

Le 31 janvier 2019

PLUi
Val d'ille Aubigné

AUBIGNE

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 : 25/09/2018

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

Se déplacer

Orientation 4.

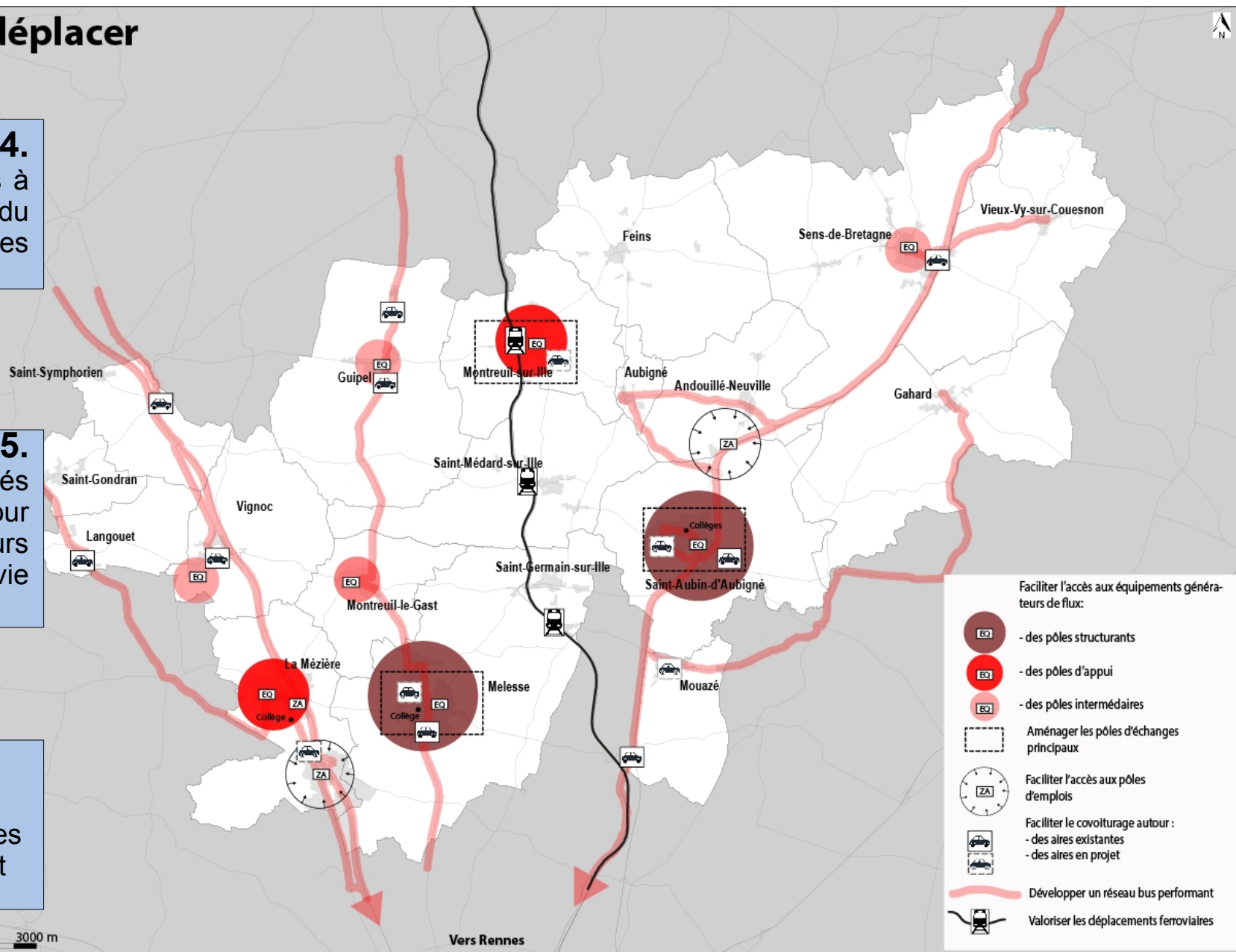
Développer les mobilités à toutes les échelles du territoire et pour tous les usagers

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



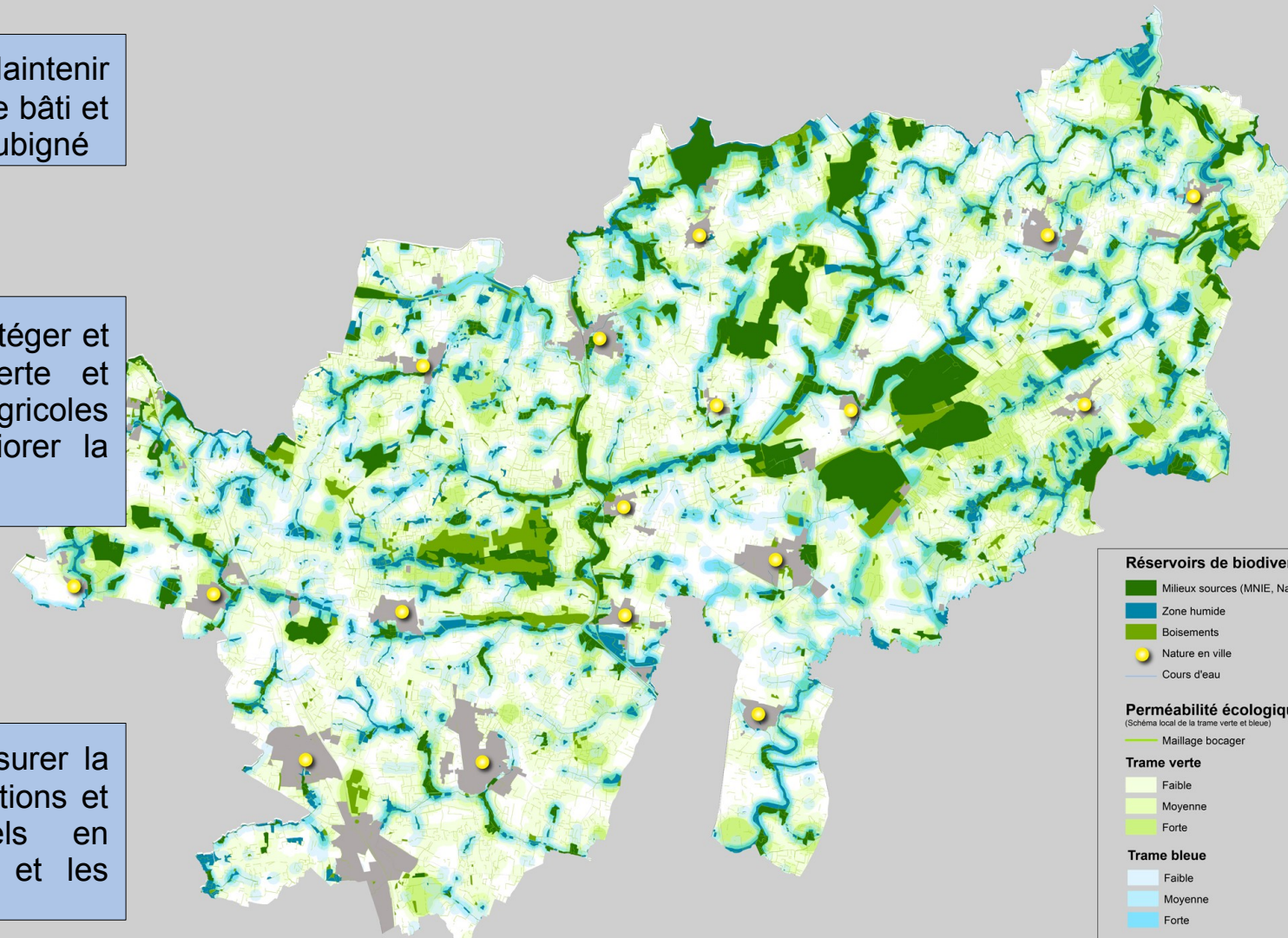
Axe 3: Promouvoir le patrimoine naturel et bâti pour un cadre de vie durable



