



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

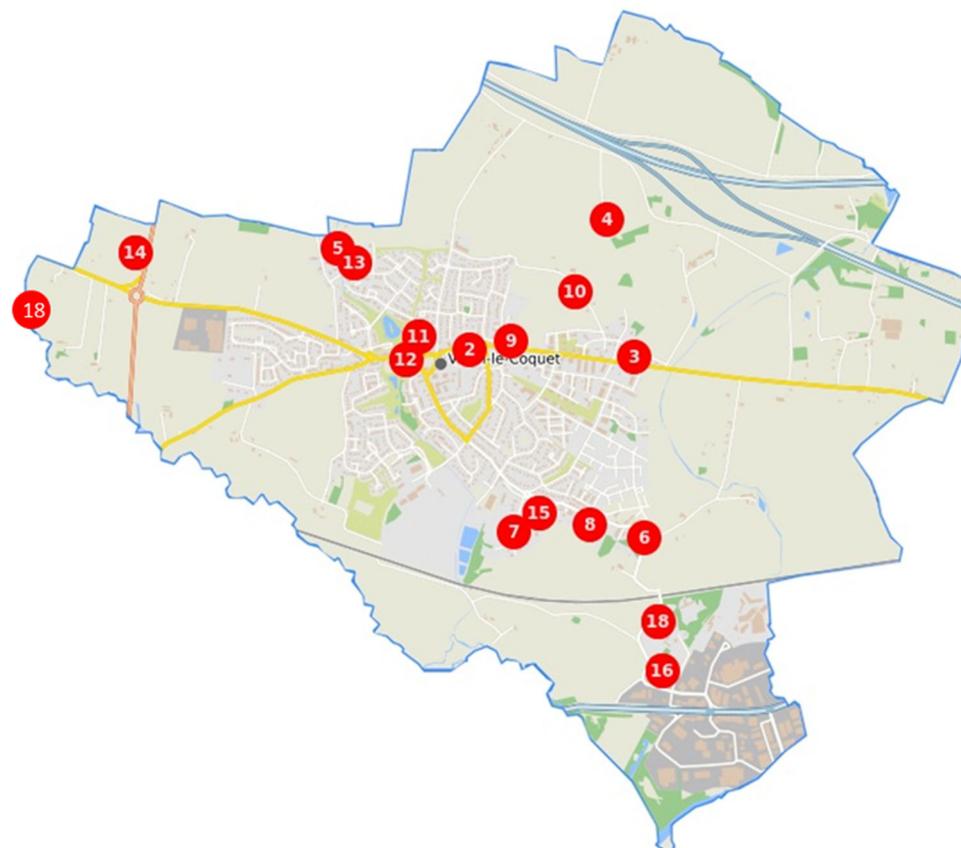
A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Modifications envisagées sur le territoire des communes
Vezin-le-Coquet**

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

Sommaire

| | |
|--|----|
| 1. Encadrer le renouvellement urbain rue des Violettes | 5 |
| 2. Renforcer la centralité commerciale du centre-ville..... | 9 |
| 3. Assurer une cohérence urbaine l'avenue des Champs Bleus | 11 |
| 4. Conforter une activité de réception sur le domaine du Bois Coquet..... | 14 |
| 5. Assurer la continuité piétonne vers La Planche..... | 16 |
| 6. Assurer les déplacements actifs au sein du Petit Caradeuc..... | 18 |
| 7. Limiter la densification secteur du Domaine dans l'attente d'une évolution à étudier. | 20 |
| 8. Limiter la densification du Petit Caradeuc dans l'attente d'une évolution à étudier | 22 |
| 9. Limiter la densification secteur de la croix Bouesselée dans l'attente d'une évolution à étudier | 24 |
| 10. Limiter la densification du secteur Drouetière | 26 |
| 11. Préserver le patrimoine végétal allée des Roseaux | 29 |
| 12. Préserver le caractère patrimonial de la rue de Montfort | 31 |
| 13. Préserver le patrimoine bâti rural de la zone agglomérée..... | 33 |
| 14. Préciser le projet communal sur la partie activité de la Haie de Terre | 35 |
| 15. Conforter la vocation productive de la ZA rue du Domaine..... | 36 |
| 16. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique ZA des Trois Marches | 38 |
| 17. Protéger le patrimoine bâti | 40 |



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).

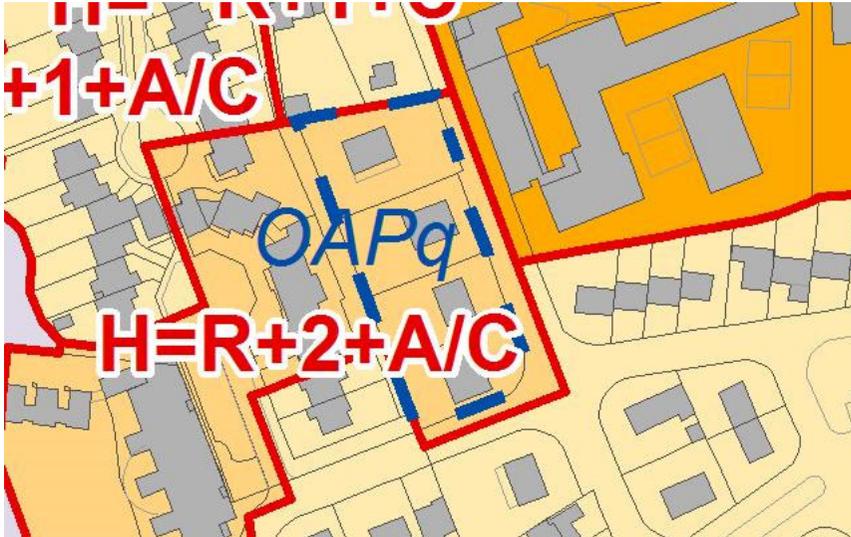
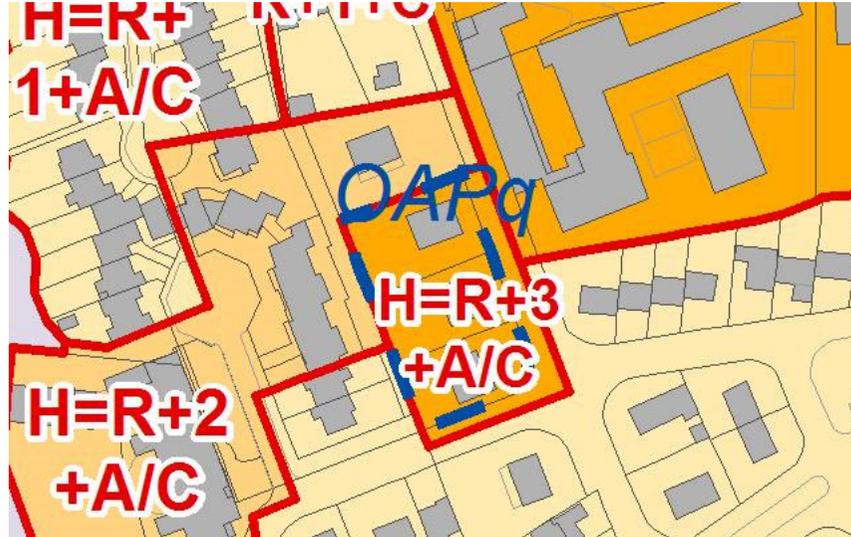
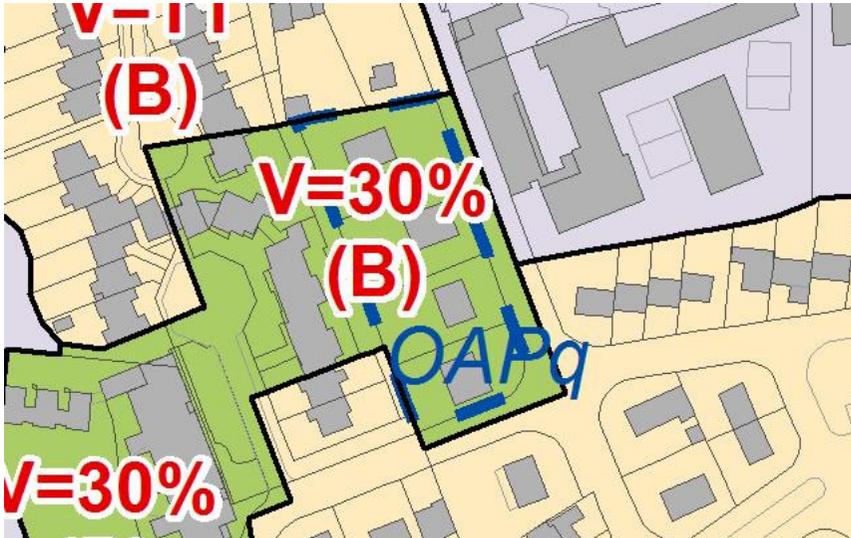
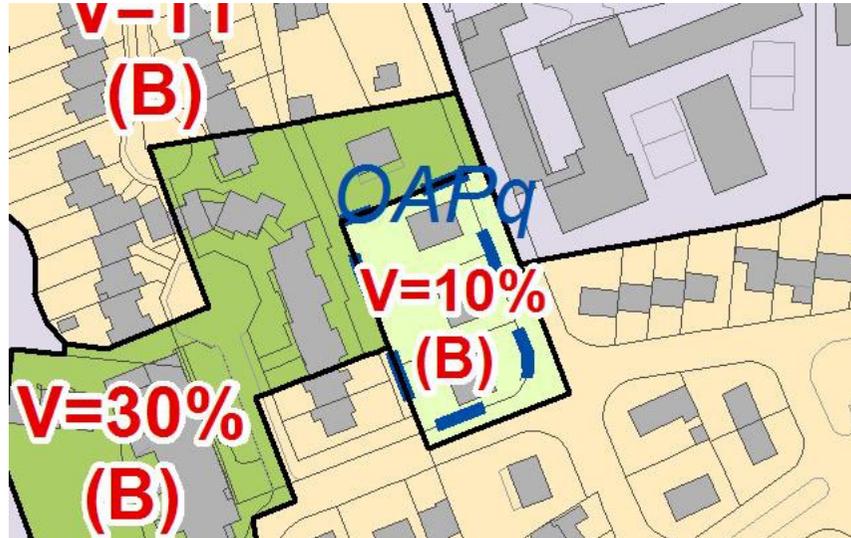
Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

