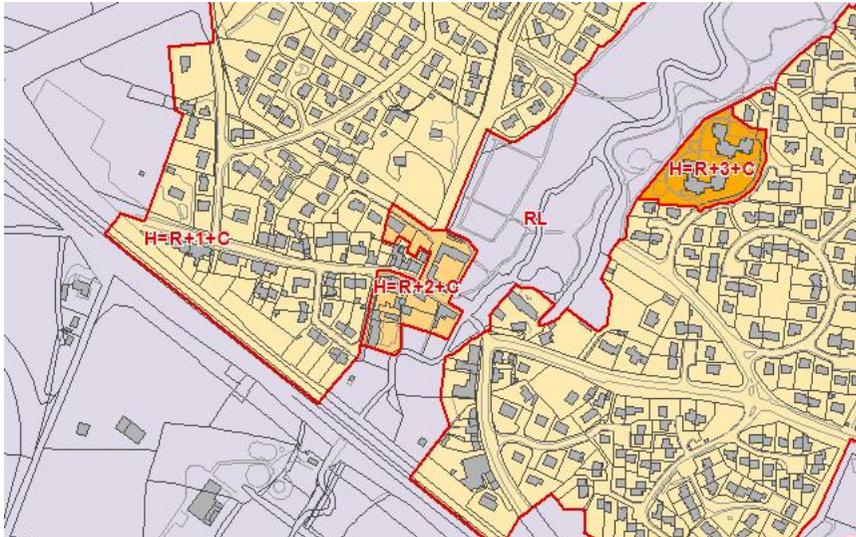
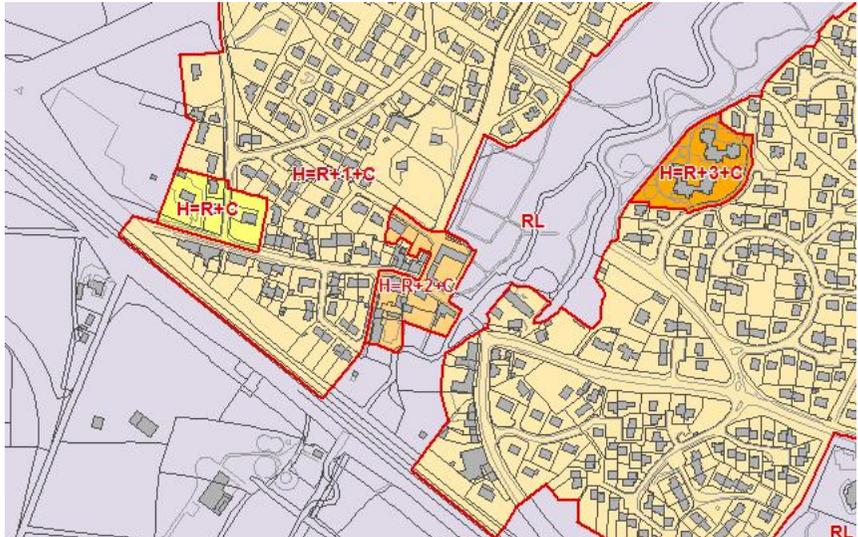
Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°055
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°12, 13

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.

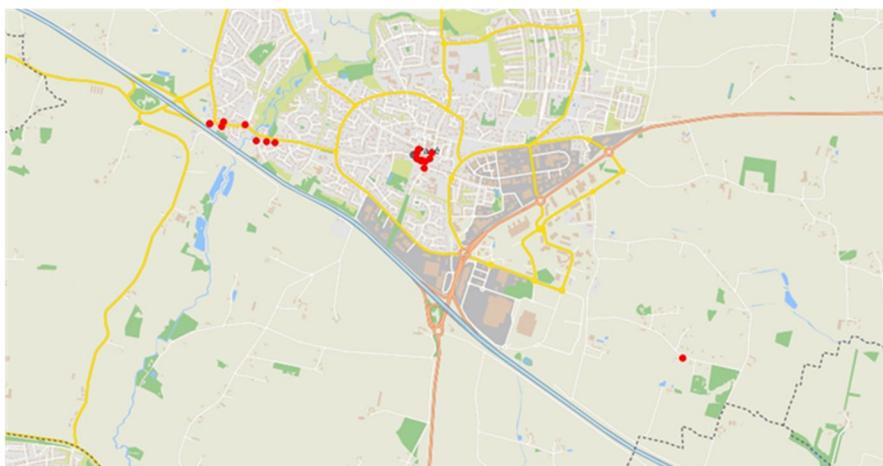
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°055		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°12, 13		

11. 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 : Avenue Etienne et Mathilde Pinault, Place Saint Melaine, Rue du Docteur Léon et/ou en secteur rural : lieu-dit la Barre Guibourg