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



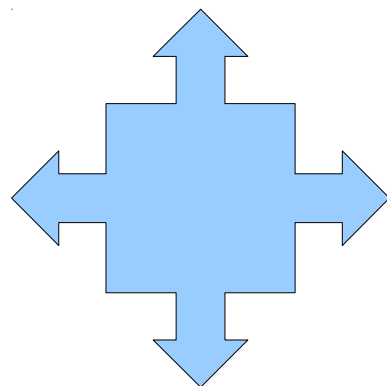
0 600 3000 m

- Réservoirs de biodiversité**
- Milieux sources (MNIE, Natura 2000, ZNIEFF...)
 - Zone humide
 - Boisements
 - Nature en ville
 - Cours d'eau
- Perméabilité écologique**
(Schéma local de la trame verte et bleue)
- Maillage bocager
- Trame verte**
- Faible
 - Moyenne
 - Forte
- Trame bleue**
- Faible
 - Moyenne
 - Forte
- Éléments fragmentants**
- Zones urbaines
 - Routes
 - Voie ferrée

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

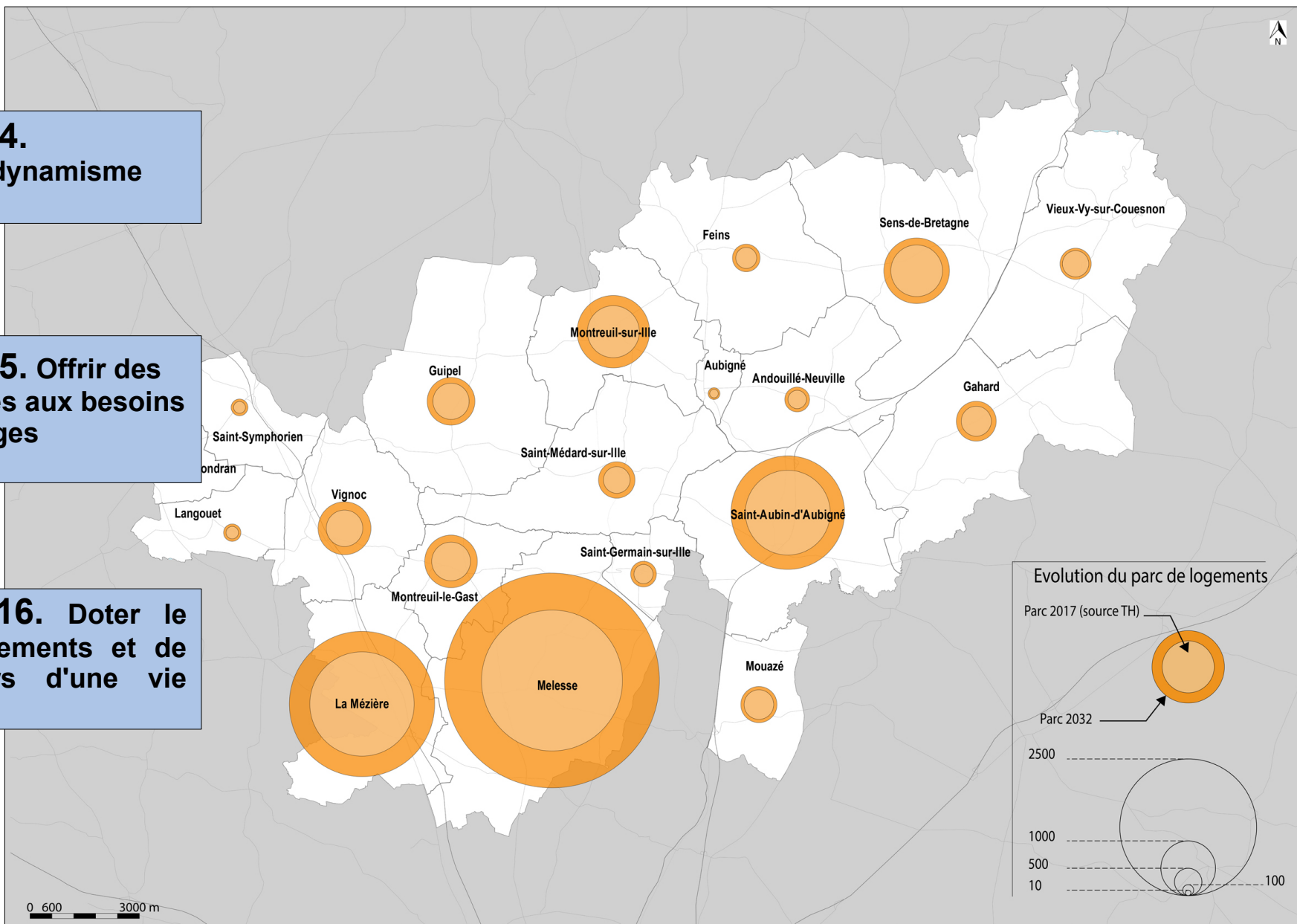
Orientation 12. Permettre une gestion durable des boisements, des sols et des sous-sols

Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique

Orientation 14.
Accompagner le dynamisme démographique

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

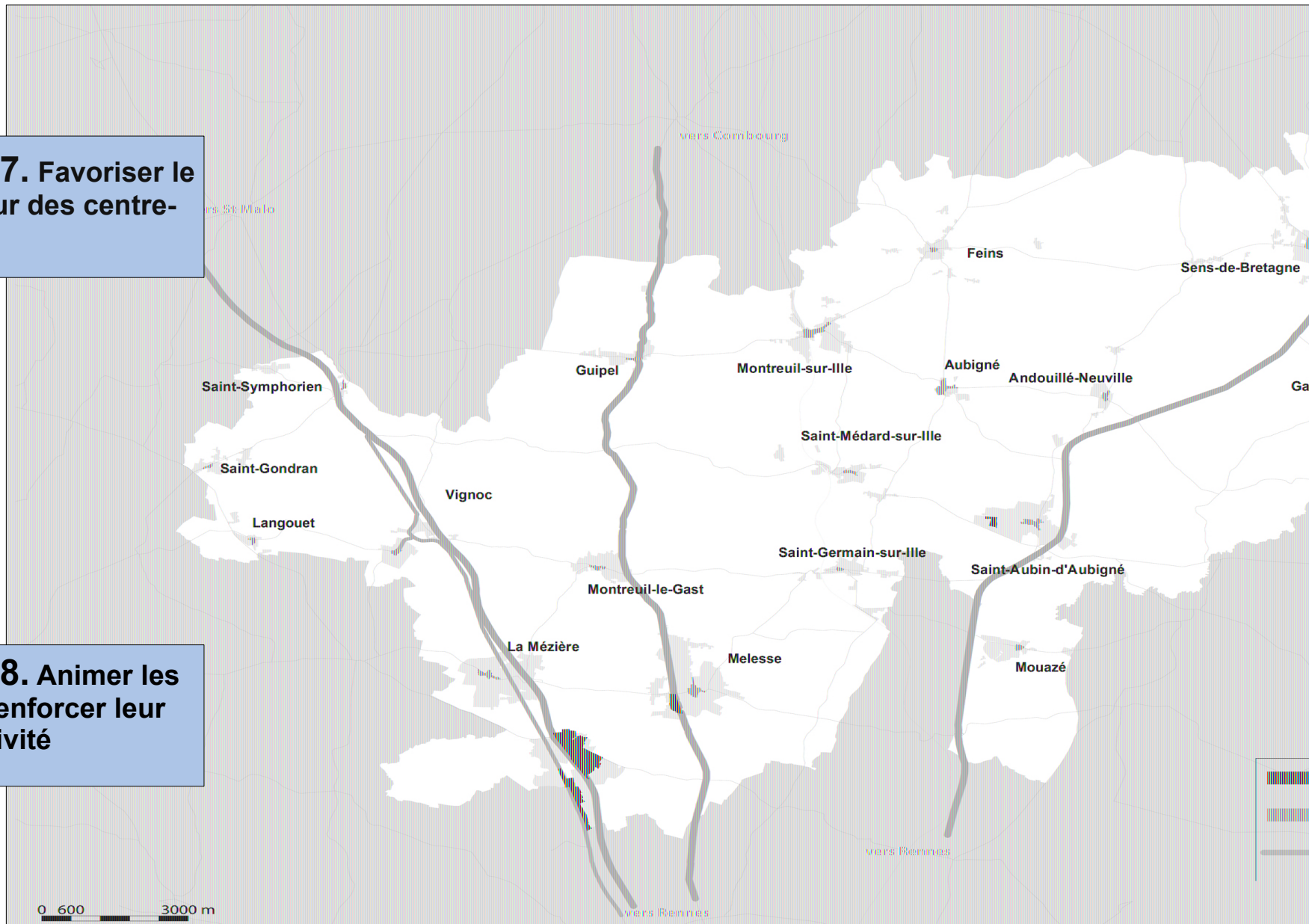
Orientation 16. Doter le territoire d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche



