

Le 17 janvier 2019

ANDOUILLE-
NEUVILLE

PLUi
Val d'ille Aubigné

Réunion Publique

Présentation du PLUi

Le territoire du Val d'Ille Aubigné

**35 000
habitants**

**19
communes**

**19 identités
communales à
valoriser**



Qu'est ce que le PLUI ?

PLUi : le document d'urbanisme à l'échelle du territoire intercommunal.

A son adoption il remplacera l'ensemble des documents d'urbanisme communaux actuels

Comme un PLU communal, il est composé de :

- Rapport de présentation (c'est le diagnostic de la commune)
- PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable = projet politique)
- Plan de zonage
- Règlement littéral
- Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Sans oublier : les annexes.

Qu'est ce que le PLUI ?

Une vision stratégique et solidaire

- Une démarche stratégique qui doit traduire le projet politique, d'aménagement et de développement durable du territoire (retranscrit dans le PADD) pour les 10 à 15 prochaines années
- Un projet solidaire entre les communes du territoire qui doit garantir cohérence et complémentarité pour répondre aux besoins des populations.

Un outil réglementaire

Comme dans un PLU communal, le PLUi découpe le territoire en 4 grandes zones :

- Les zones urbaines (**U**)
- les zones à urbaniser (**AU**)
- Les zones agricole (**A**)
- Les zones naturelles (**N**)

Ces zones, visibles sur le plan de zonage, se décomposent en sous zones et renvoient au règlement du PLUi.

Le zonage permet de réglementer le droit du sol sur chaque parcelle du territoire.

Le PADD

Les grands axes du PADD

Le PADD, « la clé de voûte » du PLUi

Ce document traduit le projet politique de la collectivité à moyen et long terme. Il est élaboré à partir du diagnostic et du rapport de présentation.

Il exprime le projet intercommunal sur lequel les communes souhaitent s'engager. C'est la clé de voûte du PLUi puisque qu'il est retraduit dans l'ensemble des documents qui le compose. Ainsi, les OAP, le règlement et le zonage doivent être cohérent avec lui.

Le PADD a été débattu en conseil communautaire le : 12/06/2018 et en conseil municipal le : 03/07/2018

Les grands axes du PADD

PLUi du Val d'ille Aubigné: 8 axes stratégiques déclinés en 23 orientations

- Axe 1: Réussir la transition écologique et énergétique
- Axe 2: Améliorer les mobilités pour tous les usagers du territoire
- Axe 3: Promouvoir le patrimoine naturel et bâti pour un cadre de vie durable
- Axe 4: Assurer la perennité des ressources naturelles
- Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique
- Axe 6: Renforcer les centralités pour favoriser le lien social dans les communes
- Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique
- Axe 8: Un territoire connecté au service des habitants et des acteurs économiques

3 orientations

Orientation 1. Réduire la facture énergétique du territoire

Orientation 2. Limiter et anticiper l'impact des opérations d'habitat sur l'environnement

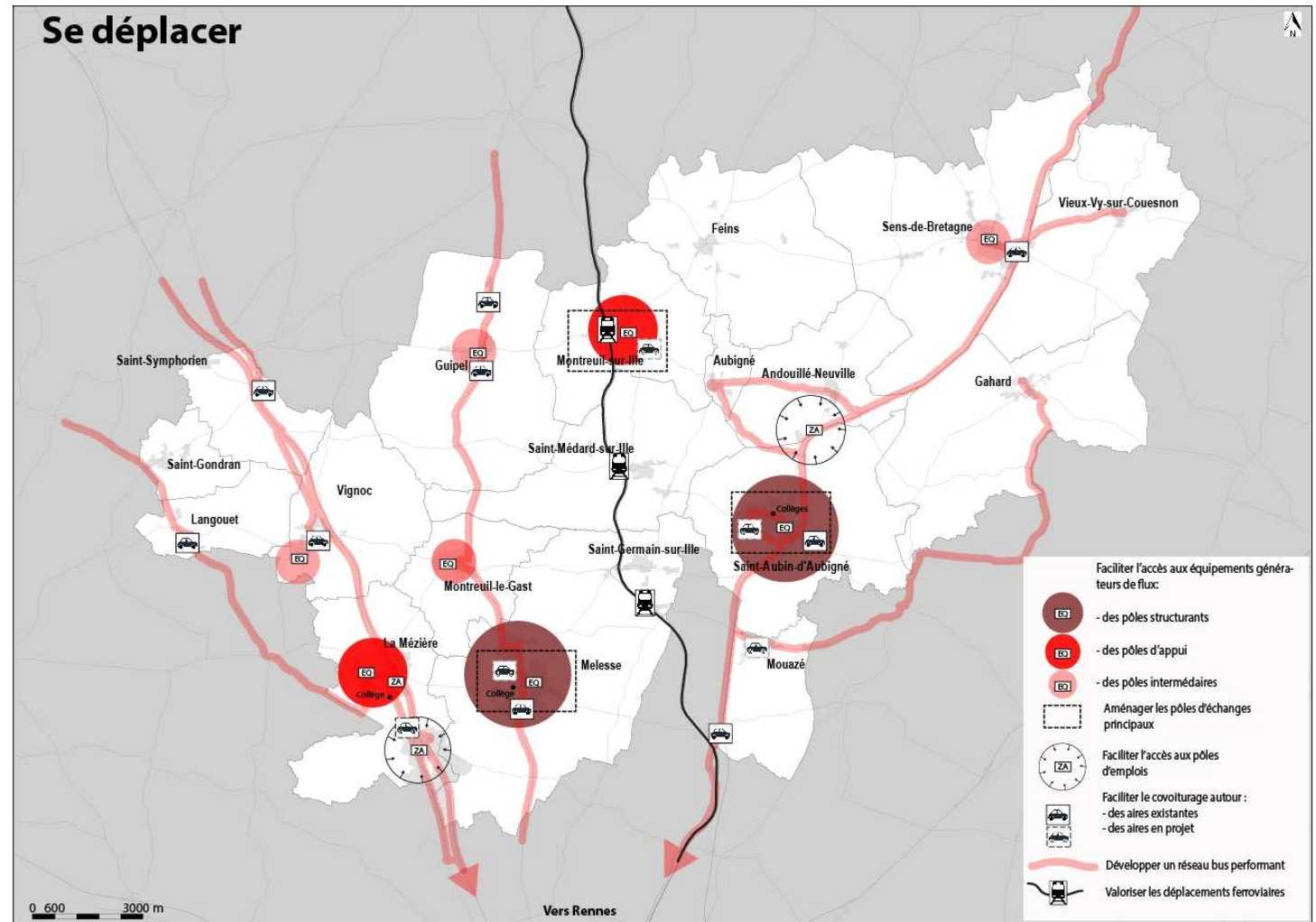
Orientation 3. Limiter et anticiper l'impact des zones d'activités sur le territoire

Axe 2: Améliorer les mobilités pour tous les usagers du territoire

Orientation 4. Développer les mobilités à toutes les échelles du territoire et pour tous les usagers

Orientation 5. Renforcer les mobilités vers les polarités pour consolider les flux vecteurs d'échanges et de vie sociale

Orientation 6. Favoriser les mobilités décarbonées et réduire les émissions des gaz à effet de serre

