

Le 5 décembre 2018

GAHARD

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 la 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.

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 juin 2018 et en conseil municipal.

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 pérennité 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

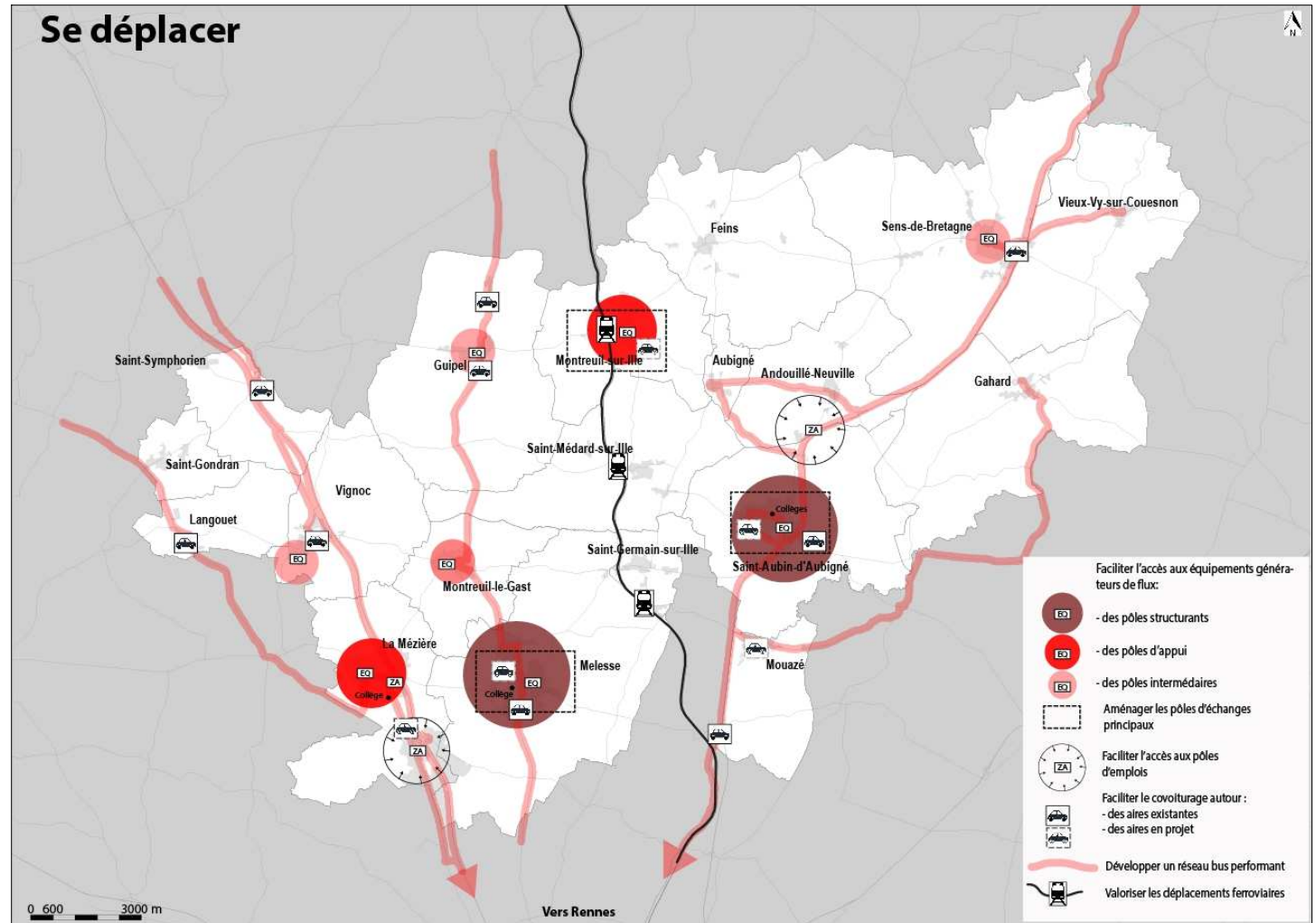
Orientation 1. Réduire la facture énergétique du territoire

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

Orientation 3. Limiter et anticiper les 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