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



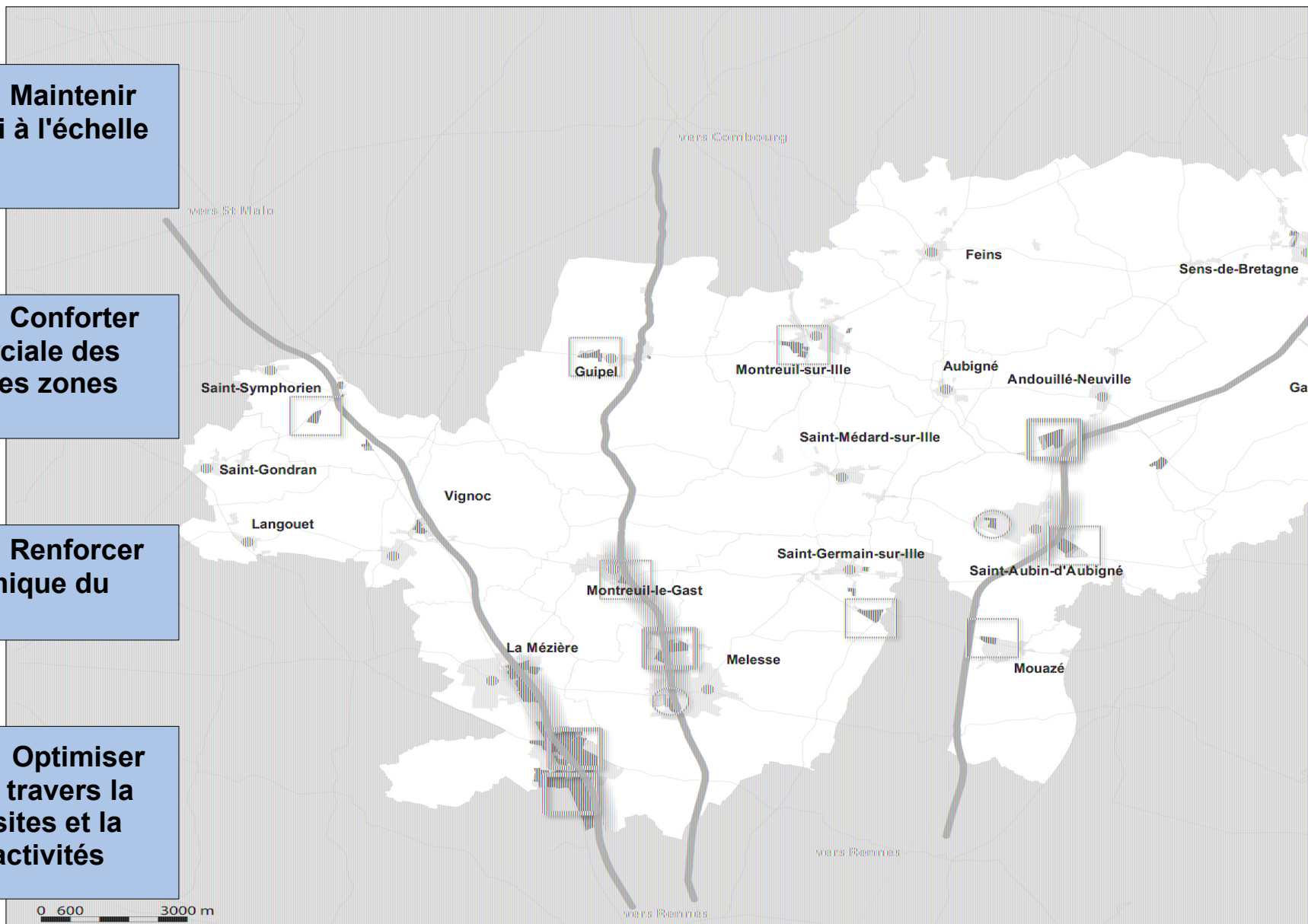
Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique

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



A screenshot of the Val d'ille-Aubigné website. The header features the logo 'VALORISER PARTAGER Val d'ille Aubigné' and a banner image of a park. The main content area is divided into 'Nos actualités' and 'En 1 clic'. 'Nos actualités' includes articles like '1914-1918 : "A nos enfants morts pour la patrie"', 'Réunion publique sur la modification du SCOT du Pays de Rennes', 'Où trouver des produits locaux en vente directe près de chez vous?', and 'Le mois du film documentaire'. 'En 1 clic' provides quick access to 'Magazine communautaire', 'Agenda culturel', 'Écoles de musique', 'Offices des sports', 'Accueil de la petite enfance', 'Location de vélos à assistance électrique', 'Assainissement non collectif', 'Pass'Réno', 'Lecture publique', and 'Ecoparc'. A sidebar on the left lists various service categories like 'ÉCONOMIE', 'DÉPLACEMENTS', 'URBANISME & HABITAT', etc. Social media links for Facebook and Contact are also visible.

Les orientations pour la commune d'Aubigné

La commune d'Aubigné: le contexte

Aubigné en chiffre

Population 2013 : 487 habitants

Nombre de ménages : 169

Taux d'évolution de la population (2008-2013) : 36,8 %

Actifs travaillant hors de la commune : 231 (soit 88,9 %)

Note historique

Le développement de la commune est d'abord marqué par sa fonction militaire initiale. Le château des ducs, à l'extrême sud du bourg, devient rapidement le chef-lieu d'une baronnie dont l'autorité s'étend sur une douzaine de paroisses. Une agglomération se constitue autour du château ;

L'ancien cadastre permet d'avoir une idée de l'importance de cette place forte. Presque tous les toponymes figurant sur le plan rappellent la vocation militaire de la ville.