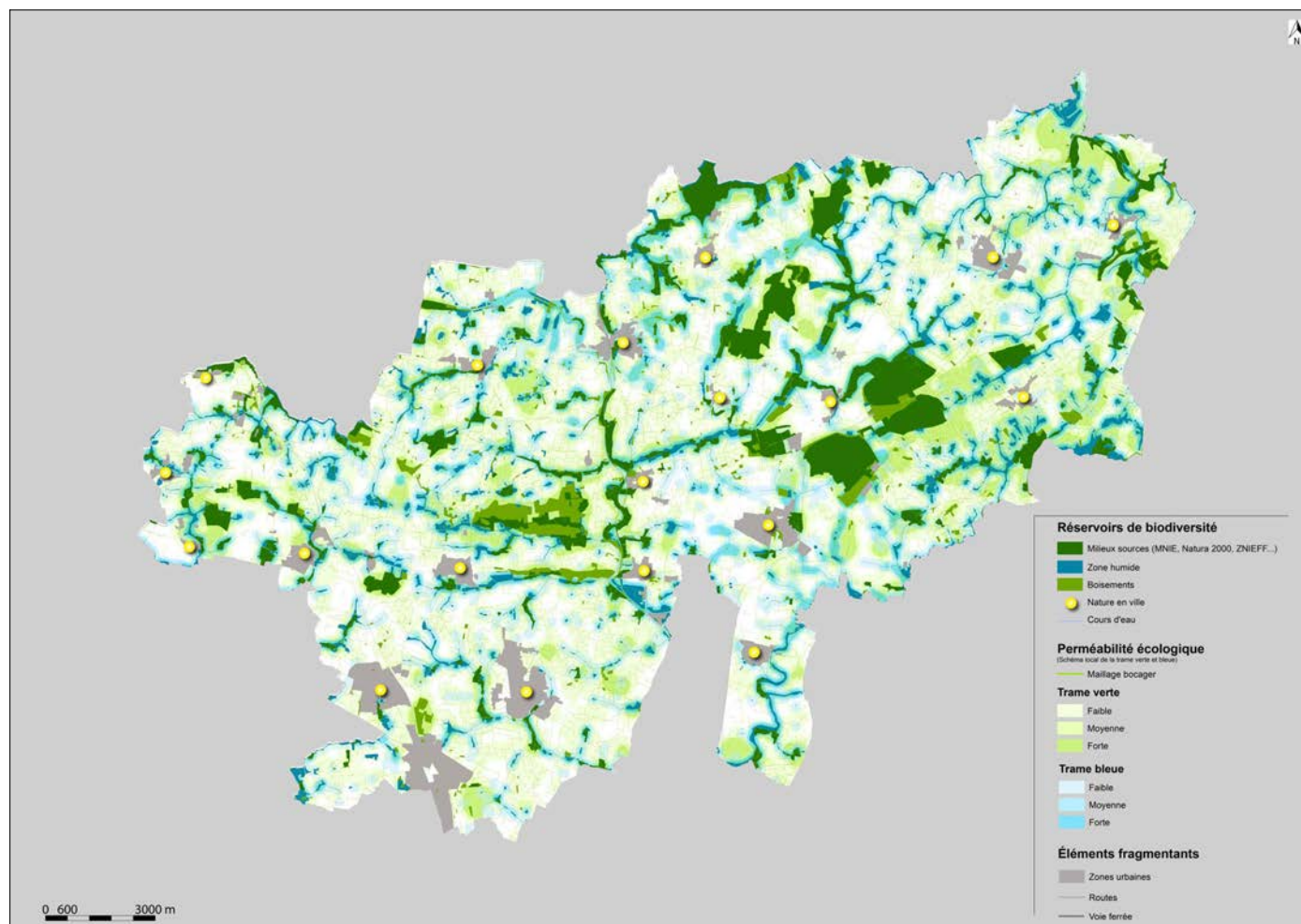


Axe 3: Promouvoir le patrimoine naturel et bâti pour un cadre de vie durable

Orientation 7. Maintenir et valoriser le patrimoine bâti et paysager du Val d'Ille-Aubigné

Orientation 8. Protéger et renforcer la trame verte et bleue et les territoires agricoles et naturels pour améliorer la biodiversité

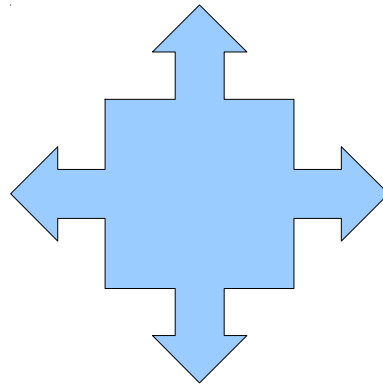
Orientation 9. Assurer la coexistence des populations et des espaces naturels en limitant les nuisances et les risques



Axe 4: Assurer la pérennité des ressources naturelles

Orientation 10. Maîtriser la consommation foncière annuelle pour préserver les ressources naturelles et l'activité agricole

Orientation 13. Prendre en compte l'eau dans le développement du territoire



Orientation 11. Accompagner la mutation du monde agricole et maintenir localement les sièges d'exploitation

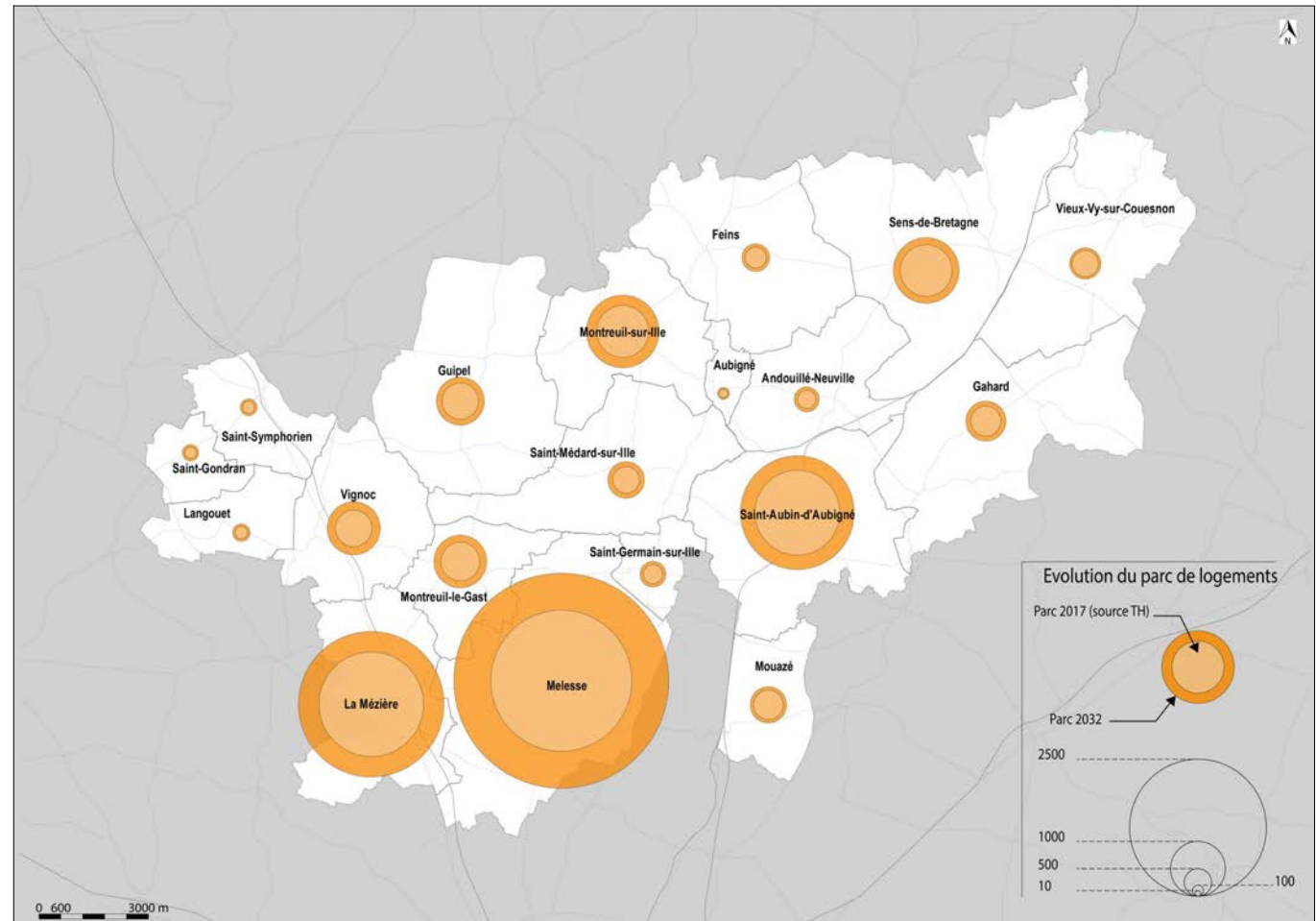
Orientation 12. Permettre une gestion durable des boisements, des sols et des sous-sols

Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique

Orientation 14.
Accompagner le dynamisme démographique

Orientation 15. Offrir des logements adaptés aux besoins de tous les ménages

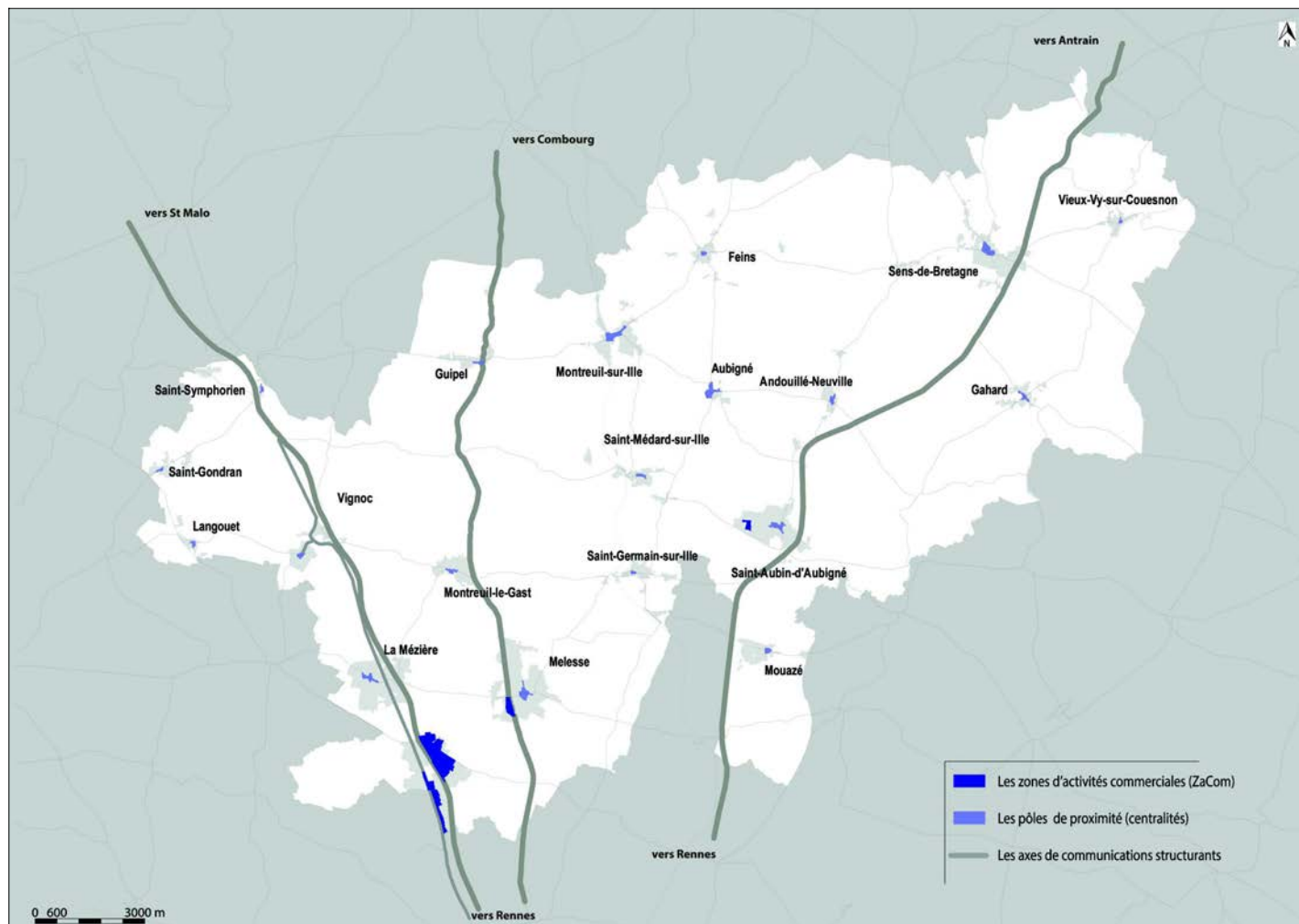
Orientation 16. Doter le territoire d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche