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 »)
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche « Procéder à des ajustements divers »)

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

| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---|----------------------------|-------------------------------------|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085 | | |
| D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 45 | | |

| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---|---|--|
| D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°19 |  |  |
| D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°19 |  |  |

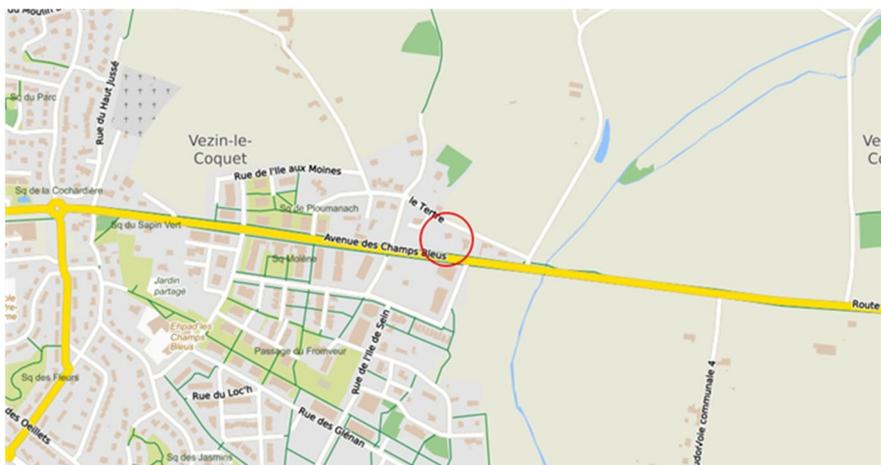
| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|--|--|---|
| D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°10, 11 |  |  |

| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085 | | |

3. Assurer une cohérence urbaine l'avenue des Champs Bleus

Localisation

Le secteur se situe en entrée de ville sur l'avenue des Champs Bleus.



Présentation de la modification

La modification nécessite plusieurs adaptations réglementaires :

- Modification de l'OAP de quartier (principes d'aménagement)
- Modification du plan de zonage passant de UE3/1AU01 à UO1
- Modification du plan thématique des hauteurs passant de R+1+A/C à R+3+A/C/P
- Modification du plans thématique coefficient de végétalisation passant de 60% à 20%

Justification

Le secteur l'avenue des Champs Bleus est aujourd'hui en pleine mutation et présente des enjeux de renouvellement et de redynamisation notamment pour une entrée de ville. Forte de ses engagements en matière de renouvellement urbain, la commune de Vezin-le-Coquet a pour objectif de se saisir d'une opportunité de densification urbaine sur ce d'entrée de ville, afin d'y conduire une opération de création de logements. Pour permettre un projet urbain de qualité, des formes urbaines et des aménagements répondant aux enjeux d'un développement durable seront promus, notamment en matière de déplacements, de gestion de l'eau, de l'énergie, des déchets et de la biodiversité.

En conséquence, l'orientation d'aménagement et de programmation sera adaptée pour indiquer des principes d'aménagement afin de structurer un futur projet. En outre, les hauteurs seront augmentées pour permettre de répondre aux objectifs de densité, ainsi que la végétalisation qui sera adaptée et réduit.

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°085
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°19
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°19

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.

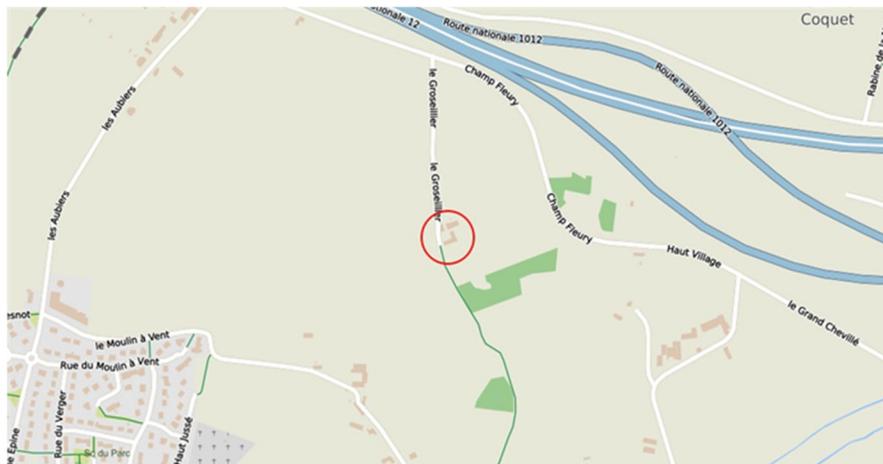
| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---|----------------------------|-------------------------------------|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085 | | |
| D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 45 | | |

| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---|----------------------------|-------------------------------------|
| D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°19 | | |
| D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°19 | | |

4. Conforter une activité de réception sur le domaine du Bois Coquet

Localisation

Le domaine du Bois Coquet est situé au nord de la commune de Vezin-le-Coquet.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) loisir/tourisme pour au domaine du Bois Coquet, nécessitant un changement au plan de zonage : passage de la zone N à la zone NI avec un potentiel de constructibilité maximal de 525m².

Justification

Le domaine du Bois Coque accueille une activité de gîte située en campagne. L'objectif est de maintenir et de conforter cette activité économique existante qui a pour projet de pouvoir accueillir des événements privés tels que mariage avec installation d'un chapiteau et la création de lodges indépendants. Le zonage NI permet une évolution raisonnée de l'activité, en autorisant un potentiel maximal de 525m² de constructibilité. La zone NI correspondant à un secteur de taille et de capacité limitées, ce changement de zonage doit respecter les critères définis au rapport de présentation Tome 5. Ces critères étant respectés dans leur intégralité et le zonage du site d'activité étant compris dans un secteur limité, la création d'un STECAL loisir/tourisme (NI) est réalisable.