Cadastral napoléonien

Contexte géographique

La commune est limitée par le ruisseau du Pont Colin à l'ouest et au sud et par la rivière d'Andouillé à l'est. Elle se situe en haut d'un talus, à 80 mètres d'altitude. Le bourg est bâti sur le croisement de la route reliant Feins à St-Germain-sur-Ille (Nord-Sud) avec la route reliant Andouillé-Neuville à Montreuil-sur-Ille (Est-Ouest). C'est autour de l'église et du cimetière, qui constituent finalement le noyau du bourg, et entre la route principale et le ruisseau, qu'est concentré le bâti le plus ancien et le plus dense.



Photographie aérienne



La commune d'Aubigné rappel du PLU actuel

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
COMMUNE D'AUBIGNE

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du 08 SEP. 2010



Plan Local d'Urbanisme
2 P.A.D.D

PLANIS
Aménagement - Equipement - Urbanisme

Agence Cesson-Sévigne
5, square du Chêne Germain
35510 CESSON-SEVIGNE
Tel/Fax: 02 99 38 13 40
ille.et.vilaine@planis.fr

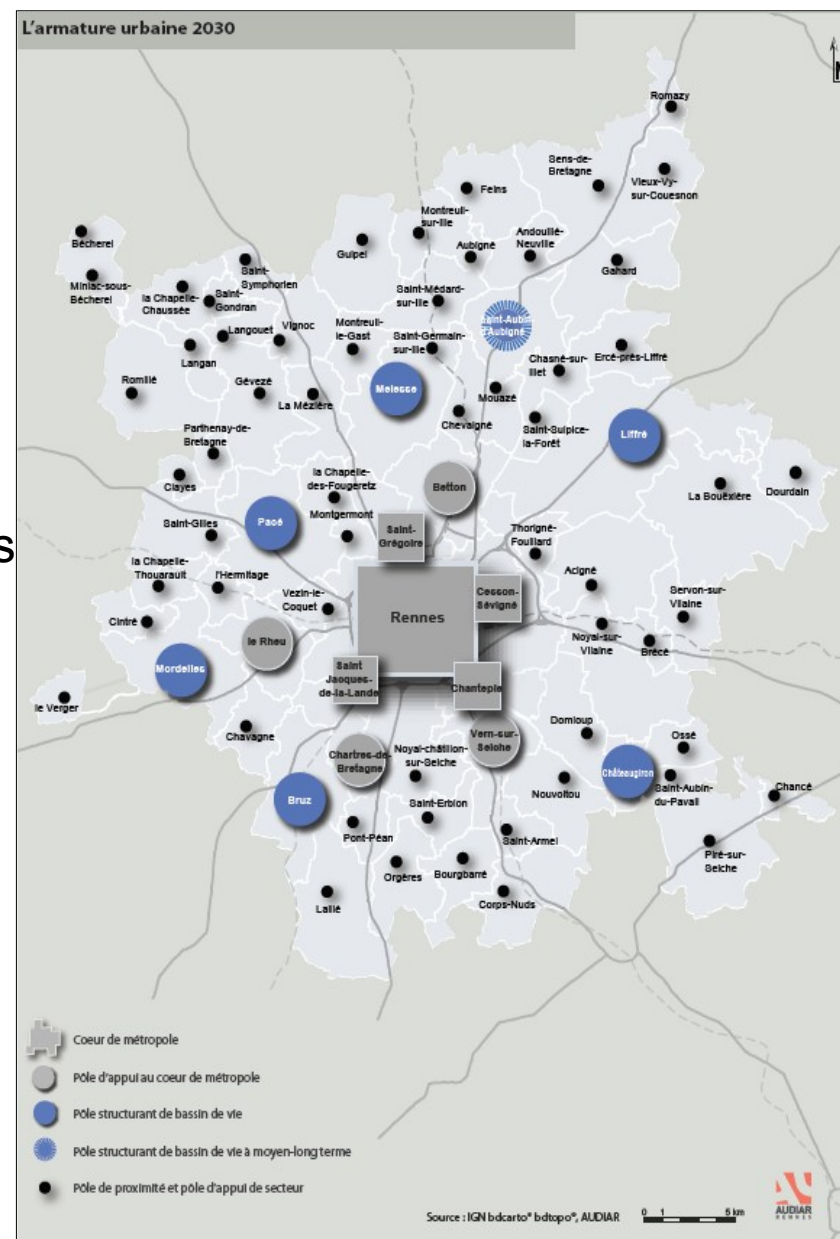
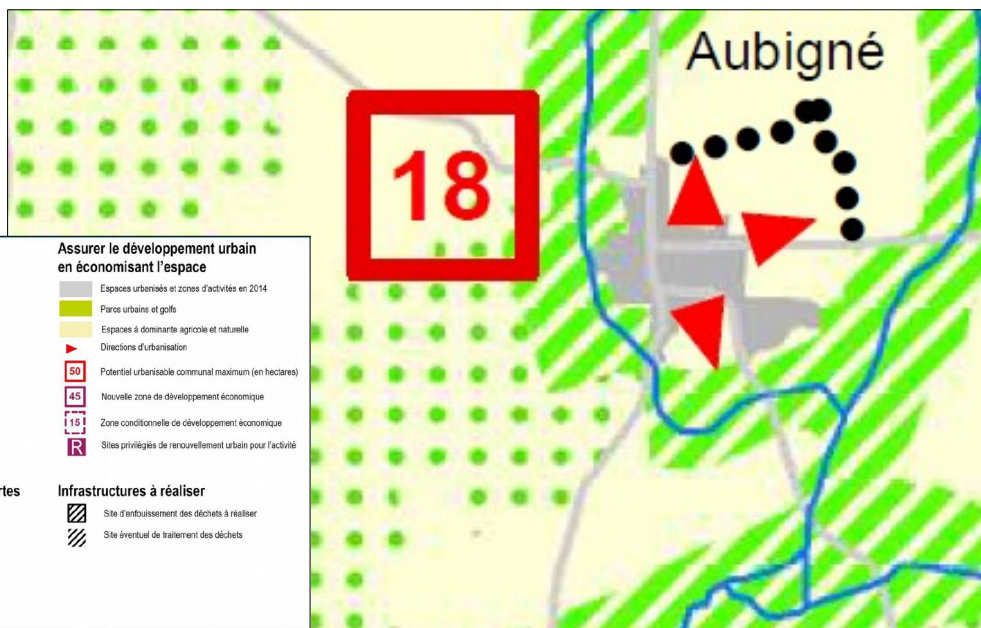
Siège
210 Rue Alexis de Tocqueville
50000 SAINT LO
Tel 02 33 75 63 52
Fax 02 33 75 62 47
contact@planis.fr

Un souhait de rester dans le prolongement du projet urbain identifié en 2010

- ▶ Développer une urbanisation raisonnée en préservant le caractère du bourg
- ▶ Adapter l'offre d'équipements, de services et d'activités aux besoins des habitants
- ▶ Améliorer le cadre de vie et valoriser les éléments paysagers et naturels remarquables

La commune d'Aubigné au sein du SCOT du Pays de Rennes et du PLH

- Aubigné est pôle de proximité au SCOT et au Programme local de l'habitat du Val d'Ille Aubigné
 - Produire 4 logements par an
 - Tendre vers une densité des opération d'habitat de 20 logements/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



La commune d'Aubigné: le projet d'aménagement de la commune dans le futur PLUi

► **Thème 1 : Préserver et renforcer les lisières paysagères**

Conformément au SCoT qui indique une limite paysagère au nord du bourg, le long de la route de Chauchix, il est nécessaire de créer une lisière bocagère

Afin d'éviter le mitage le long du ruisseau du Pont Colin et préserver la vue vers l'ouest et à l'entrée du bourg, les boisements des fonds de parcelles pourraient être maintenus

Anticiper la future urbanisation de la zone d'extension située à l'entrée est en pré-verdissant le secteur pour encadrer la construction et marquer l'entrée de ville.