Axe 6: Renforcer les centralités pour favoriser le lien social

Orientation 17. Favoriser le lien social au cœur des centres-bourgs

Orientation 18. Animer les centralités pour renforcer leur vitalité et l'attractivité commerciale



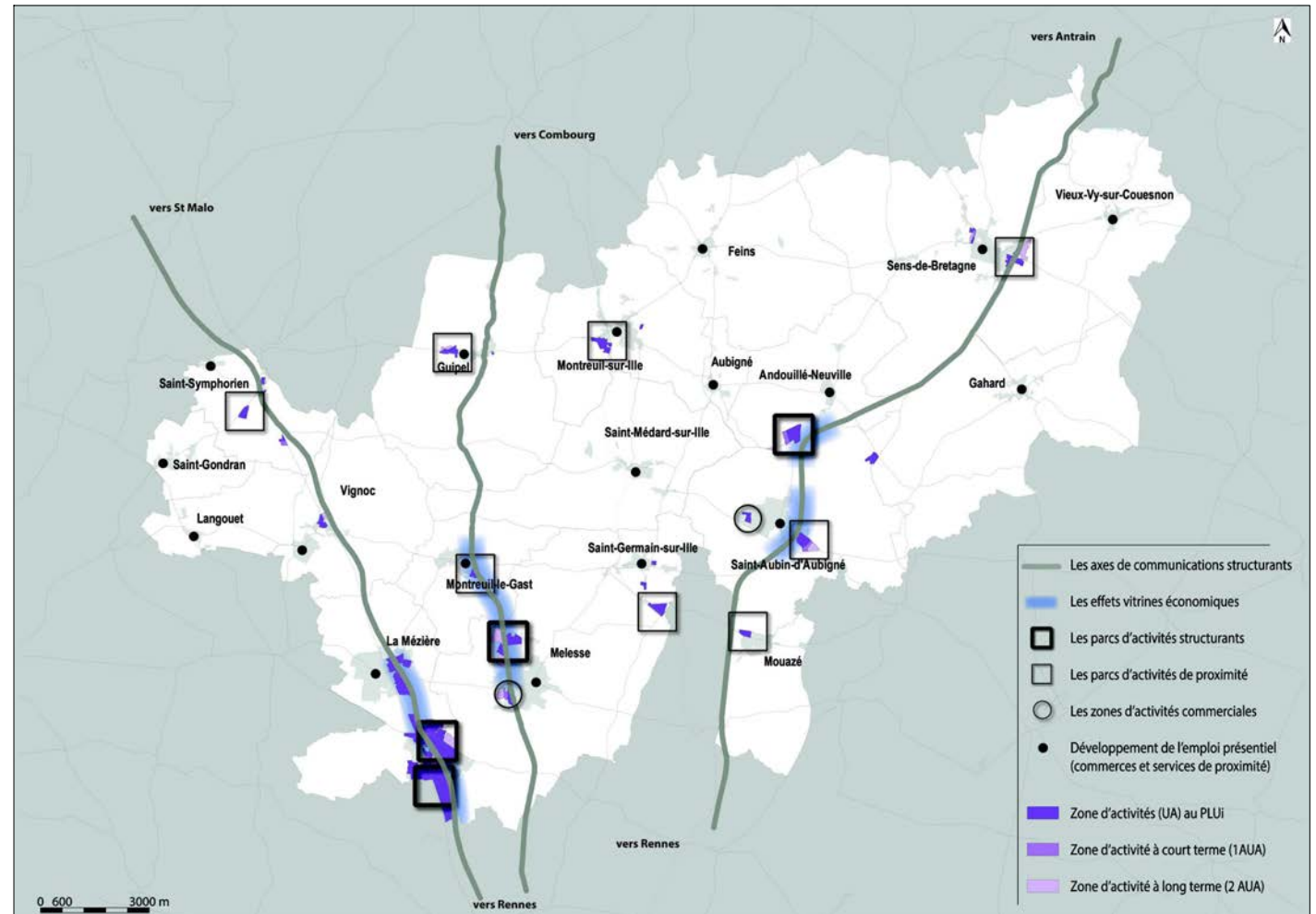
Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique

Orientation 19. Maintenir et renforcer l'emploi à l'échelle des communes

Orientation 20. Conforter la vocation commerciale des centres-bourgs et des zones commerciales

Orientation 21. Renforcer l'attractivité économique du territoire

Orientation 22. Optimiser le foncier existant à travers la requalification des sites et la diversification des activités présentes.



Axe 8: Un territoire connecté au service des habitants et des acteurs économiques

Orientation 23. Développer les réseaux numériques au service des habitants, des activités économiques, des équipements et des services



The screenshot displays the website for the Val d'ille-Aubigné community of communes. The header features the logo 'VALORISER PARTAGER Val d'ille Aubigné' and a scenic background image. The main content is divided into three sections:

- Nos actualités:** A grid of news items. The top item is titled '1914-1918 : "A nos enfants morts pour la patrie"' with a date of 21/11/2018. Below it is '1914-1918 : Premier livret'. Other items include 'Réunion publique sur la modification du SCoT du Pays de Rennes' (19/11/2018) and 'Où trouver des produits locaux en vente directe près de chez vous ?' (16/11/2018).
- En 1 clic:** A green sidebar with icons for various services: Magazine communautaire, Agence culture, Écoles de musique, Offices des sports, Accueil de la petite enfance, Location de voitures à assistance électrique, Aménagement non collectif, Parc Néno, Lecture publique, and Ecoparc.
- Navigation:** A vertical sidebar on the left lists categories like ÉCONOMIE, DÉPLACEMENTS, URBANISME & HABITAT, etc., along with social media links for Facebook and Contact.

Les orientations pour la commune d'Andouillé-Neuville

La commune d'Andouillé-Neuville : le contexte

En chiffre

Population 2013 : 837 habitants

Nombre de ménages : 302

Actif travaillant hors de la commune : 350 (soit 85,7%)

Note historique

A l'origine l'actuelle commune était divisée en 2 bourgs distincts.

Au XX^e S. plus de 60 % de la commune vit de l'agriculture.

Le Château de la Magnanne participe à l'attrait touristique de la commune (classé MH).



Cadastral napoléonien

Contexte géographique

L'attractivité de la commune est favorisée par sa proximité avec la 2X2 voies qui permet de rejoindre Rennes en 25 min.

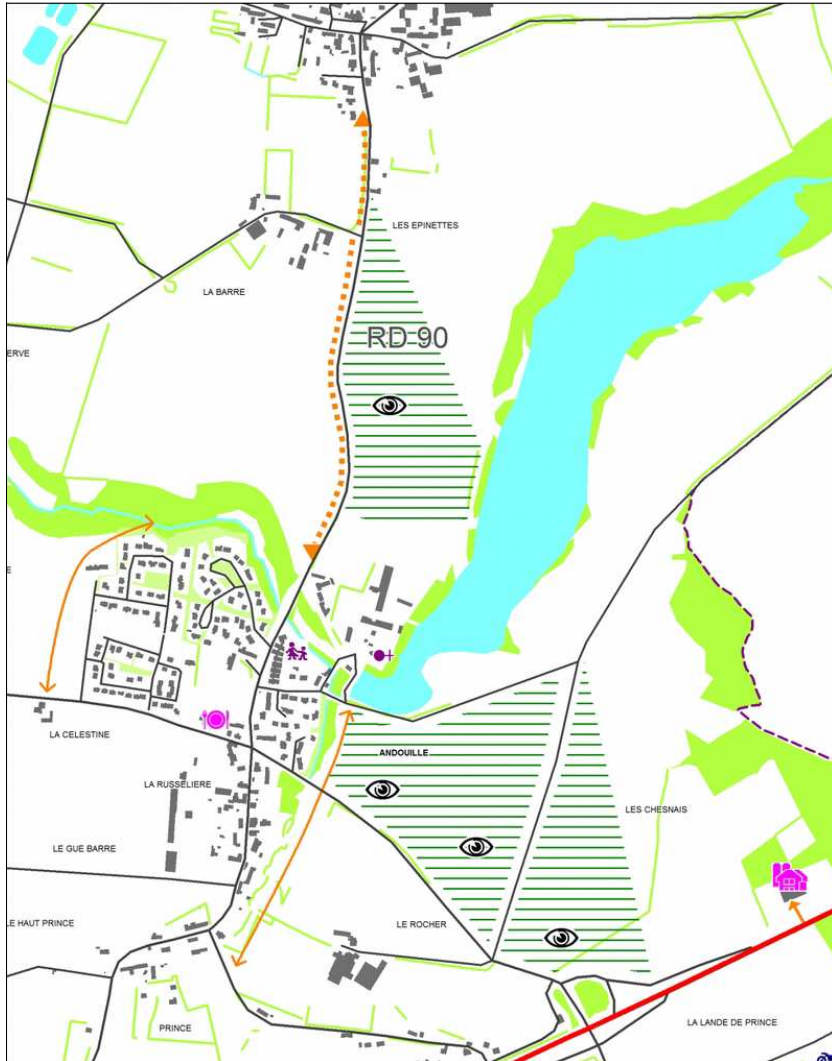
L'essor démographique commence véritablement à partir des années 1990 : passant de 420 hab. En 2013 à près de 900 en 2013.