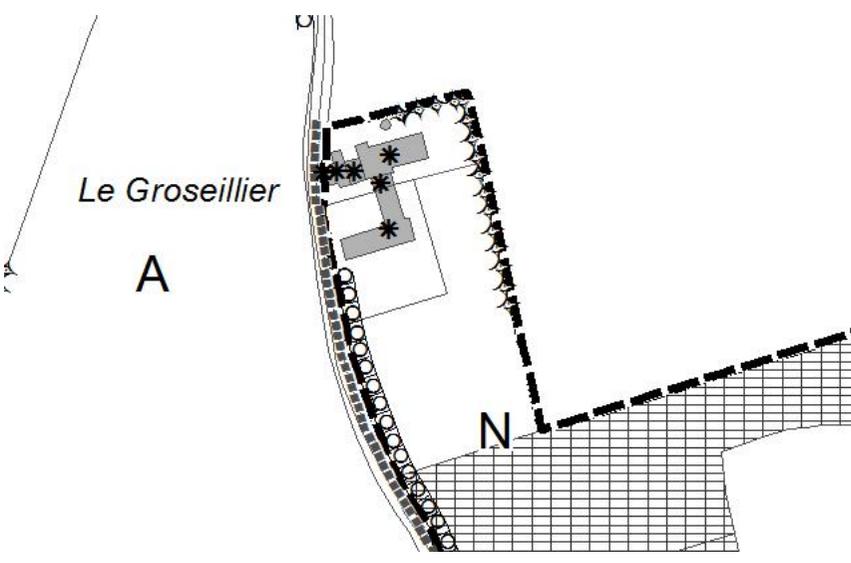
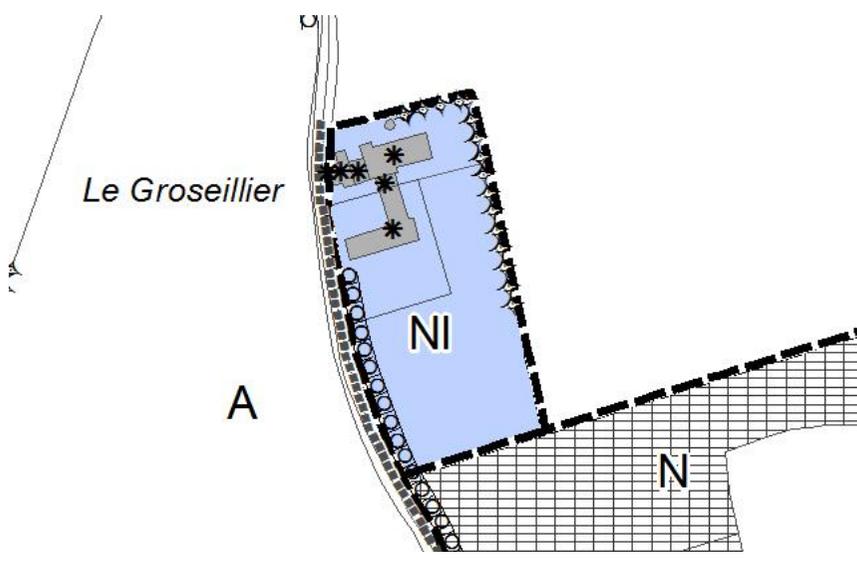
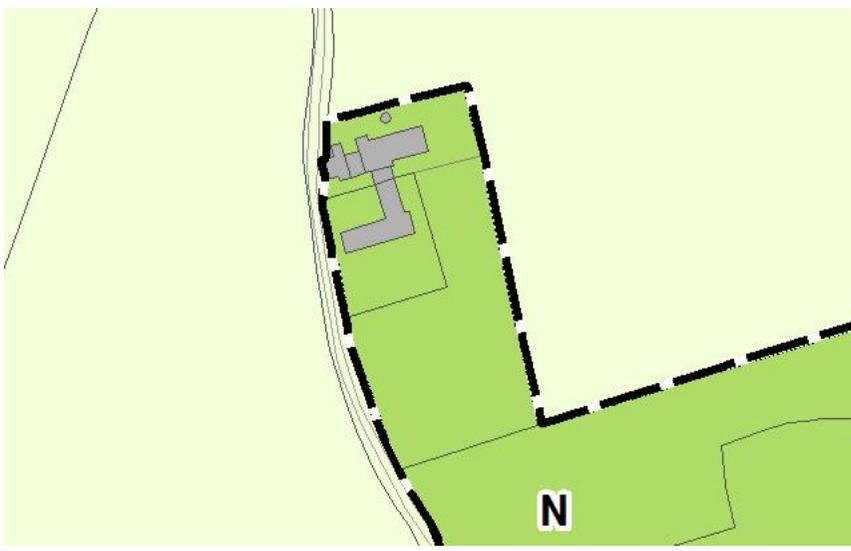
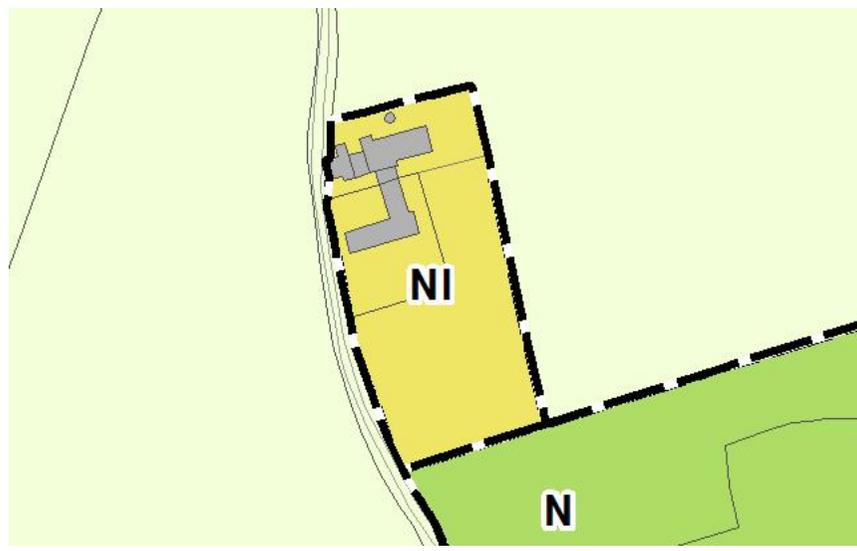
Une présentation globale des STECAL est disponible dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » (fiche « Encadrer le développement des constructions en campagne »)

Conséquence sur le PLUi

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

- A Rapport de présentation Tome 5
- D-1-1 Règlement littéral
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 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.

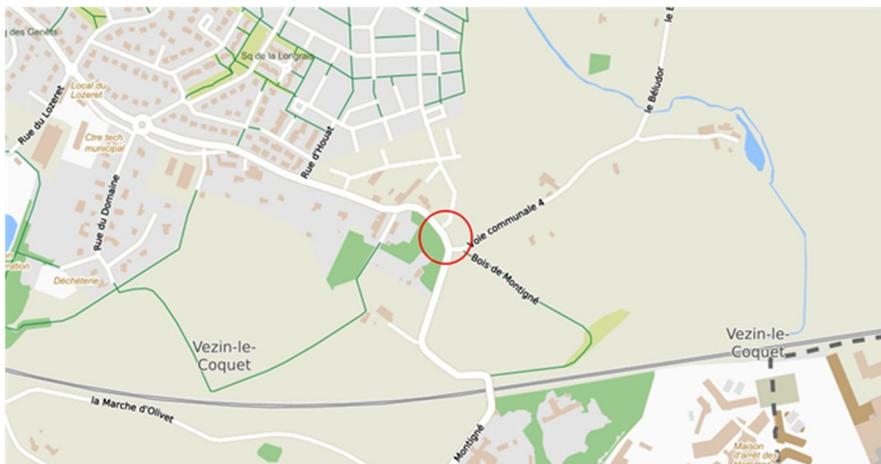
| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---|--|---|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085 |  <p>Le Groseillier</p> <p>A</p> <p>N</p> |  <p>Le Groseillier</p> <p>A</p> <p>NI</p> <p>N</p> |
| D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 45 |  <p>N</p> |  <p>NI</p> <p>N</p> |

| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---------------------------------|---|--|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085 | <p>This map shows the current zoning for 'La Planche'. The area is divided into several zones: '2AU' on the left, 'UE3' in the center-left, 'NP' in the center, and 'UE2a' at the bottom. A large area on the right is labeled 'A'. The zones are outlined with thick dashed lines. The 'NP' zone has a specific hatched pattern.</p> | <p>This map shows the proposed modification to the zoning for 'La Planche'. It includes the same zones as the current map: '2AU', 'UE3', 'NP', and 'UE2a'. A new zone, 'UE2h', is added at the bottom right. A road labeled '734' is highlighted with a blue hatched pattern. The 'A' zone remains on the right. The zones are outlined with thick dashed lines.</p> |

6. Assurer les déplacements actifs au sein du Petit Caradeuc

Localisation

Le secteur du Petit Caradeuc se situe en entrée de ville au sud-est de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à créer un emplacement réservé pour la création d'un giratoire.