► **Thème 2 : Entrées de bourg et accessibilité**

Aménager les principales entrées du bourg et y faciliter les déplacements piétons/cycles

Créer une promenade permettant de faire le tour du bourg

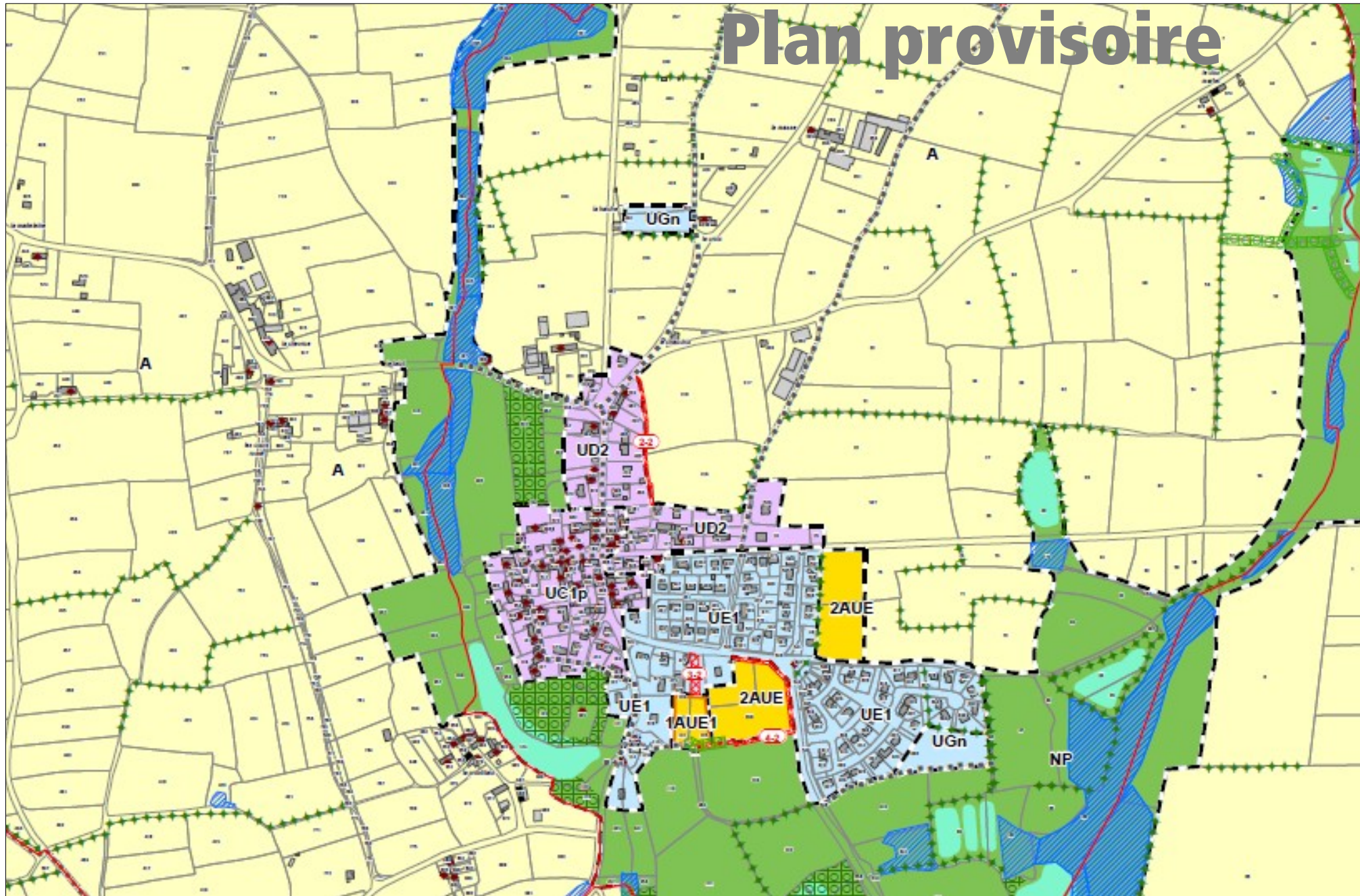
► **Thème 3 : Renouvellement urbain et patrimoine**

Dans un souci de rénover le patrimoine ancien et créer des logements, l'îlot au carrefour de la rue de la Mairie et de la rue Orgères pourra faire l'objet d'une opération d'ensemble.



































► **Thème 4 : Programmation de logement et équipements**

Avec une programmation habitat d'environ 4 logements par an depuis 10 ans la commune dispose des réserves nécessaires pour assurer sa croissance jusqu'en 2030. On compte deux principaux sites potentiels pour accueillir des opérations d'habitat en renouvellement urbain et deux sites pour accueillir des extensions urbaines.

Le plan de zonage dans le futur PLUi



Les prescriptions réglementaires inscrites sur le plan de zonage

Légende		
Trame Verte et Bleue	Zonage	
<u>Espace boisé classé (L 113-1)</u>	 Limite de Zone	NP Nom de Zone
 Arbre remarquable	 Zone N	
 Haie bocagère	 Zone A	
 Boisement	 Zone U	
<u>Élément de paysage (R 151-43 5°)</u>	 Zone 1AU et 2AU	
 Arbre remarquable	 STECAL	
 Haie bocagère	 Zone NP	
 Boisement		
 Terrain cultivé à protéger	Prescriptions réglementaire	
 Plantation à réaliser	 Marge de recul (L 111-6)	
 Zone humide	 Autre marge de recul	
 Zone inondable	 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°)	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	

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

 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 Aubigné: 4 177 ml de haies en EBC (haies à enjeu 'eau')

► Éléments du paysage : déclaration préalable

Sur Aubigné: 12 979 ml de haies en élément du paysage

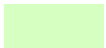
► Zone humide et zone inondable : remblais, constructions, aménagement des sous-sols existants, augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation, clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement sont interdits

Sur Aubigné: 38,63 ha de zones humides (inventaires syndicats bassins versants)

Détail des prescriptions réglementaires

Zonage

 Limite de Zone NP Nom de Zone

 Zone N

 Zone A

 Zone U

 Zone 1AU et 2AU

 STECAL


 Zone NP

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 limitée

 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)

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

Sur Aubigné: 4 ER pour cheminements piétons et création de voirie

► Secteur de constructibilité limitée : 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 Aubigné: non concerné






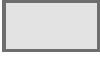
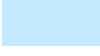
► Centralités : Tout type de commerces et artisanats autorisés

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

► Secteur de mixité sociale
Sur Aubigné: non concerné

► Secteur protégé richesse sous-sols (carrières)
Sur Aubigné: 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