Photographie aérienne



La commune d'Andouillé-Neuville: rappel du PLU actuel



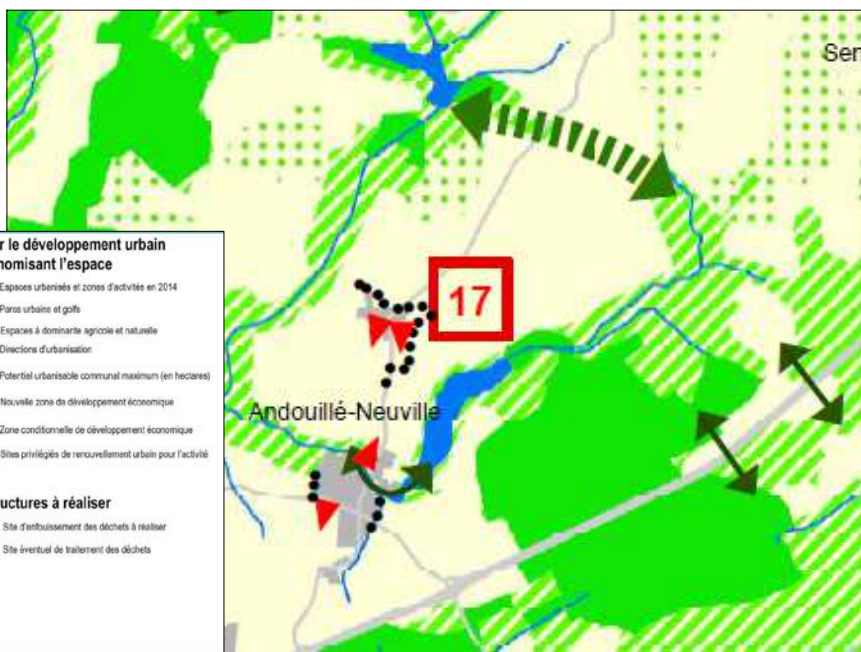
Les grands objectifs retenus

- ▶ Composer le Bourg d'Andouillé
- ▶ Préserver et valoriser les milieux naturels
- ▶ Diversifier l'offre de logements et conserver le patrimoine bâti
- ▶ Maintenir une agriculture dynamique
- ▶ Développer les liens entre Andouillé et Neuville
- ▶ Favoriser l'emploi

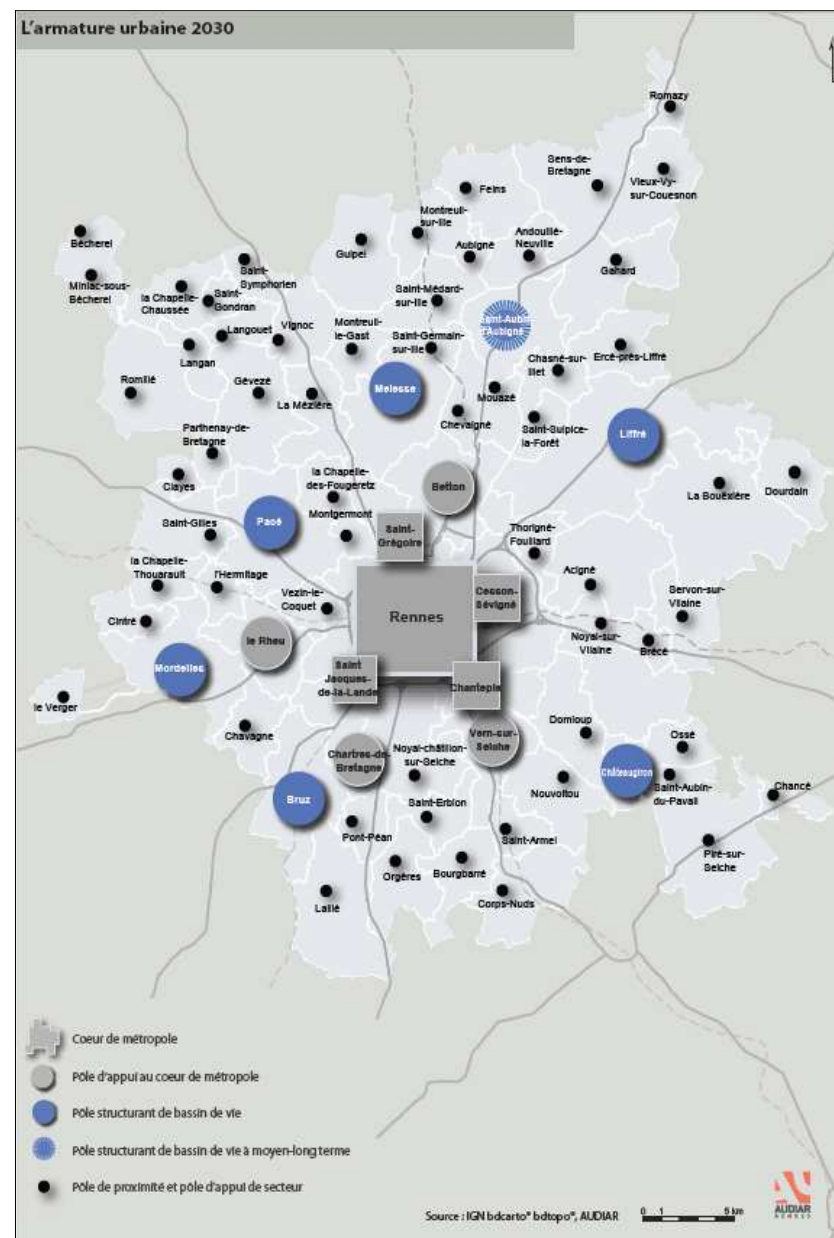
Souhait de poursuivre la démarche dans le PLUi

La commune d'Andouillé-Neuville au sein du SCOT du Pays de Rennes et du PLH

- Andouillé-Neuville au SCOT et au Programme local de l'habitat du Val d'Ille Aubigné
 - Produire 8 logements par an
 - Tendre vers une densité des opération d'habitat de logements 20/ha
- Le SCOT définit des directions d'urbanisation, des limites paysagères à préserver, une trame verte et bleue à préserver...
- Le SCOT précise que le développement préférentiel des commerces doit se faire : en centralité