Justification

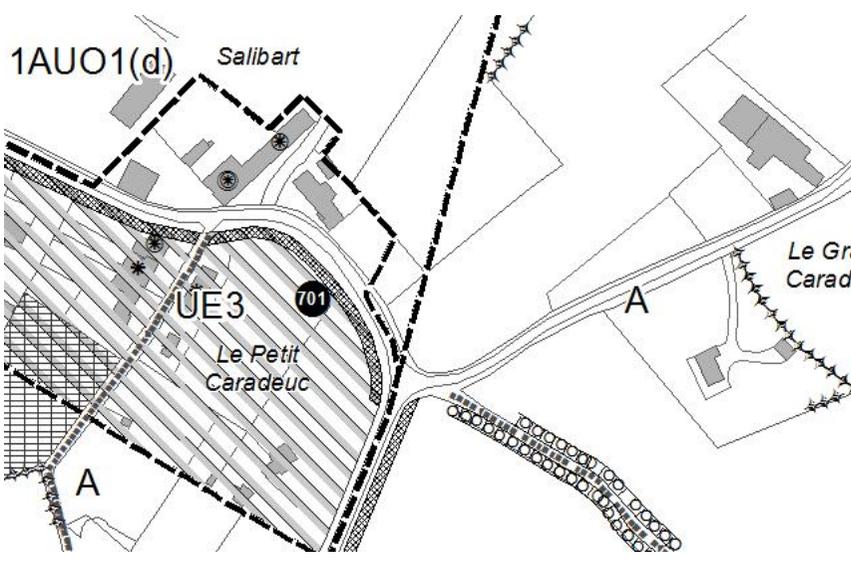
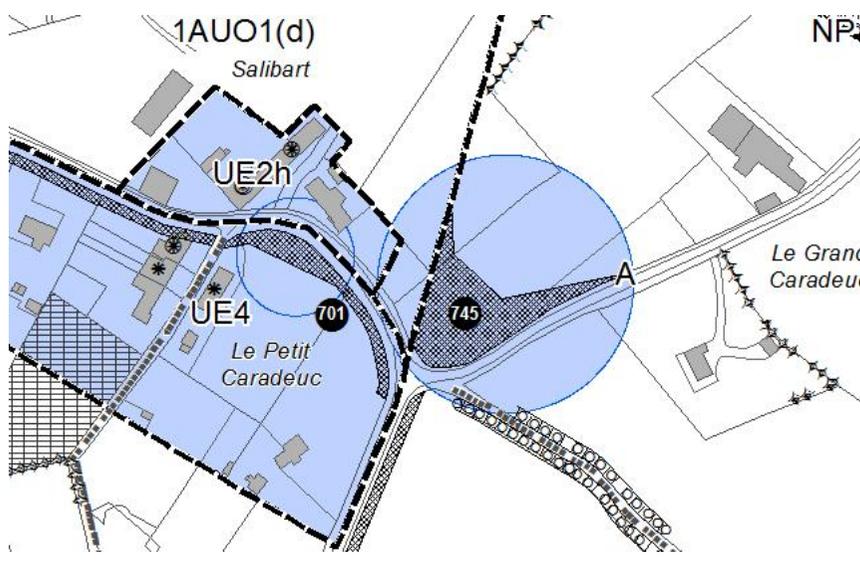
Le développement communal de Vezin-le-Coquet a entraîné une augmentation des flux notamment sur l'entrée de ville située au niveau du Petit Caradeuc, nécessitant une sécurisation des déplacements actifs sur ce secteur. La modification vise à créer un emplacement réservé pour la création d'un giratoire.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°099
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

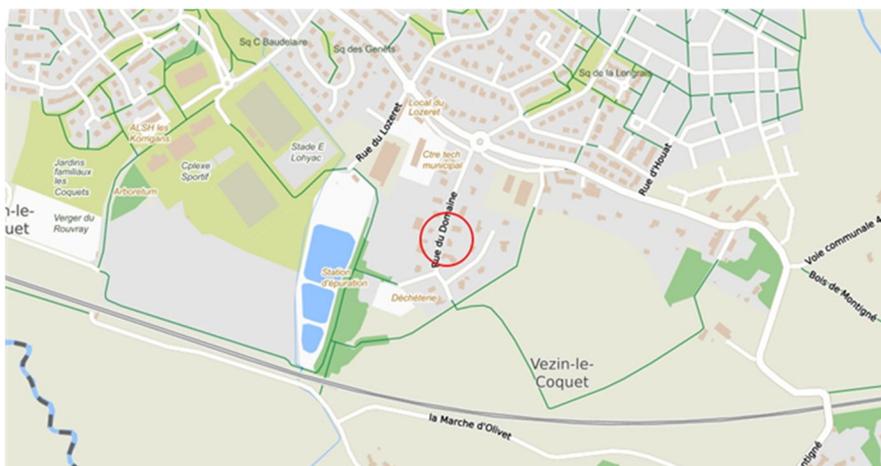
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---------------------------------|--|---|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°099 |  |  |

7. Limiter la densification secteur du Domaine dans l'attente d'une évolution à étudier

Localisation

Le secteur des Domaine se situe au sud de la commune à proximité de la rue des Violettes.



Présentation de la modification

Le projet consiste à la modification du zonage du PLUi passant de UE3 à UE4.

Justification

Ce secteur est identifié comme un site de renouvellement urbain dont l'aménagement permettra de favoriser l'intensification du centre-bourg et d'y réaliser de nouveaux logements. Néanmoins, aucune réflexion ni projet n'est encore engagé et la commune souhaite pouvoir prendre le temps afin d'affiner un projet qui soit validé par les élus et par les Vezinois.