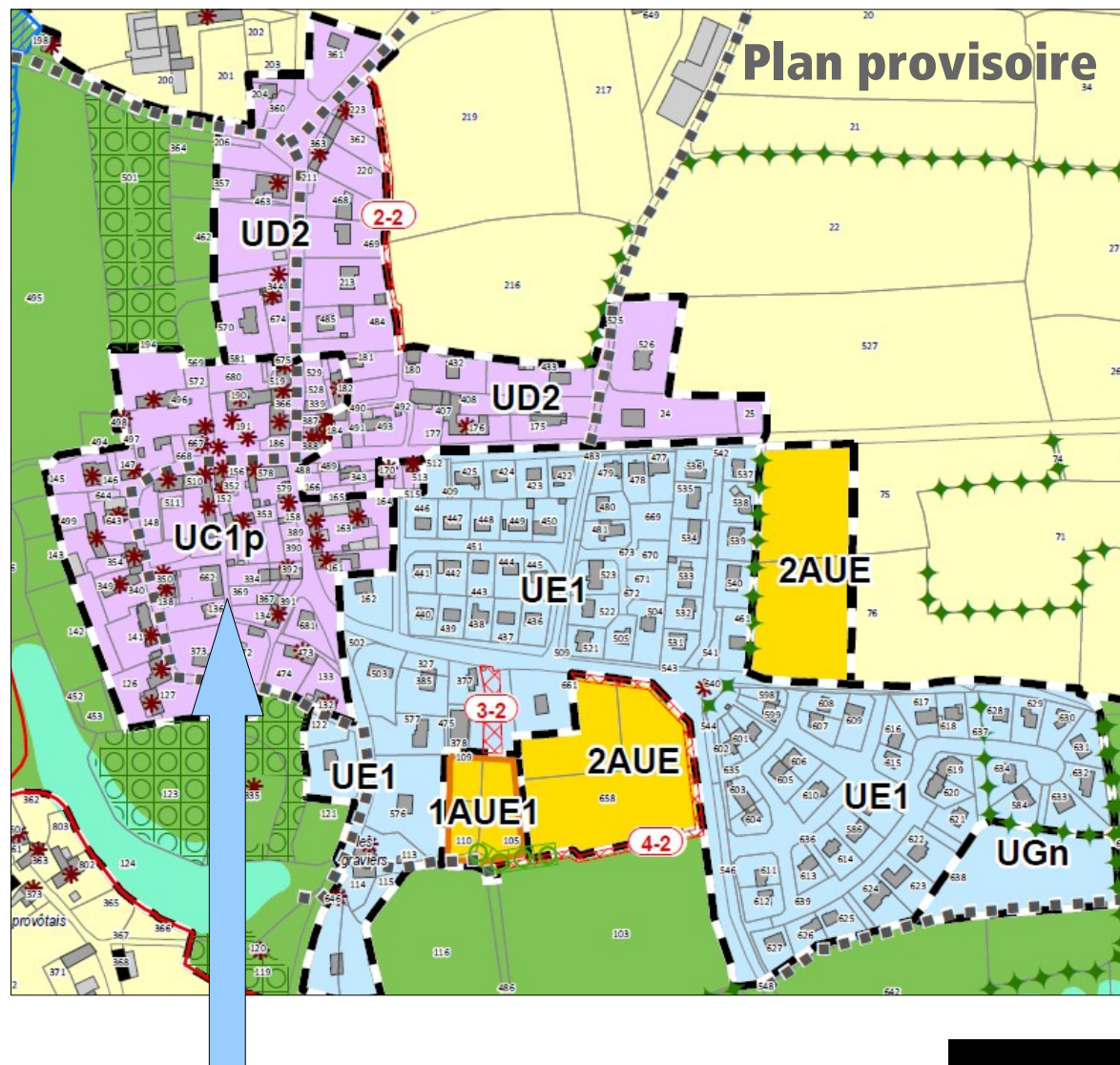
► Bâtiment d'intérêt architectural désigné : Changement de destination autorisé en **zone A et N**. Ne sont retenus que les bâtiments de plus de 50m², en bon état, patrimoniaux, situés à plus de 100m d'une exploitation agricole et hors des marges de reculs des routes départementales. Sur Aubigné: 1 bâtiments (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

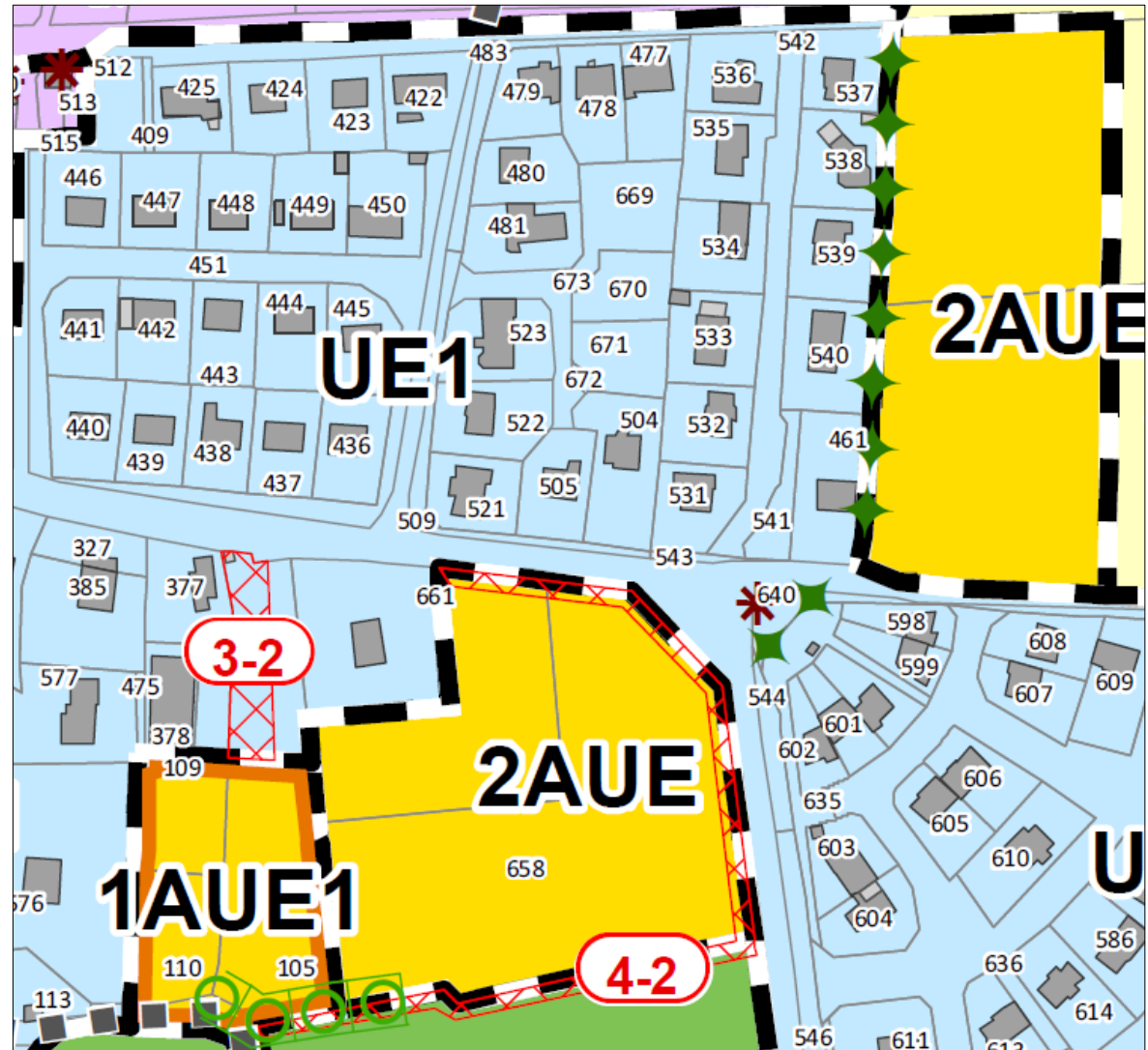


Périmètre de la centralité commerciale, lieu privilégié de développement du commerce