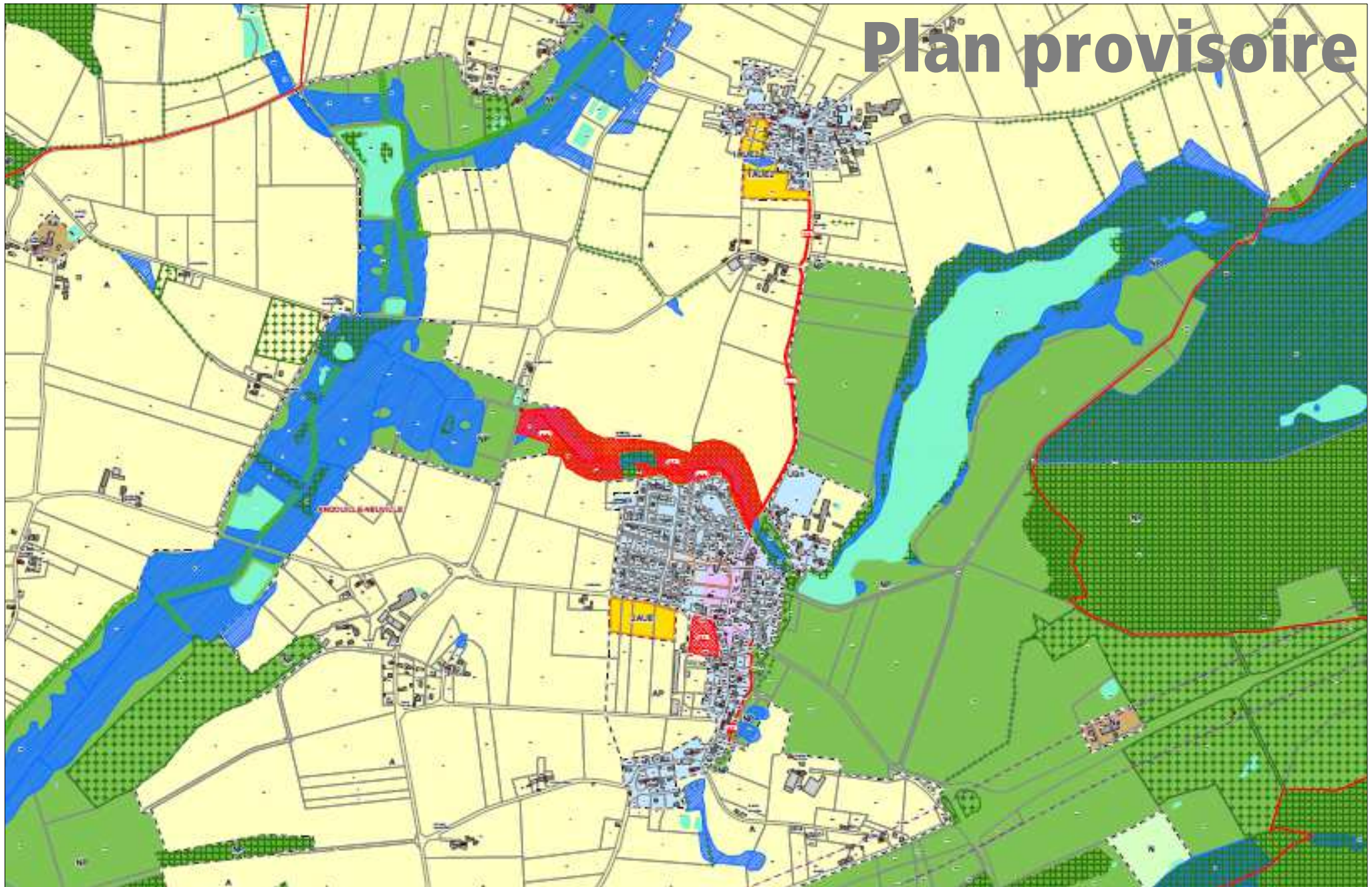
<p>Préserver la grande armature écologique</p> <ul style="list-style-type: none"> Masifs forestiers et principaux boisements à préserver Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter <p>Favoriser la fonctionnalité écologique</p> <ul style="list-style-type: none"> Perméabilité écologique à encourager Continuité naturelle à favoriser en espace urbain Principe de connexion écologique à assurer Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir (routes ou aménagements urbains) <p>Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne</p> <ul style="list-style-type: none"> Champs urbains à protéger au sein des réseaux de communes Limites paysagères de développement à respecter (routes, haies, ligne de crête ou lisière urbaine) Espace de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir (discontinuités urbaines) 	<p>Assurer le développement urbain en économisant l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaces urbanisés et zones d'activités en 2014 Parcs urbains et golfs Espaces à dominante agricole et naturelle Directions d'urbanisation Potential urbanisable communal maximum (en hectares) Nouvelle zone de développement économique Zone conditionnelle de développement économique Sites privilégiés de renouvellement urbain pour l'activité <p>Infrastructures à réaliser</p> <ul style="list-style-type: none"> Site d'entassement des déchets à réaliser Site éventuel de traitement des déchets
--	--



La commune d'Andouille-Neuville: le projet d'aménagement de la commune dans le futur PLUi

- Poursuite du développement démographique de la commune par le renouvellement urbain et l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs
- Renforcer les déplacements Andouillé-Neuville via la création d'un axe emblématique de mobilités douces: piétonnes et cyclables
- Valoriser certains espaces libres et marquer l'identité de la commune par un aménagement paysager des entrées de bourgs

Le plan de zonage dans le futur PLUi



Les prescriptions réglementaires inscrites sur le plan de zonage



Légende	
Trame Verte et Bleue	
<u>Espace boisé classé (L 113-1)</u>	
	Arbre remarquable
	Haie bocagère
	Boisement
<u>Élément de paysage (R 151-43 5°)</u>	
	Arbre remarquable
	Haie bocagère
	Boisement
	Terrain cultivé à protéger
	Plantation à réaliser
	Zone humide
	Zone inondable
Zonage	
	Limite de Zone
	Zone N
	Zone A
	Zone U
	Zone 1AU et 2AU
	STECAL
	Zone NP
NP	Nom de Zone
Prescriptions réglementaire	
	Marge de recul (L 111-6)
	Autre marge de recul
	Emplacement réservé
	Secteur où le changement de destination de cellules commerciales est interdit
	Centralités
	Secteur de constructibilité limité
	Secteur de mixité sociale
	Périmètre des OAP de secteurs
	Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R 151-34)
Eléments patrimoniaux (R 151-41 3°)	
	Bâti d'intérêt architectural et petit patrimoine
	Bâtiments d'intérêt architectural désigné (R151-35)
	Voirie et chemin à créer ou à protéger
Cadastre	
	Commune
	Parcelle
	Bâti dur
	Bâti annexe
	Hydro

Une légende unique pour les 19 communes






Détail des prescriptions réglementaires : trame verte et bleue

Trame Verte et Bleue

Espace boisé classé (L 113-1)

- *Arbre remarquable*
-  *Haie bocagère*
-  *Boisement*

Élément de paysage (R 151-43 5°)

- *Arbre remarquable*
- • • • *Haie bocagère*
-  *Boisement*
-  *Terrain cultivé à protéger*
-  *Plantation à réaliser*
-  *Zone humide*
-  *Zone inondable*

► EBC (largeur 10m) : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements est interdit

Sur Andouillé-Neuville: 17 040 ml de haies en EBC (haies à enjeu 'eau')

► Éléments du paysage : déclaration préalable

Sur Andouillé-Neuville: 34 707 de haies en élément du paysage

► Zone humide et zone inondable : remblais, constructions, aménagement des sous-sols existants, augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation, clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement sont interdits

Sur Andouillé-Neuville: 153,9 ha de zones humides (inventaires syndicats bassins versants)


Détail des prescriptions réglementaires

Zonage


 Limite de Zone


NP Nom de Zone

Prescriptions réglementaire

 Marge de recul (L 111-6)

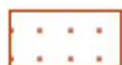
 Autre marge de recul


 Emplacement réservé


 Secteur de diversité commerciale à protéger

 Centralités

 Secteur de constructibilité limité

 Secteur de mixité sociale

 Périmètre des OAP

 Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R 151-34)

► Emplacement réservé : réservé pour voie, ouvrage public, espace vert et installation d'intérêt général. Non constructible.

Sur Andouillé-Neuville: 5 ER pour cheminements piétons, parking, espace vert, entretien de la vallée

► Secteur de constructibilité limité : périmètre visant à interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² pour une durée maximale de 5 ans. Objectif : projet d'aménagement d'ensemble par la commune.

Sur Andouillé-Neuville: non concerné






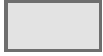
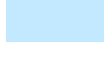
► Centralités : Tout type de commerces et artisanats autorisés

► Secteur de diversité commerciale : changement de destination des rez de chaussée commerces interdit

► Secteur de mixité sociale
Sur Andouillé-Neuville: non concerné

► Secteur protégé richesse sous-sols (carrières)
Sur Andouillé-Neuville: non concerné

Détail des prescriptions réglementaires : éléments patrimoniaux

Éléments patrimoniaux (R 151-41 3*)	Cadastre
* Bâti d'intérêt architectural et petit patrimoine	 Commune
 Bâtiments d'intérêt architectural désigné (R151-35)	 Parcelle
 Voirie et chemin à créer ou à protéger	 Bâti dur
	 Bâti annexe
	 Hydro

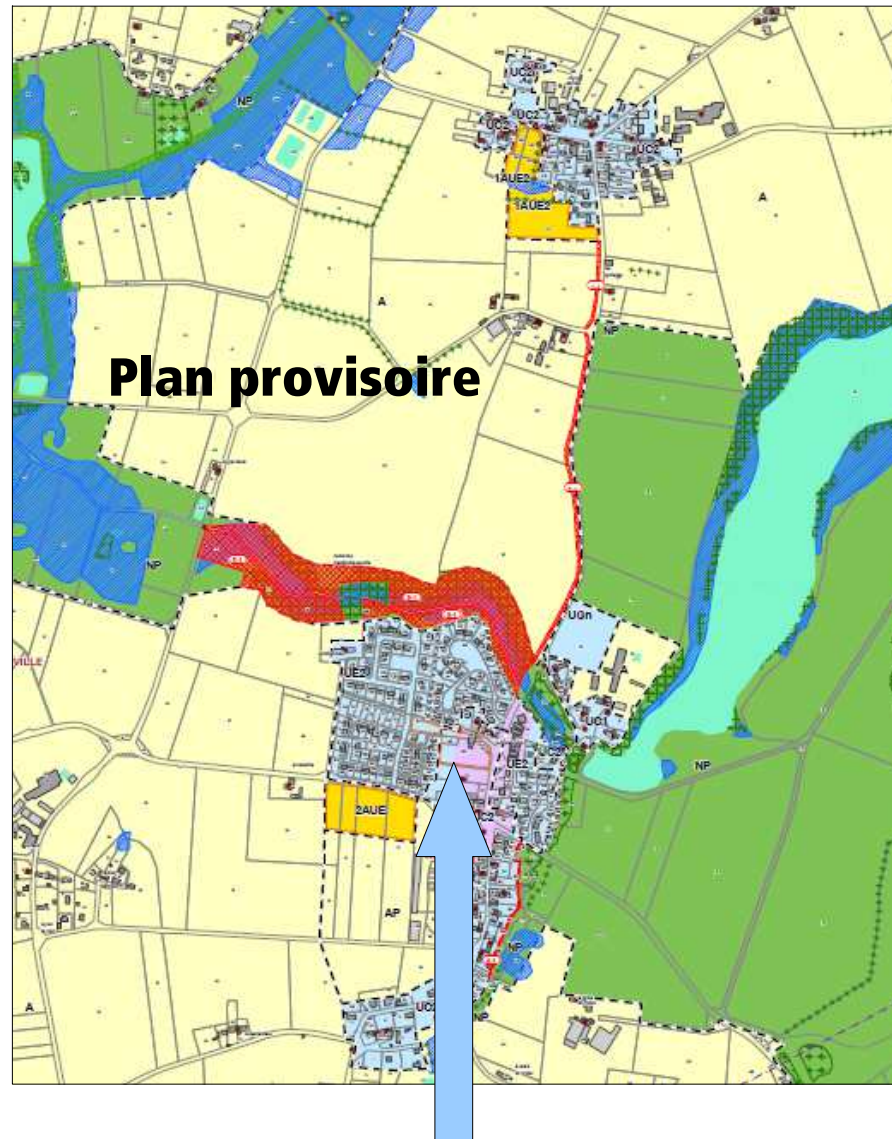
► Bâtiment d'intérêt architectural désigné : Changement de destination autorisé en **zone A et N**. Ne sont retenus que les bâtiments de plus de 50m², en bon état, patrimoniaux, situés à plus de 100m d'une exploitation agricole et hors des marges de reculs des routes départementales. Sur Andouillé-Neuville: 8 bâtiments (nouveau logement et/ou agrandissement)