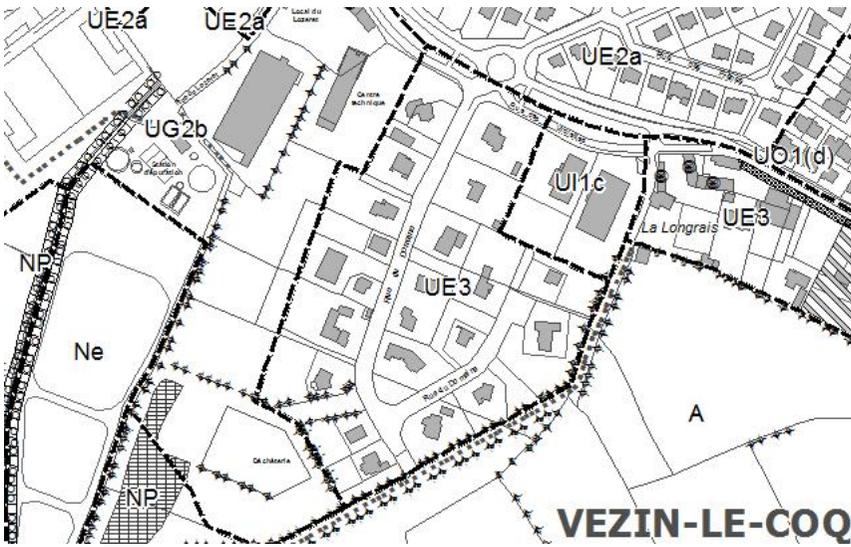
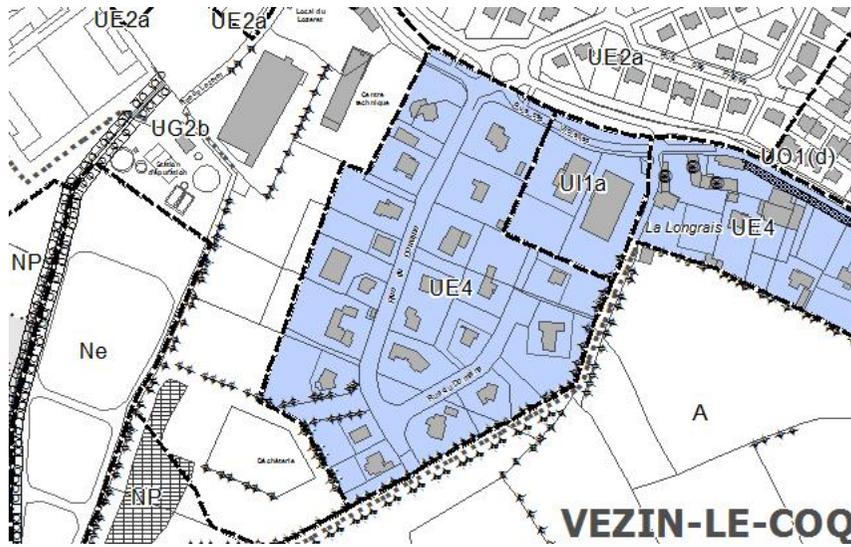
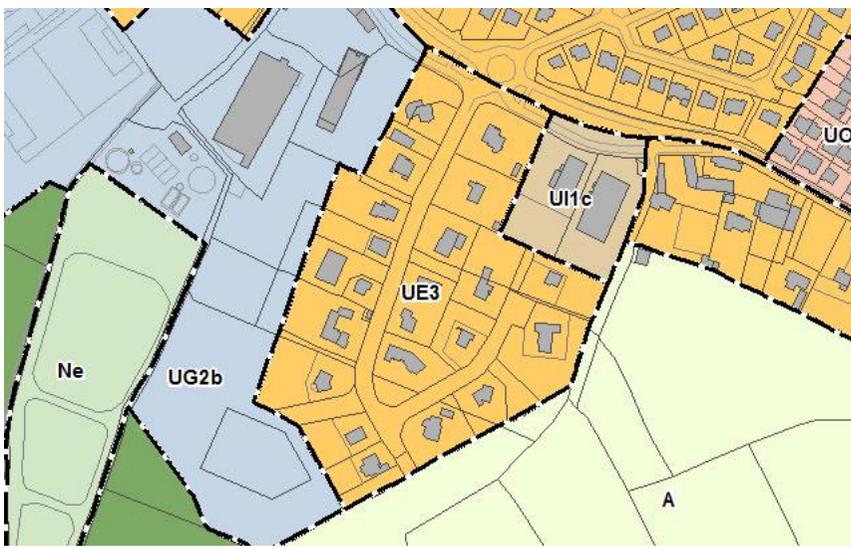
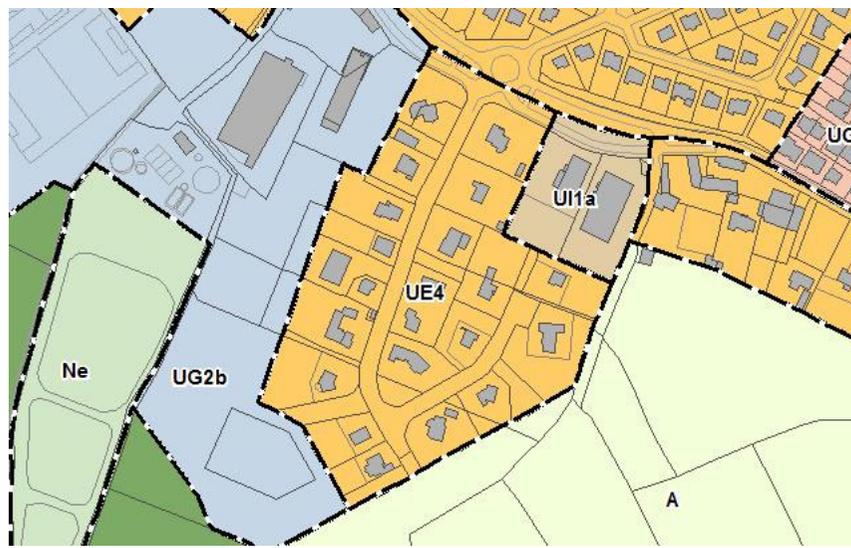
En conséquence, dans l'attente de pouvoir mener une réflexion d'ensemble permettant d'étudier plus finement son potentiel d'évolution, il semble nécessaire de limiter au maximum les droits à construire tout par le zonage UE4, autorisant par ailleurs une évolution limitée du bâti existant.

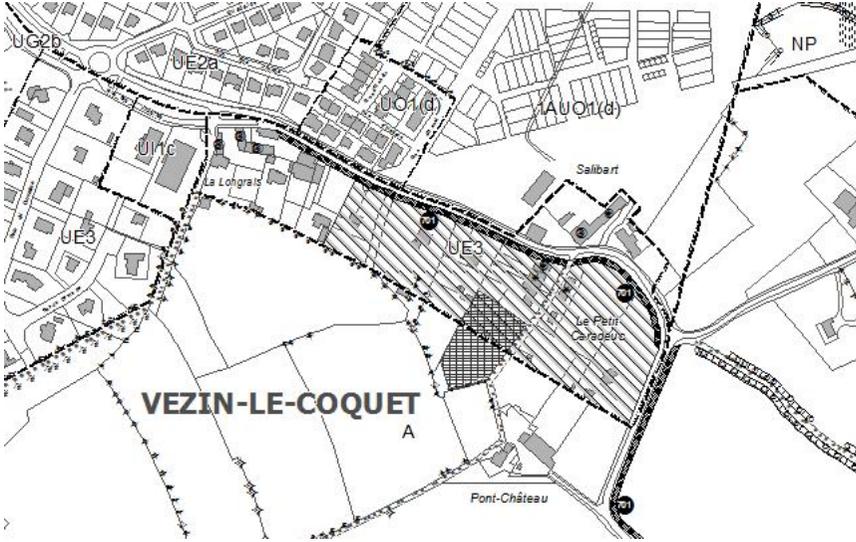
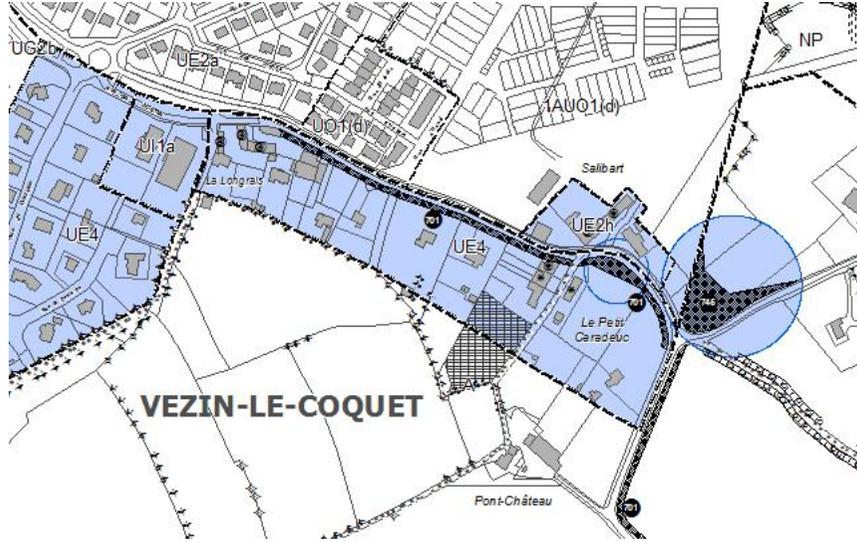
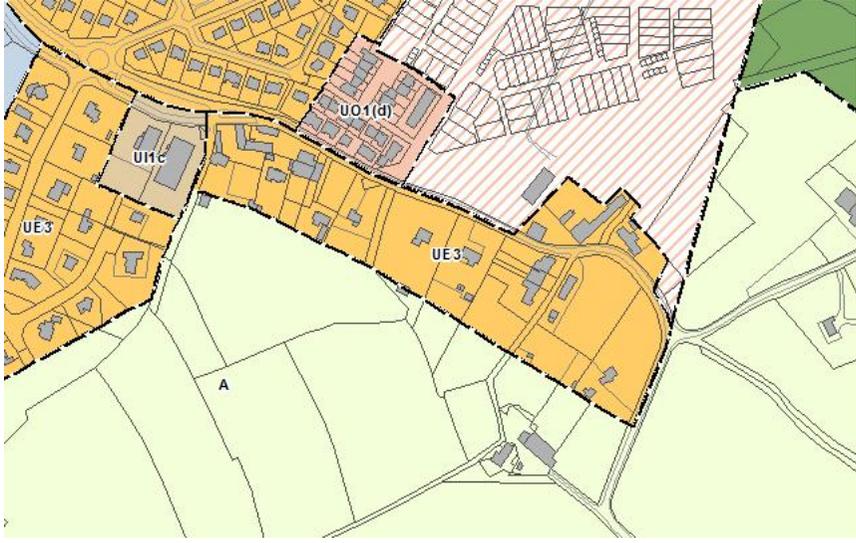
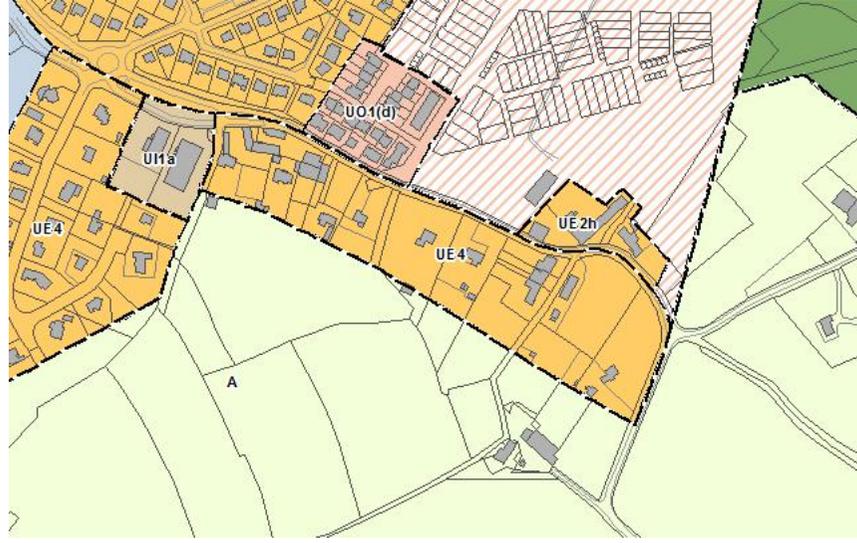
Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°099
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 23, 29, 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°099 |  |  |
| D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 23, 29, 45 |  |  |