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

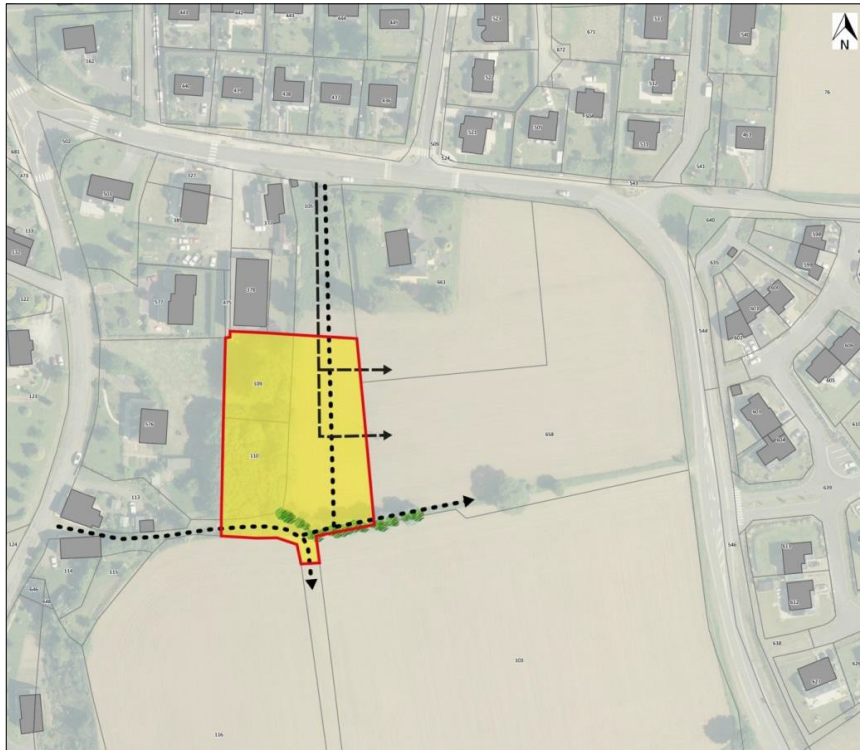
- **Zone 1AU (O, E ou D):** zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement.
 - Toute zone 1AU doit être accompagnée d'une OAP (cf diapo suivante)
- **Zone 2AU:** ouverture à l'urbanisme à plus long terme, nécessite une procédure de modification ou révision du PLUi



Plan provisoire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 1: Secteur à destination d'habitat



► L'enjeu principal est d'accueillir un habitat individuel qui répond aux besoins des habitants

► Proposer des aménagements et qui s'intègrent dans le paysage environnant.

► Créer des accès et des chemins permettant un accès piéton vers les espaces naturels alentours.

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)

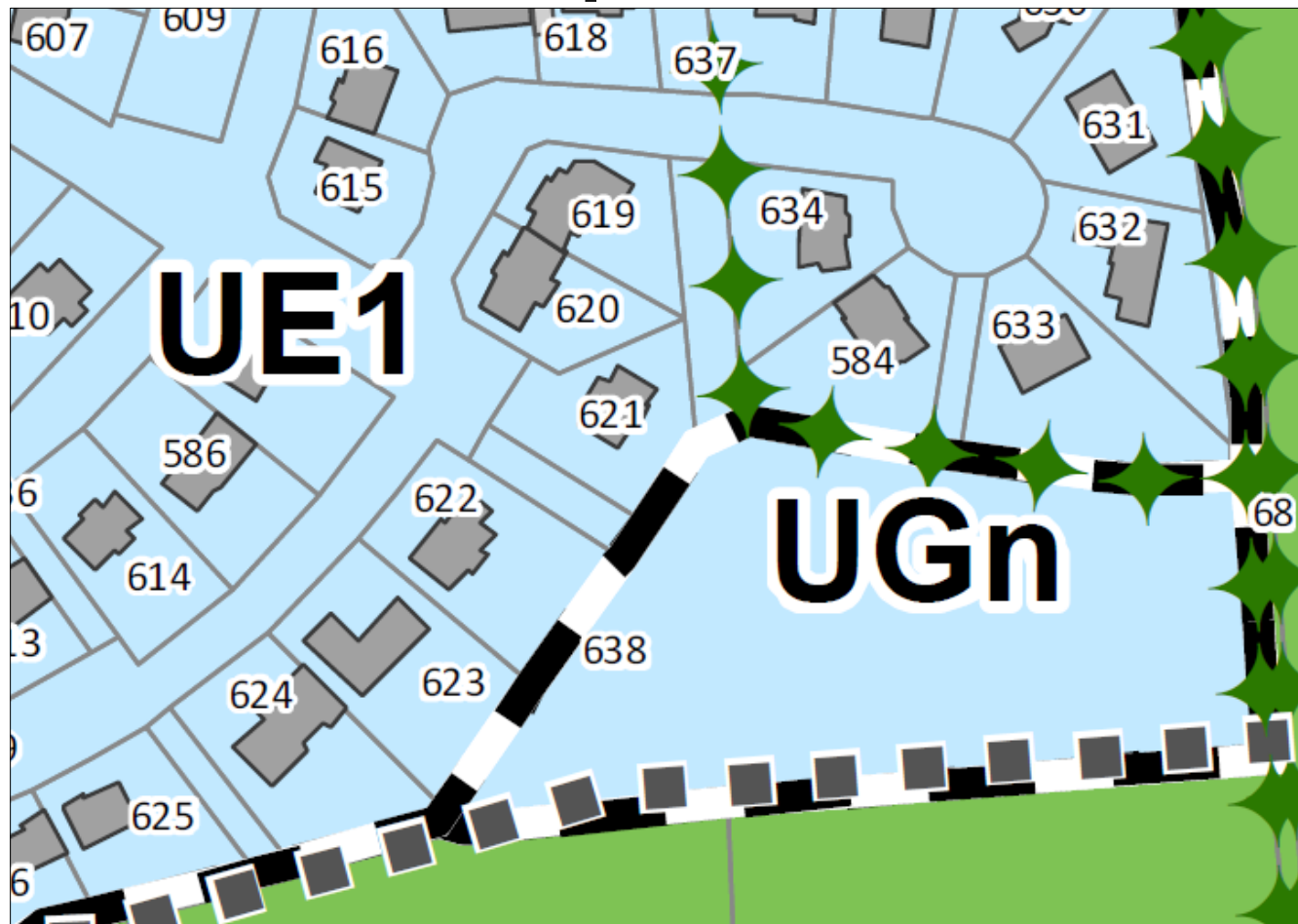
Prescriptions urbanistiques et paysagères

- 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 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