► Bâti et muret à protéger et bâti d'intérêt architectural : Permis de démolir obligatoire

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

L'habitat se développe en priorité en secteur aggloméré : il s'agit de zones urbaines indicées U, qui se décomposent en sous zones

- **Zone UC:** centre-ville et centre-bourg. Sous zone UC1 et UC2 (règles de hauteurs différentes)
- **Zone UD:** zone de développement périphérique des centre-villes
- **Zone UE:** zone résidentielle, dominée par l'habitat individuel. Sous zone UE1, UE2, UE3 avec des règles de densité différentes.
- **Zone UO:** secteur de projets, qui laisse plus de liberté en matière d'implantation des constructions



Périmètre de la centralité commerciale, lieu privilégié de développement du commerce

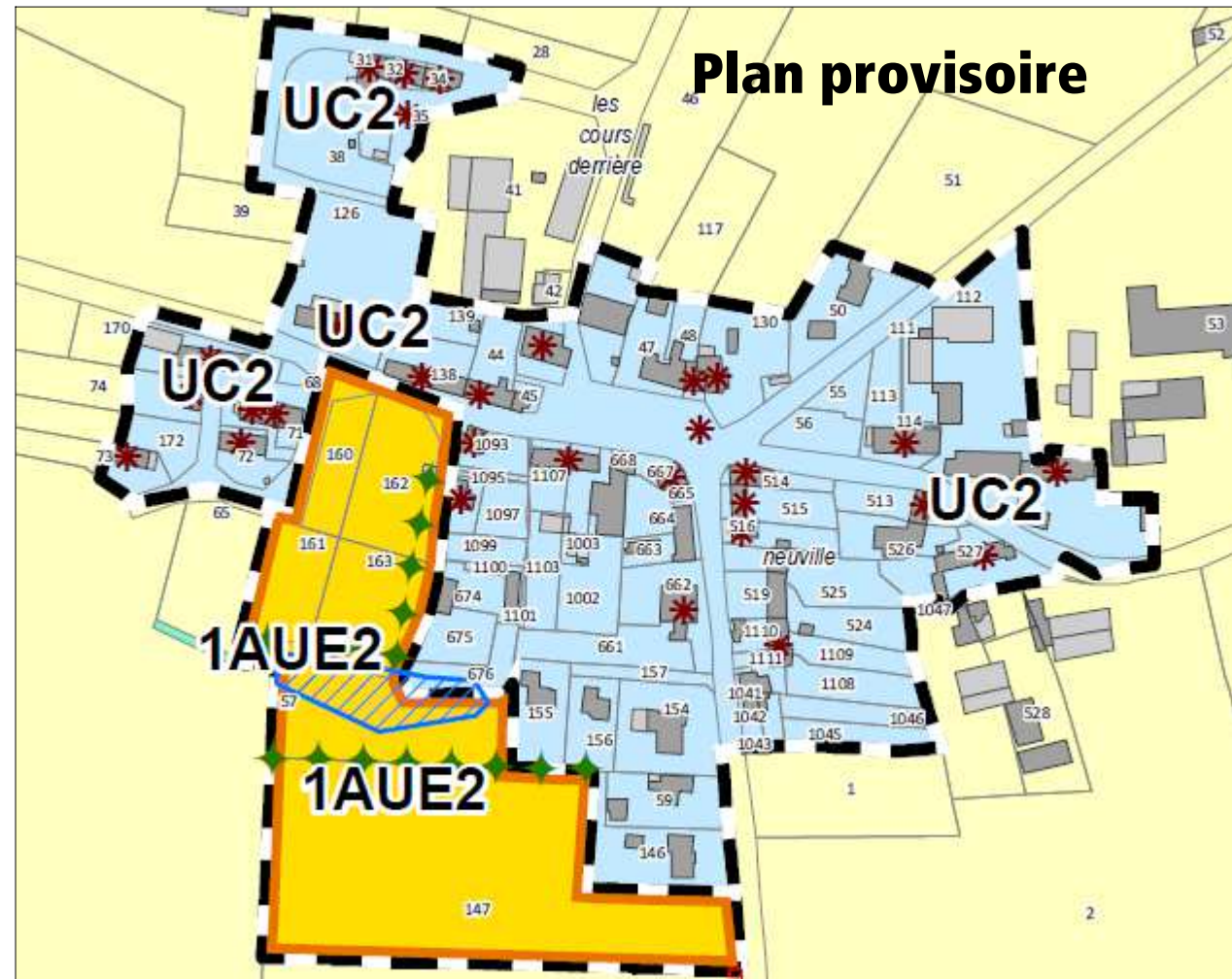
Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

Pour accueillir des nouvelles opérations, des extensions de la zone urbaine sont possibles : 2 secteurs avec 2 temporalités différentes

- Zone 1AU (O, E ou D): zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement.

- Toute zone 1AU doit être accompagnée d'une OAP (cf diapo suivante)

- Zone 2AU: ouverture à l'urbanisme à plus long terme, nécessite une procédure de modification ou révision du PLUi



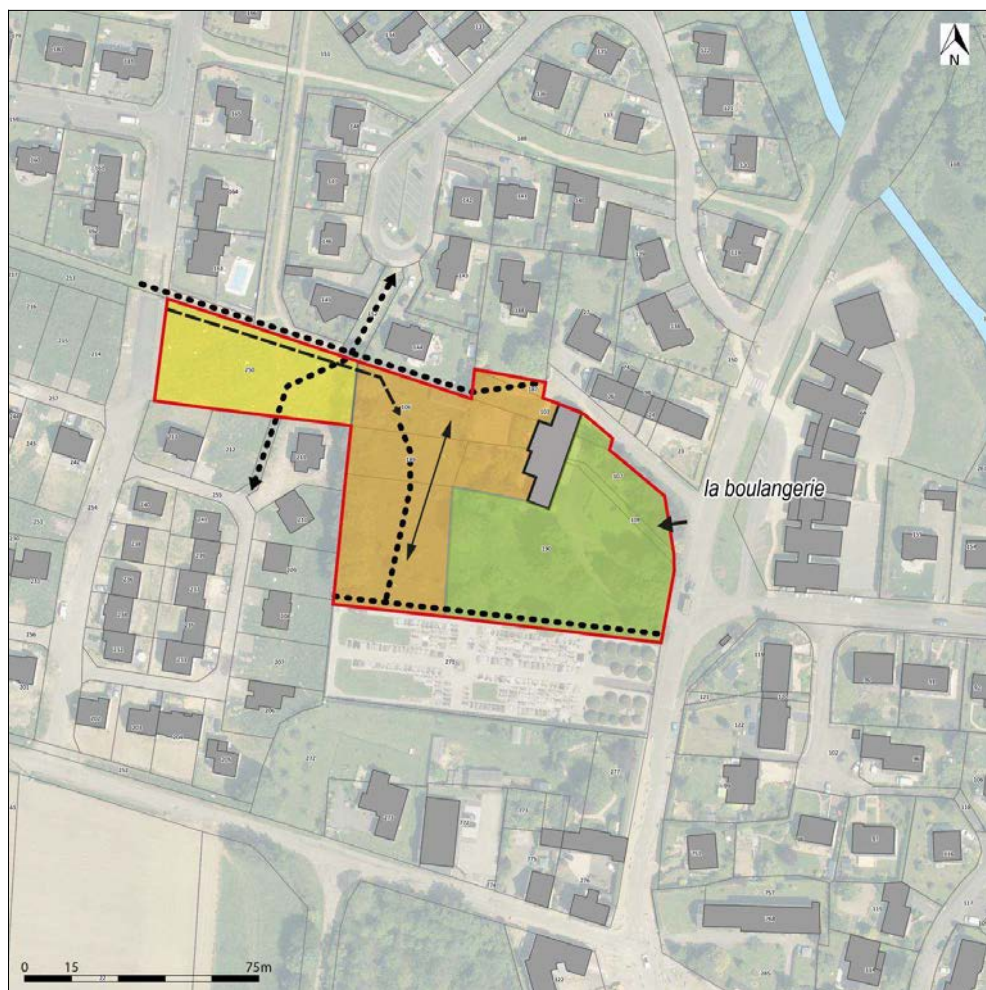
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Secteur d'OAP