3 orientations

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

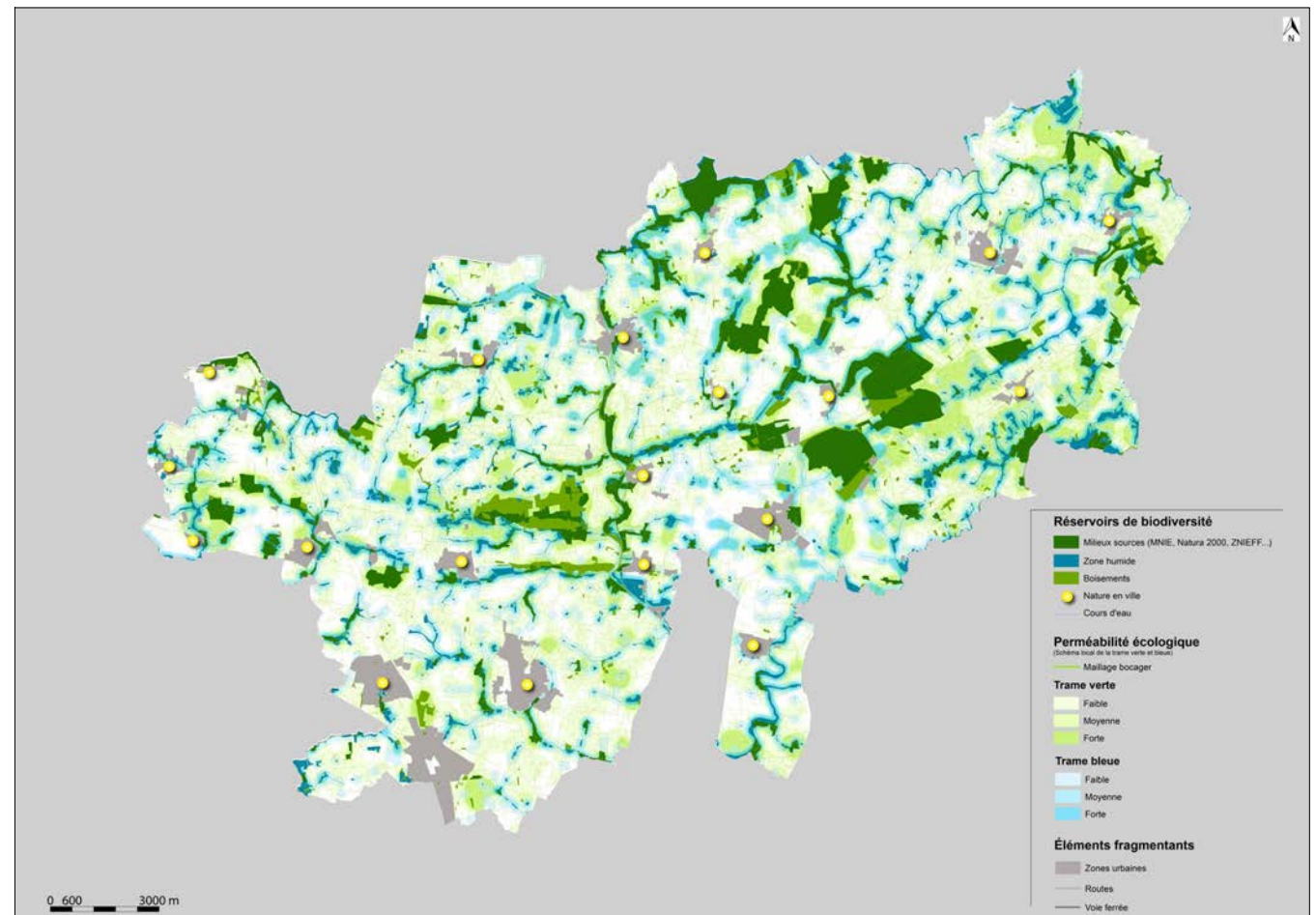
Axe 4: Assurer la pérennité des ressources naturelles