Plan provisoire



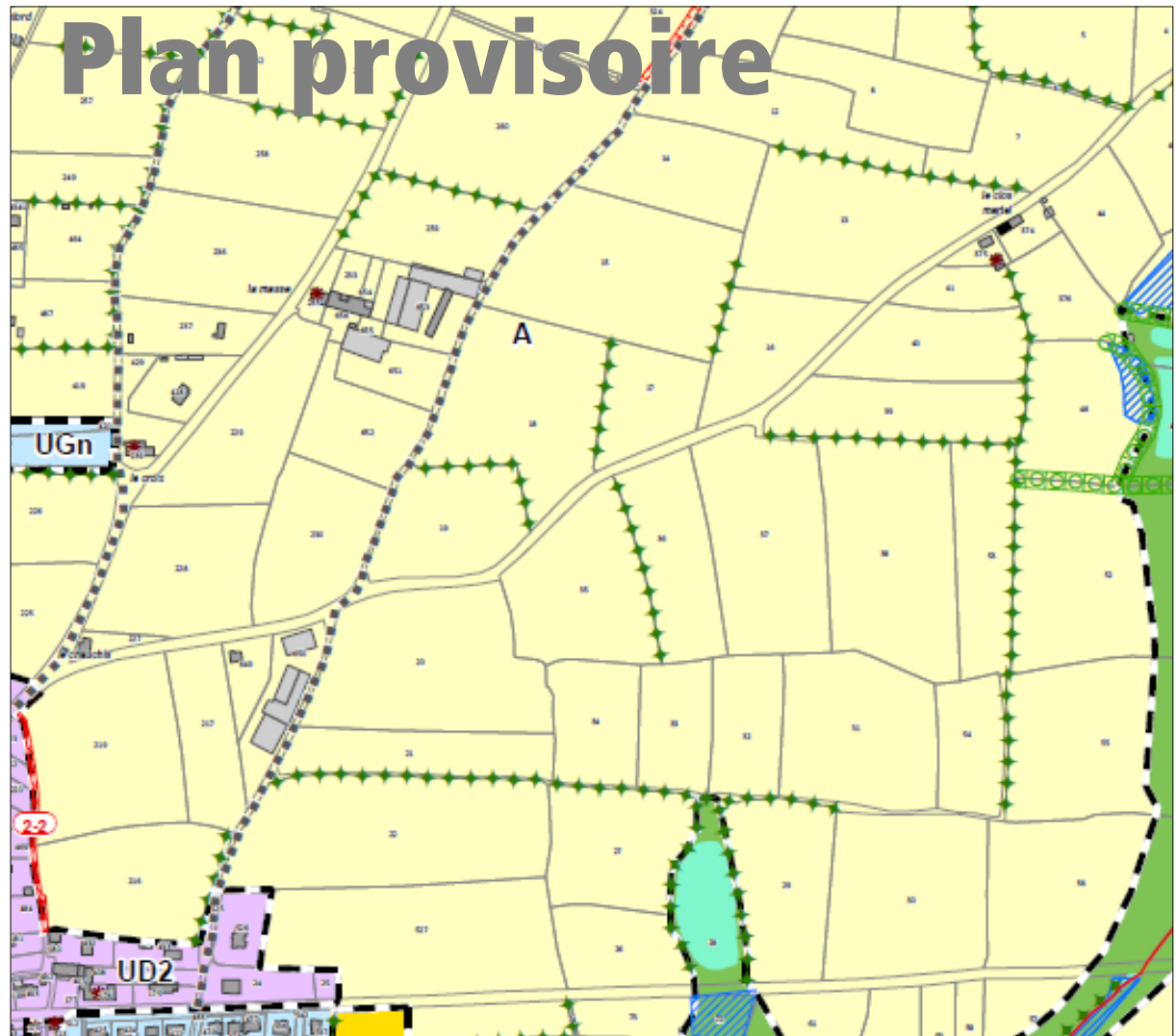
Les zones urbaines à vocation principale d'activité

- **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
- Sur Aubigné: pas de zone d'activités

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 exceptionnel et de taille limité (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.
- **0 STECAL** sur la commune en zone A permettant l'implantation de nouvelles activités / nouvelles habitations



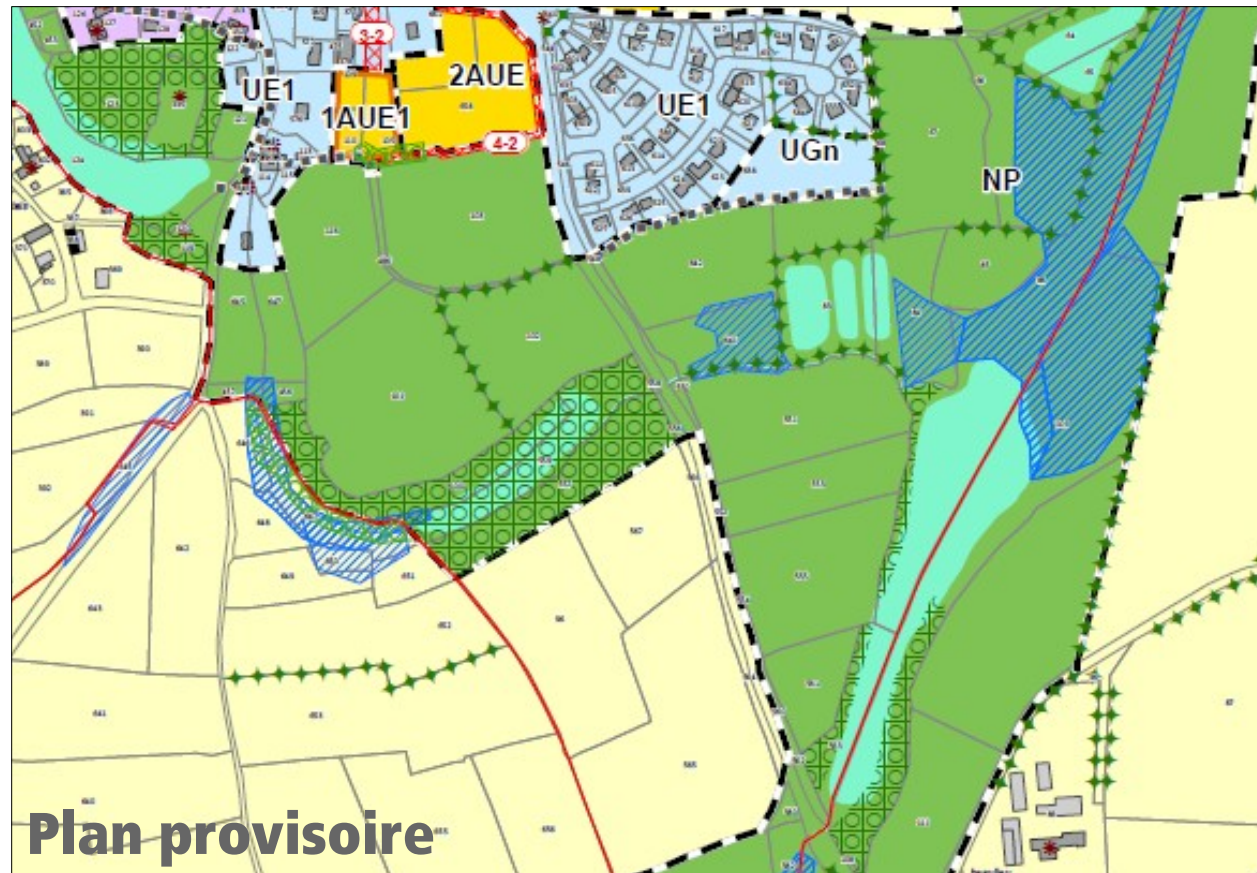
Les zones à vocation naturelle

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.

- **0 STECAL** sur la commune en zone N permettant l'implantation de nouvelles activités/habitats



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 construction 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 17,2 ha
- En développement futur : environ 2,5 ha

Total des surfaces d'équipements

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

Total des surfaces d'activités :

- Actuelles : nc
- En développement futur : nc

Total des zones A : environ 142 ha

Total des zones N ou NP : environ 58 ha

Quelle suite pour la procédure ?



Merci de votre attention