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Secteur d'Andouillé



Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de Loisirs
- Renouvellement urbain
- 30 Logts
- Densité minimum 20 logements/ha

Principes de voiries

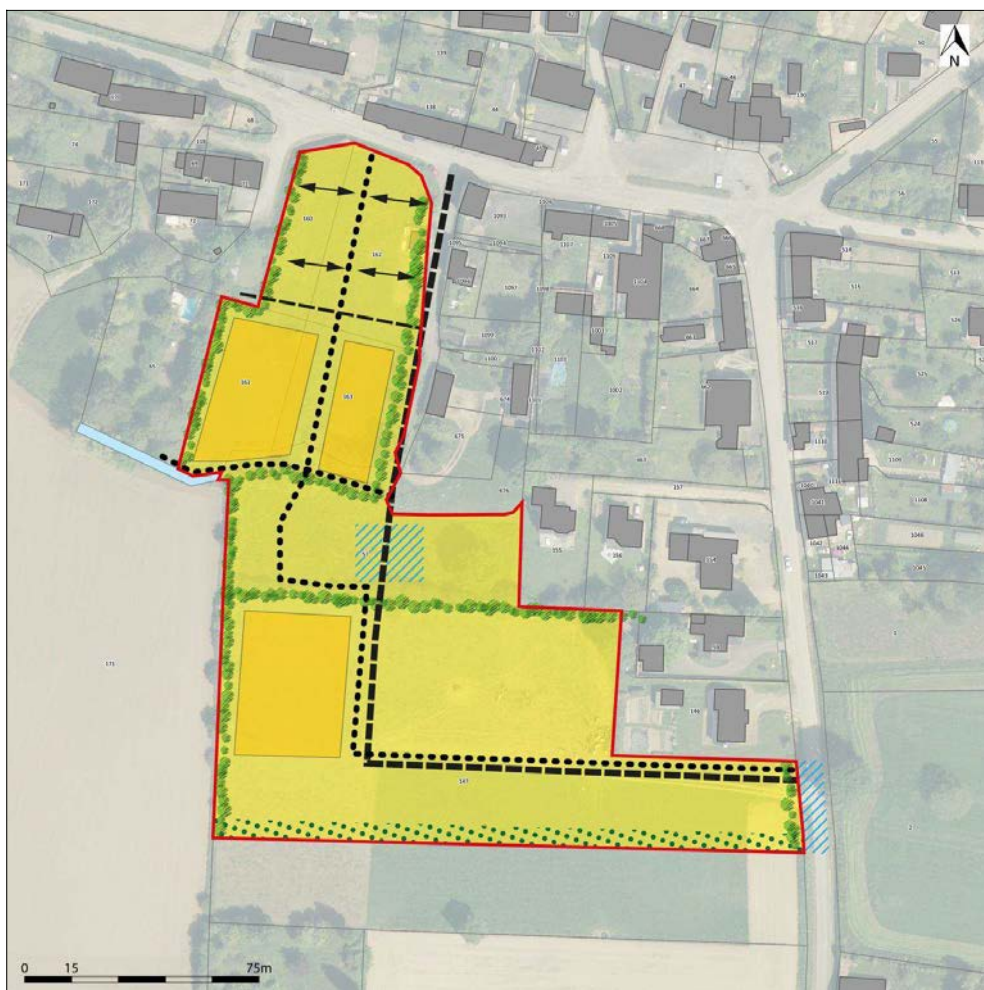
- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Principes d'accès
- Zone de stationnement à créer
- Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé)

Prescriptions urbanistiques et paysagères

- Patrimoine bâti à préserver
- Bâtiment à démolir
- Orientation faitage
- Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
- Espace public (à restructurer/ à aménager)
- Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
- Point de vue à préserver
- Perspective particulière à mettre en valeur
- Arbres, haies à préserver ou à planter
- Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Secteur de Neuville



Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de Loisirs
- Renouvellement urbain
- 30 Logts
- Densité minimum 20 logements/ha

Principes de voiries

- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Principes d'accès
- Zone de stationnement à créer
- Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé)

Prescriptions urbanistiques et paysagères

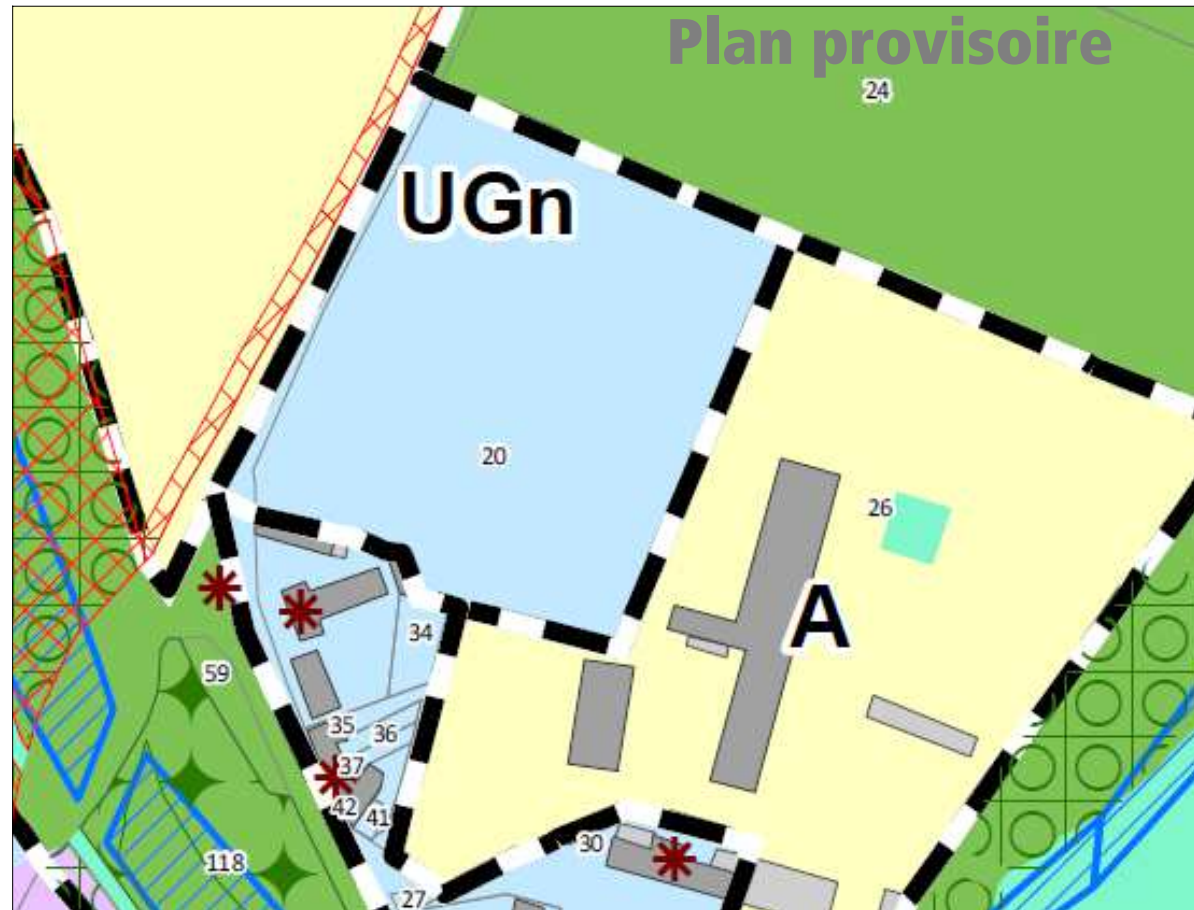
- Patrimoine bâti à préserver
- Bâtiment à démolir
- Orientation faïtage
- Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
- Espace public (à restructurer/ à aménager)
- Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
- Point de vue à préserver
- Perspective particulière à mettre en valeur
- Arbres, haies à préserver ou à planter
- Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...)