Présentation de la modification

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

- 6 La Barre Guibourg : longère évaluée en 1 étoile - n°4691
- 8 Place Saint-Melaine : maison à boutique évaluée en 1 étoile - n°63306
- 9 place Saint-Melaine : maison à boutique évaluée en 1 étoile - n°63305
- 22 Place Saint-Melaine : maison de bourg évaluée en 2 étoiles - n°63308
- 17-18 Place Saint-Melaine : maison à boutique évaluée en 1 étoile - n°63307
- 36 avenue Etienne et Mathilde Pinault : pigeonnier évalué en 3 étoiles - n°63323

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

- Place Saint-Melaine 2 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°2s-Pacé
- Place Saint-Melaine 1 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°1s-Pacé
- Place Saint-Melaine 3 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°3s-Pacé
- Avenue Auguste Brizeux identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°4s-Pacé
- Rue du Docteur Léon 1 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°5s-Pacé
- Rue du Docteur Léon 2 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°6s-Pacé
- Rue du Docteur Léon 3 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°7s-Pacé
- Rue du Docteur Léon 4 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°8s-Pacé
- Rue du Docteur Léon 5 identifié en ensemble urbain de type séquence urbaine n°9s-Pacé

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 :

- 44 rue du Docteur Léon : maison à boutique n°29534 réévaluée de 1 étoile en 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) :

- 12 place Saint-Melaine : maison n°29489
- 1 avenue Auguste Brizeux : maison à boutique n°30780

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

- 36 avenue Etienne et Mathilde Pinault : dépendance n°6321

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 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 de l'erreur matérielle d'identification du patrimoine listée précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiment identifié au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

Conséquence sur le PLUi

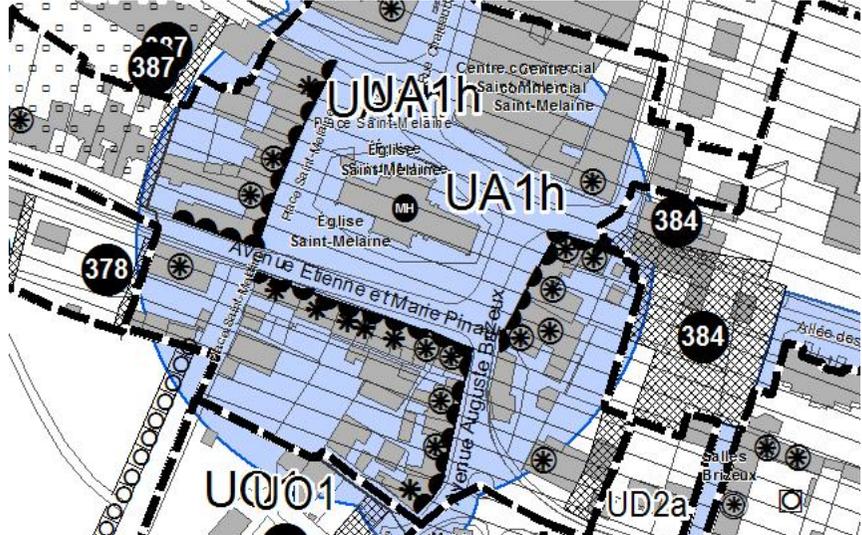
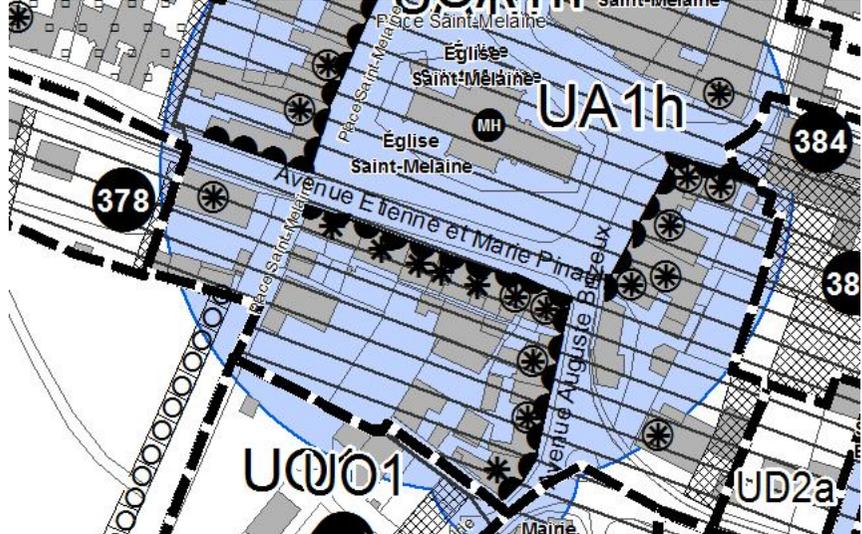
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