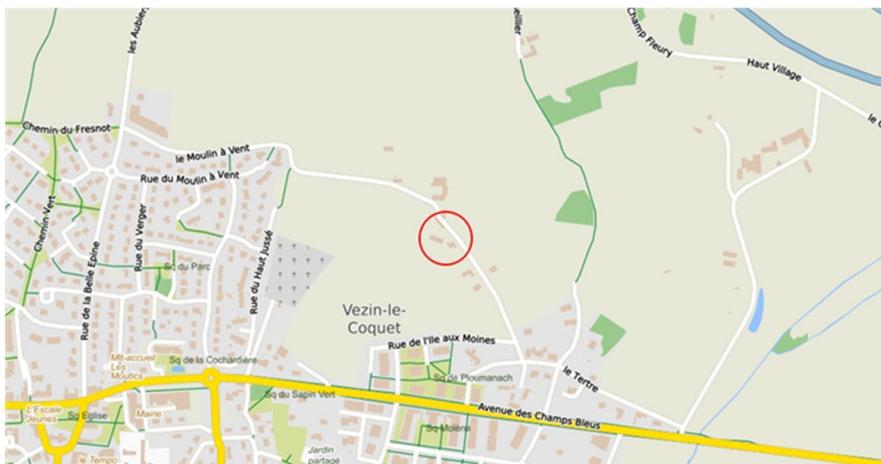
| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---|---|--|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°099 |  |  |
| D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 23, 29, 45 |  |  |

| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|--|----------------------------|-------------------------------------|
| <p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085</p> | | |
| <p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 45</p> | | |

10. Limiter la densification du secteur Drouetière

Localisation

La Drouetière se situe au nord de la commune au sein du périmètre de la ZAC des Champs Bleus.



Présentation de la modification

La modification consiste à :

- Modification du zonage PLUi passant de 1AUO1 à UE3
- Modification du plan des hauteurs passant de R+3+A/C à R+1+A/C
- Modification du coefficient de végétalisation : passer de (d) à 60%

Justification

Ces terrains sont situés en frange de la zone agglomérée et sont éloignés des services et commerces de proximité. Ils sont également en proximité immédiate d'une ligne à Haute Tension. Enfin, ils sont très faiblement bâtis et leur niveau d'équipement ne permet pas, en l'état, d'envisager une trop grande densification.

Compte tenu de ces éléments, il semble nécessaire pour le moment de ne pas y renforcer l'urbanisation mais de permettre néanmoins des rénovations et des extensions limitées du bâti.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°19
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°19

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°085 | | |
| D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 45 | | |

| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---|----------------------------|-------------------------------------|
| D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°19 | | |
| D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°19 | | |

11. Préserver le patrimoine végétal allée des Roseaux

Localisation

L'allée des Roseaux se situe en plein cœur du centre-ville de Vezin à proximité de l'église.



Présentation de la modification

La modification consiste à inscrire un Espace d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) le long de l'allée des roseaux en linéaire plus la protection d'un arbre en ponctuel.

Justification

Dans l'objectif de préserver le patrimoine végétal participant de la qualité paysagère de la commune, il est proposé d'inscrire un EIPE sur un linéaire arboré constitué de chênes en centre-ville de Vezin, allée des roseaux. Cette nouvelle disposition permet de préserver une trame végétale et de la réintégrer dans un maillage bocager déjà existant et protégé.

Conséquence sur le PLUi

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

- C-1-1 OAP Projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085

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.

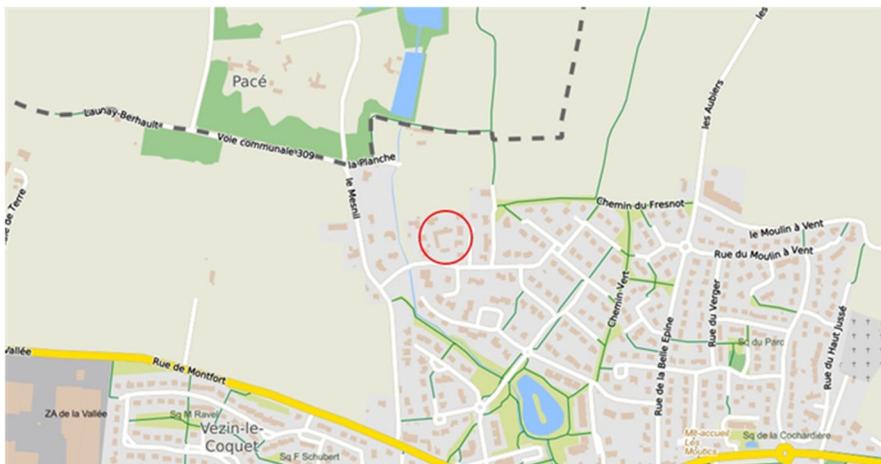
| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085 | | |

| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---|----------------------------|-------------------------------------|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085 | | |
| D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 45 | | |

13. Préserver le patrimoine bâti rural de la zone agglomérée

Localisation

La modification consiste à la mise en place d'un indice h sur 4 secteurs de la commune.



Présentation de la modification

La modification consiste à la mise en place d'un indice h sur 4 secteurs UE2 de la commune :

- La ferme du Petit Caradeuc
- Le Bas Vezin
- La ferme du Tertre
- Rue du Mouille Muse

Justification

Afin de protéger le patrimoine bâti rural (ancien corps de ferme), la présente modification viendra modifier le plan de zonage en inscrivant un indice historique.

Dans les secteurs des zones indicés "h", chaque projet portera une attention particulière au rythme caractérisant les tissus existants aux abords du terrain du projet : parcellaire, typologie du bâti, implantation, etc.

Conséquence sur le PLUi

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

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085, 099
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 45

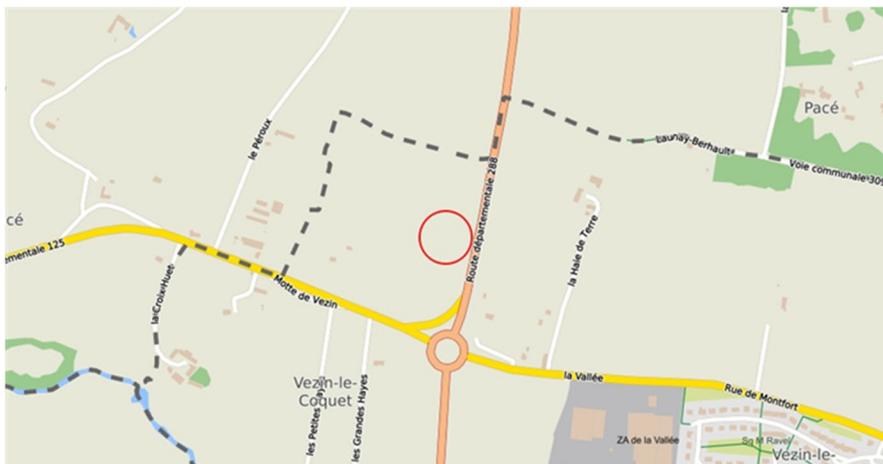
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---|----------------------------|-------------------------------------|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085, 099 | | |
| D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°13, 22, 23, 29, 45 | | |

14. Préciser le projet communal sur la partie activité de la Haie de Terre

Localisation

Le secteur de la Haie de Terre se situe à l'ouest de la zone agglomérée.