3 enjeux et objectifs d'aménagement

- **Entrées de ville, relation au paysage et déplacements**
 - Marquer et accompagner visuellement les entrées de ville
 - Création d'une axe de déplacements actifs emblématique entre Andouillé et Neuville
 - Création d'un aménagement plus confortable pour les piétons
- **Renouvellement urbain, patrimoine et espaces publics**
 - Optimiser le foncier en centre bourg
 - Valoriser certains espaces libres en leur redécouvrant leurs potentiels
- **Programmation de logements et d'équipements**
 - Objectif de 8 à 10 logements/an soit 80 à 100 logements à l'horizon 2028 (objectif du PLH: 10 logements par an)

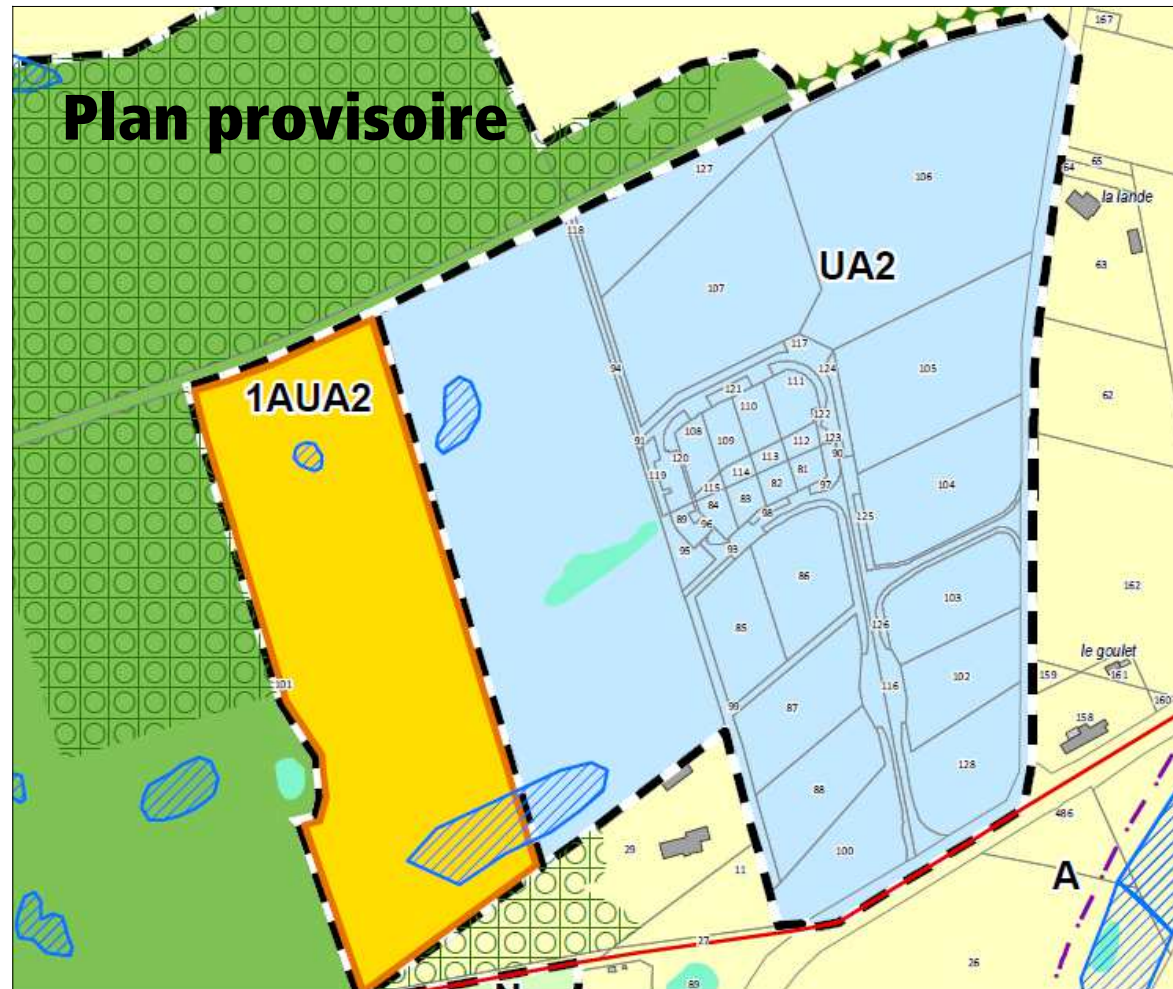
Les zones urbaines à vocation principale d'équipement

- **Zone UG** : zone de services publics et équipements collectifs d'intérêt général
- **Zone 1AUG** : zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement pour de l'équipement
- Les équipements projetés sur la commune



Les zones urbaines à vocation principale d'activité

- **Zone UA** : à vocation d'activité. Sous zones UA1, UA2, UA3 et UA4 pour différencier les constructions admises.
- **Zone 1AUA** : zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement pour de l'activité



Les zones à vocation agricole

En zone agricole, l'habitat nouveau et les extensions d'activités autres qu'agricole ou forestières sont interdites sauf dans certains secteurs qui doivent rester exceptionnels et de taille limitée (les STECAL).

- **Zone A:** secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il convient d'assurer aux exploitations les moyens de poursuivre et moderniser leurs activités.

- **1 STECAL** sur la commune en zone A permettant l'implantation de nouvelles activités / nouvelles habitations (Aa)



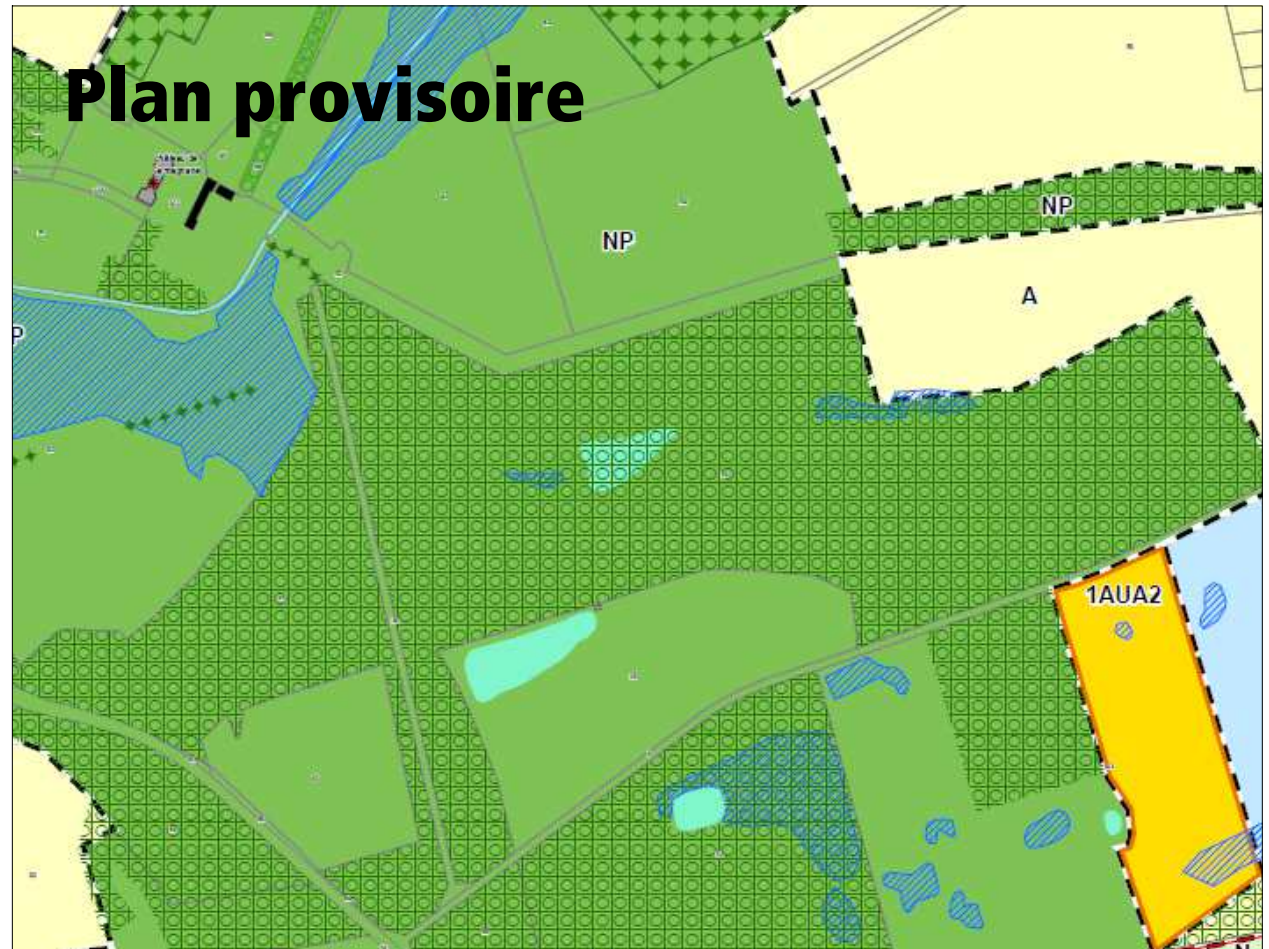
Les zones à vocation naturelle

En zone naturelle, l'habitat nouveau et les extensions d'activités autres qu'agricole ou forestières sont interdites sauf dans certains secteurs qui doivent rester exceptionnel et de taille limitée (les STECAL).

L'agriculture et les activités forestières peuvent se développer mais sous condition

- **Zone N:** parties du territoire communal à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel "ordinaire" en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée.

- **2 STECAL** sur la commune en zone N permettant l'implantation de nouvelles activités/habitats (N1 et Na)



Zone à vocation naturelle ou agricole, le cas des STECAL

En zone agricole et naturelle, des sous-zonages appelés STECAL ont été créés ou maintenus afin de permettre de nouvelles dispositions en matière de constructibilité.

Les STECAL habitation : Ah et Nh

Ces secteurs peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

Les STECAL activité : Aa et Na

Ces secteurs peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage d'activité.

Les autres STECAL

Ag ou Ng : destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ai : nouvelles constructions à usage d'industrie

Alm ou Nlm : réserve aux circuits de sport motorisé

Ahl ou Nhl : nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique

Total des surfaces

Total des surfaces d'habitat

- Actuelles : environ 28 ha
- En développement futur : environ 4 ha

Total des surfaces d'équipement

- Actuelles : environ 1,3 ha
- En développement futur : nc

Total des surfaces d'activité :

- Actuelles : 14,5 ha
- En développement futur : 4,3 ha

Total des zones A : environ 705 ha

Total des zones N ou NP : environ 503 ha

Quelle suite pour la procédure ?



Merci de votre attention