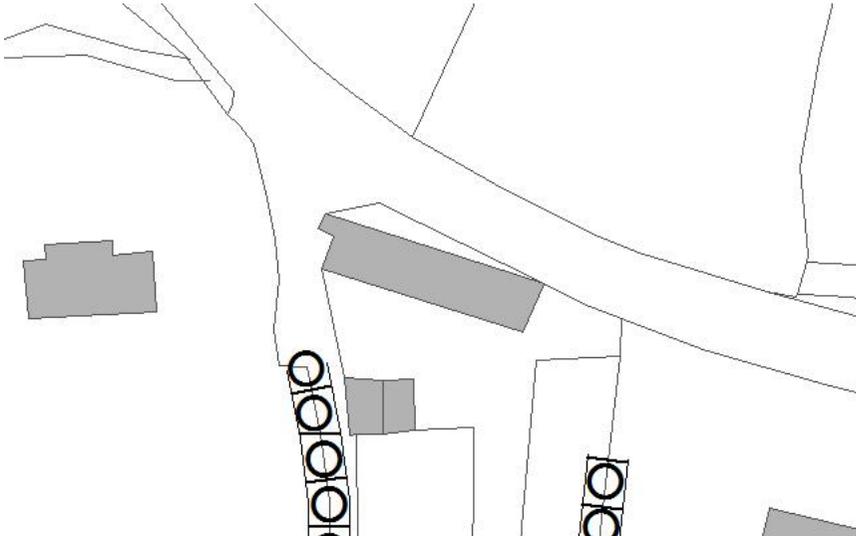
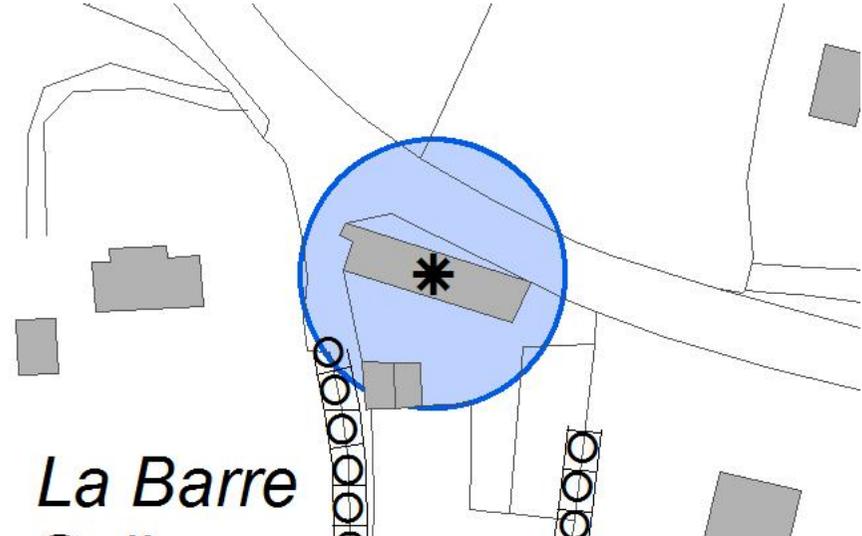
- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plans de zonage n°055, 056, 068, 069
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

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°055	<p data-bbox="349 229 562 256"><i>Rue du Docteur Léon</i></p>	<p data-bbox="1223 229 1435 256"><i>Rue du Docteur Léon</i></p>
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°055	<p data-bbox="349 844 696 871"><i>Avenue Etienne et Mathilde Pinault</i></p>	<p data-bbox="1223 844 1570 871"><i>Avenue Etienne et Mathilde Pinault</i></p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°056, 068, 069</p>		
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°056, 068, 069</p>	<p>Place Saint Melaine</p>	<p>Place Saint Melaine</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°056, 069, 068	<p data-bbox="349 233 546 261"><i>Place Saint Melaine</i></p> 	<p data-bbox="1223 233 1420 261"><i>Place Saint Melaine</i></p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°068, 069	<p data-bbox="349 844 546 873"><i>Place Saint Melaine</i></p> 	<p data-bbox="1223 844 1420 873"><i>Place Saint Melaine</i></p> 

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°070	<p data-bbox="349 229 595 261"><i>lieu-dit la Barre Guibourg</i></p>  <p>The image shows a technical drawing of a street layout with several buildings represented by grey rectangles. A road with a dashed center line runs through the scene. The drawing is a black and white line drawing.</p>	<p data-bbox="1223 229 1469 261"><i>lieu-dit la Barre Guibourg</i></p>  <p>The image shows the same technical drawing as the previous one, but with a blue circle highlighting a specific building. Inside the circle, there is a black asterisk symbol (*). The text "La Barre" is visible at the bottom of the drawing.</p>