Présentation de la modification

La présente modification consiste à modifier l'OAP communale.

Justification

Pour répondre aux besoins d'implantation d'activités économiques sur le territoire de Rennes Métropole, le SCoT du Pays de Rennes et le Schéma d'Aménagement Économique de Rennes Métropole ont identifié un secteur à l'Ouest de la zone agglomérée de la commune de Vezin-le-Coquet, aux abords de la RD 288. La superficie de la partie de l'opération destinée à l'accueil d'activités économiques sera de 20 ha environ. Les objectifs qui ont été définis pour ce projet sont les suivants :

- compléter l'offre foncière destinée, d'une part, à l'accueil d'activités nécessitant un bon niveau d'accessibilité et, d'autre part, à répondre à des besoins de proximité,
- accueillir, sur des parcelles de petite et moyenne superficies, des entreprises artisanales et de services, des établissements industriels ou commerciaux, à l'exclusion du commerce de détail ; ainsi que des bureaux et des services marchands nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans le cadre des nouvelles études préalables sur la Haie de Terre, il sera précisé dans l'OAP communale qu'une plateforme logistique pourrait être aussi projetée sur la partie activité en plus de ce qui est déjà décrit.

Conséquence sur le PLUi

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

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale

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.

15. Conforter la vocation productive de la ZA rue du Domaine

Localisation

La ZA rue du Domaine se situe au sud de la commune rue des Violettes



Présentation de la modification

La modification nécessite une adaptation réglementaire de changement de zonage de UI1c 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 (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°099
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 23, 29, 45

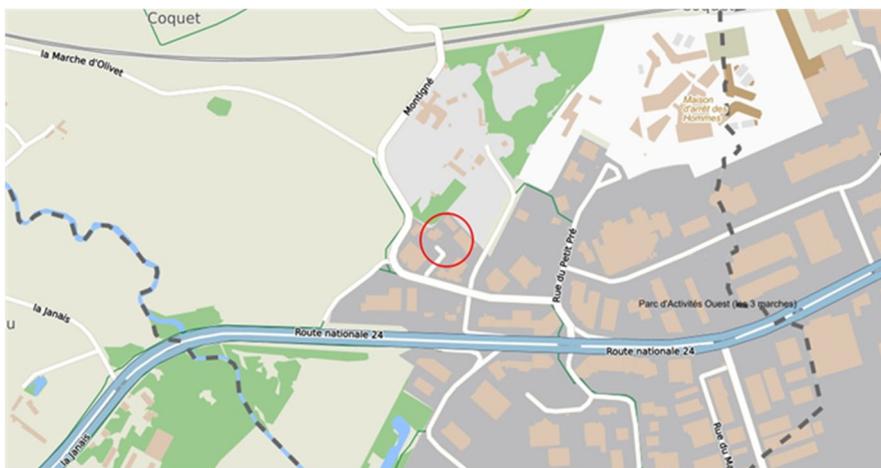
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---|----------------------------|-------------------------------------|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°099 | | |
| D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 23, 29, 45 | | |

16. Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique ZA des Trois Marches

Localisation

La ZA des Trois Marches se situe sur la ZI Ouest le long de la route de Lorient.



Présentation de la modification

La modification nécessite une adaptation réglementaire de changement de zonage de UI1c 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 (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°099
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 23, 29, 45

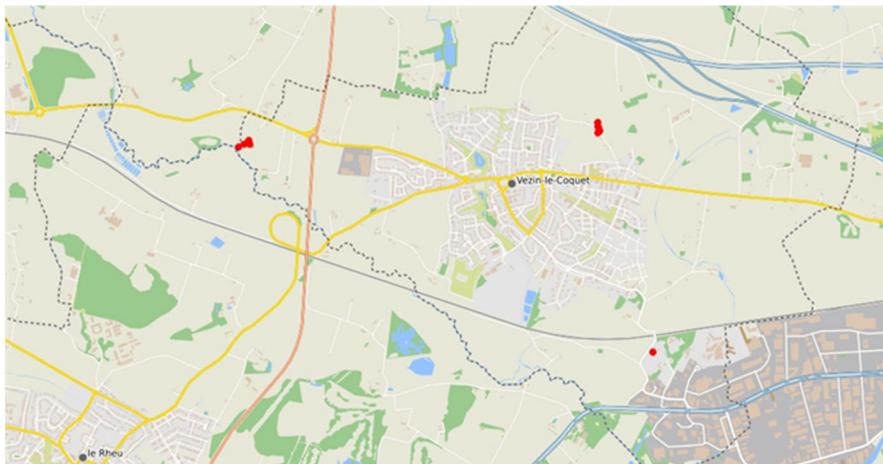
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---|----------------------------|-------------------------------------|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°099 | | |
| D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°22, 23, 29, 45 | | |

17. 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 : lieu-dit Montigné et/ou en secteur rural : La Motte Beaucé, lieu-dit La Drouetière.



Présentation de la modification

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

- La Motte Beaucé :
 - o dépendance évaluée en 1 étoile - n°63321,
 - o dépendance évaluée en 1 étoile - n°63322
- 4 La Drouetière :
 - o puits évalué en 3 étoiles - n°63326,
 - o dépendance évaluée en 3 étoiles - n°63325
- 9 La Drouetière : logis évalué en 1 étoile - n°63327

- 13 Montigné : monastère (ancien couvent) évalué en 3 étoiles - n°63354

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 :

- 4 la Drouetière : logis n°28996 réévalué 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) :

- 4 la Drouetière : n°28994, n°63324

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

- La Motte Beaucé : logis et étable n°24338, hangar n°24339
- 4 la Drouetière : logis n°28996

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 du niveau d'intérêt patrimonial d'édifice(s) listé(s) 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.



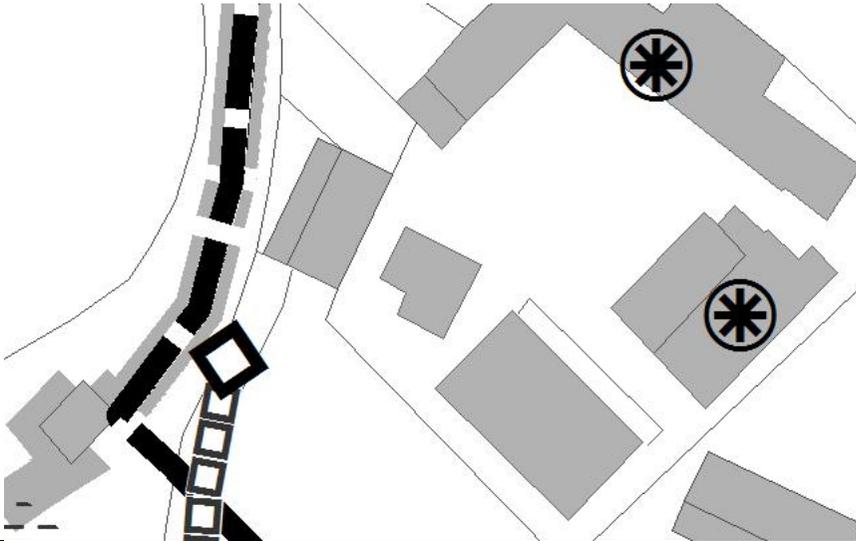
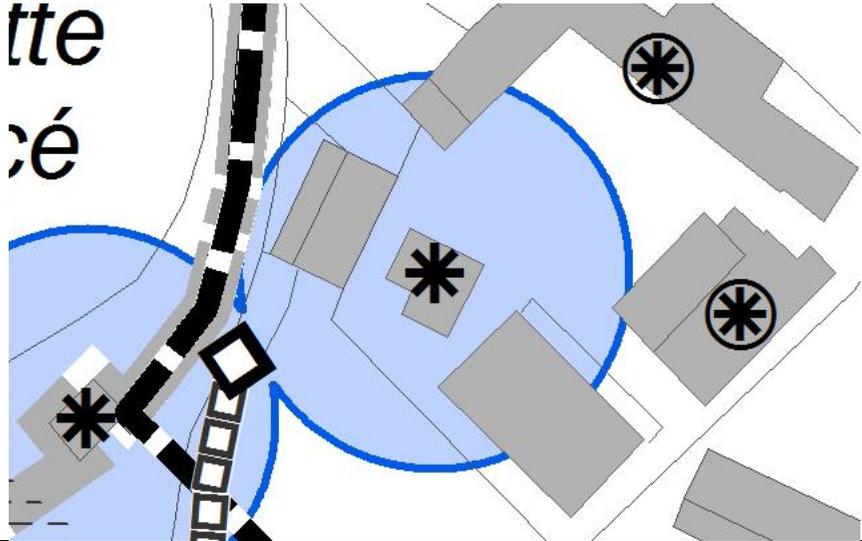
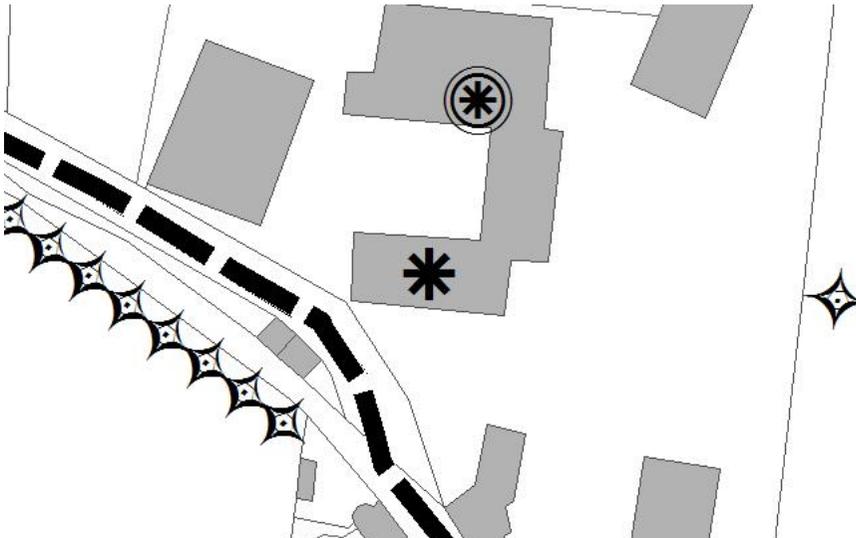
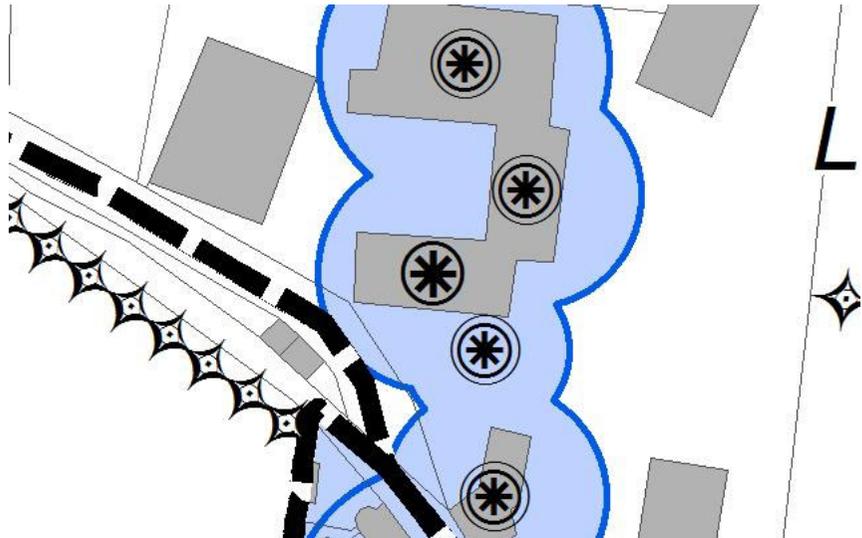
Compte tenu du ou des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, le contenu des fiches d'inventaire de bâtiment(s) identifié(s) au titre du PBIL a été complété ou corrigé.

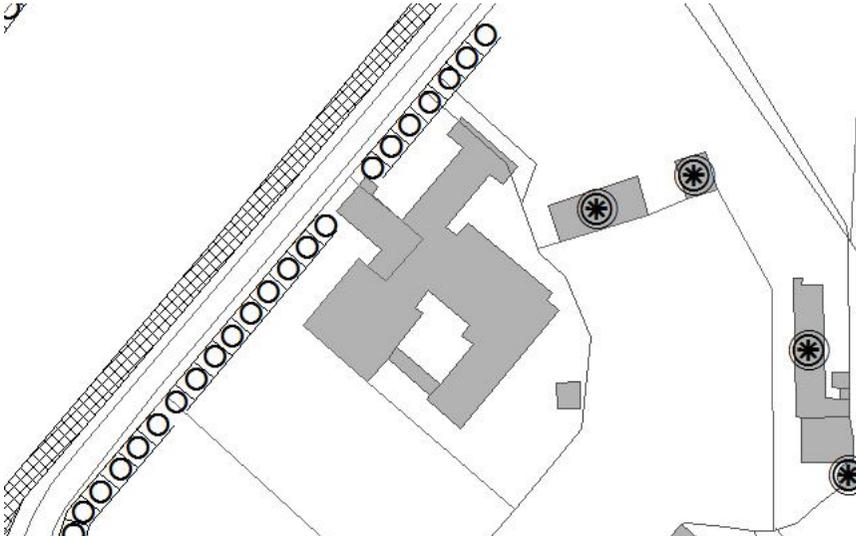
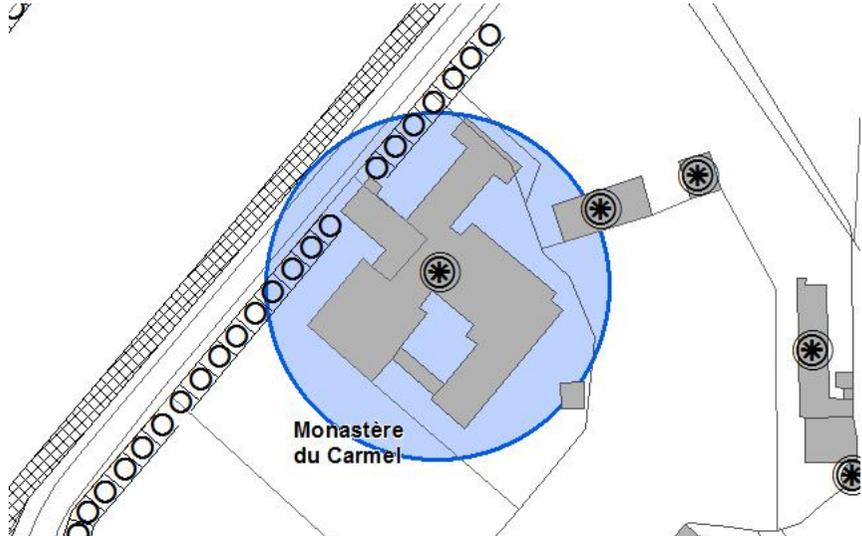
Conséquence sur le PLUi

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 Plan(s) de zonage n°084, 085, 099
- 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°084 | <p data-bbox="349 229 517 256"><i>La Motte Beaucé</i></p>  | <p data-bbox="1223 229 1391 256"><i>La Motte Beaucé</i></p>  |
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°085 | <p data-bbox="349 844 555 871"><i>lieu-dit la Drouetière</i></p>  | <p data-bbox="1223 844 1429 871"><i>lieu-dit la Drouetière</i></p>  |

| Pièces concernées | Extrait du PLUi en vigueur | Extrait de la modification proposée |
|---------------------------------|--|---|
| D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°099 | <p data-bbox="349 229 517 261"><i>lieu-dit Montigné</i></p>  | <p data-bbox="1223 229 1391 261"><i>lieu-dit Montigné</i></p>  <p data-bbox="1514 692 1626 740">Monastère du Carmel</p> |