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

Orientation 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

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

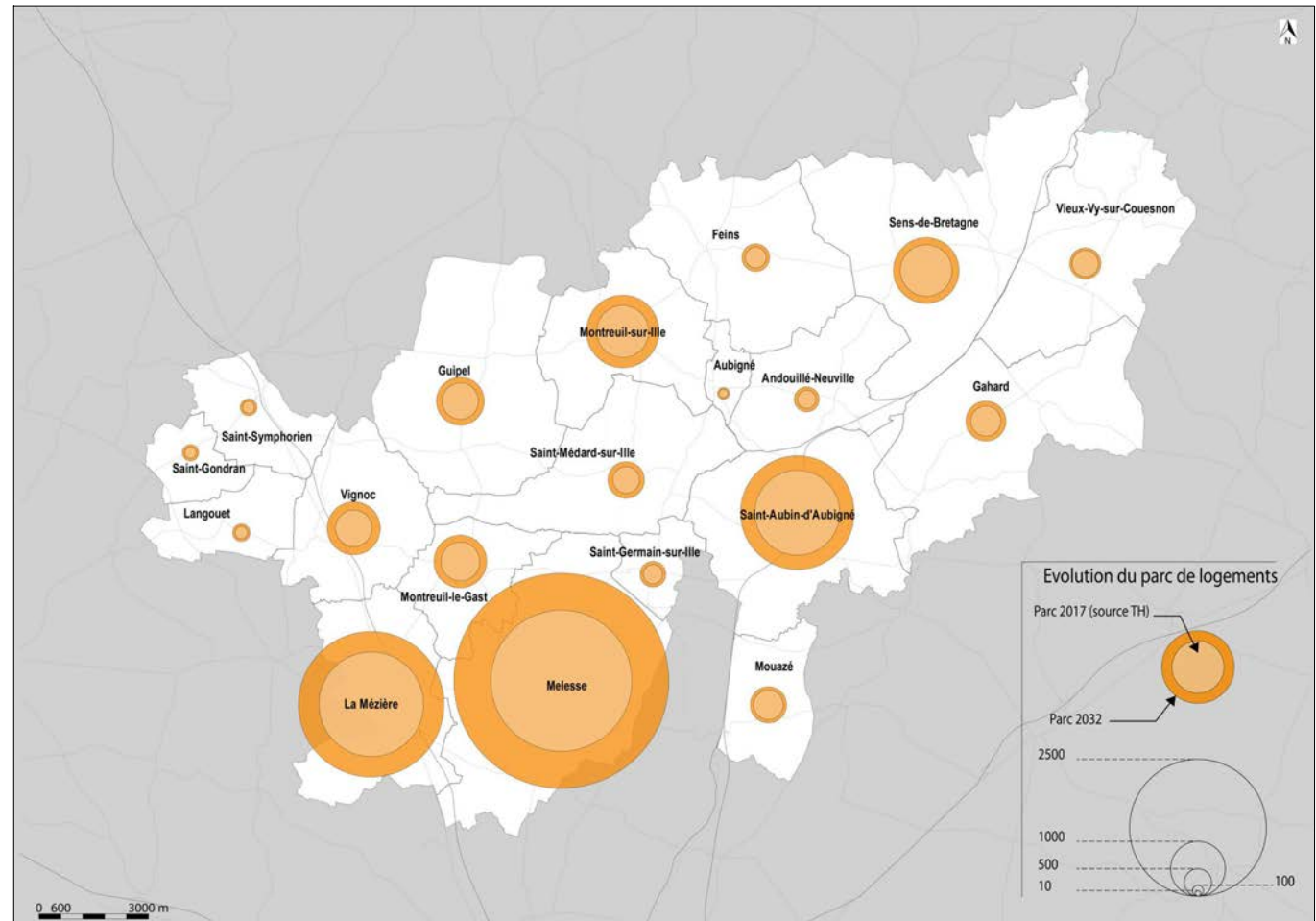


Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique

Orientation 14.
Accompagner le dynamisme démographique

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

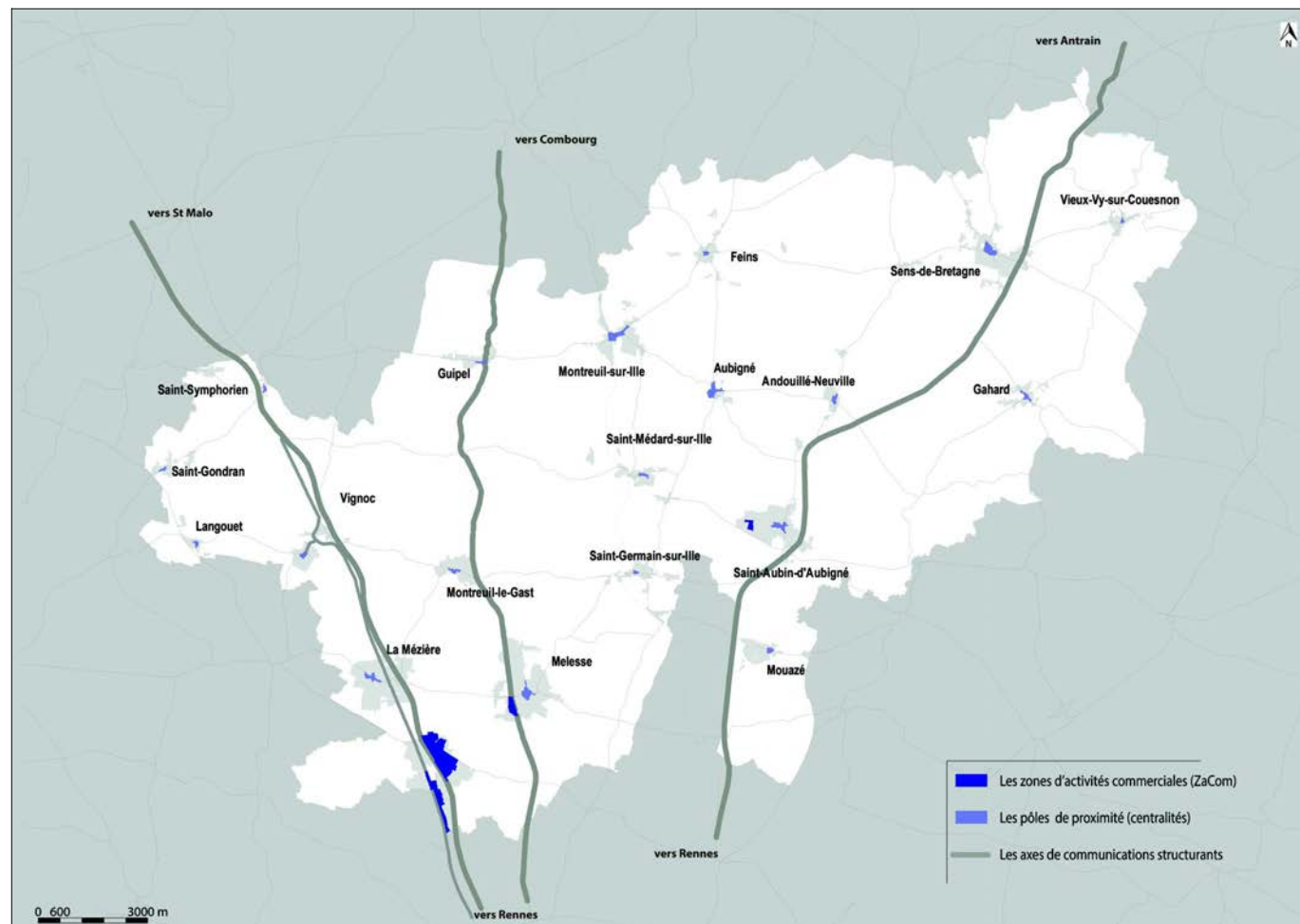
Orientation 16. Doter le territoire d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche



Axe 6: Renforcer les centralités pour favoriser le lien social

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

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



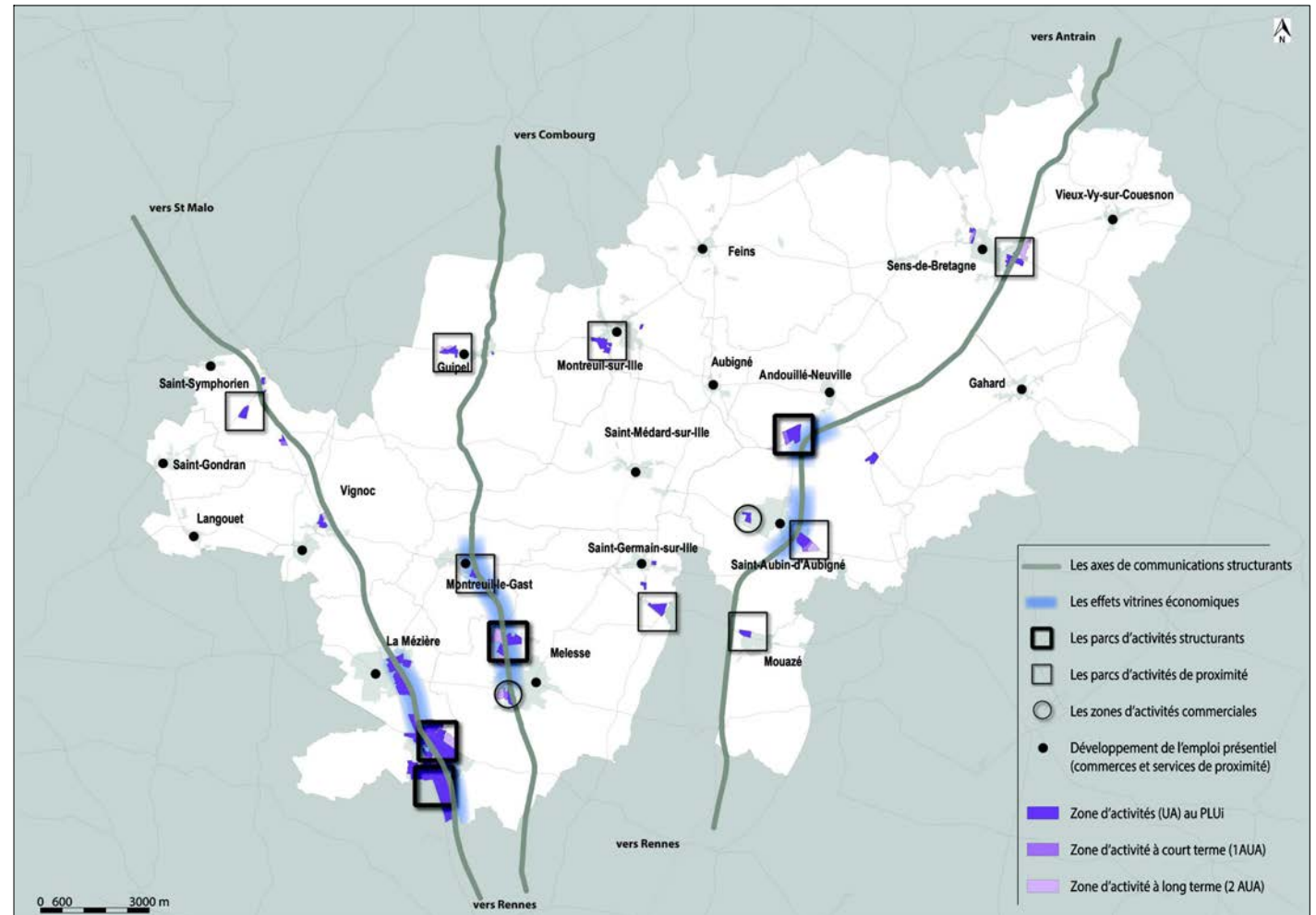
Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique

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.



La commune de Gahard : le contexte

Gahard en chiffre

Population 2013 : 1374 habitants

Nombre de ménages : 522

Taux d'évaluation de la population (2008-2013) : 17,3 %

Actif travaillant hors de la commune : 547 (soit 85,1%)

Note historique

Les principales activités de la commune étaient l'agriculture et la petite industrie : les femmes filaient de la toile de lin et de chanvre. D'autres activités industrielles comme la tannerie et la charbonnière ont marqué le territoire.



Cadastré napoléonien

Contexte géographique

Le territoire de Gahard s'étend sur 2409 hectares et situé à 30 km au Nord de Rennes

Le Bourg a été bâti sur une pente assez prononcée : dénivelé de 25 mètres sur 600 mètres de distance. Le Bourg s'est étendue le long des voies de communication.



Photographie aérienne



La commune de Gahard : rappel du PLU actuel

URBA
Ouest-Consel

Département d'Ille-et-Vilaine
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VAL D'ILLE-AUBIGNÉ
COMMUNE DE GAHARD (35)

P L U

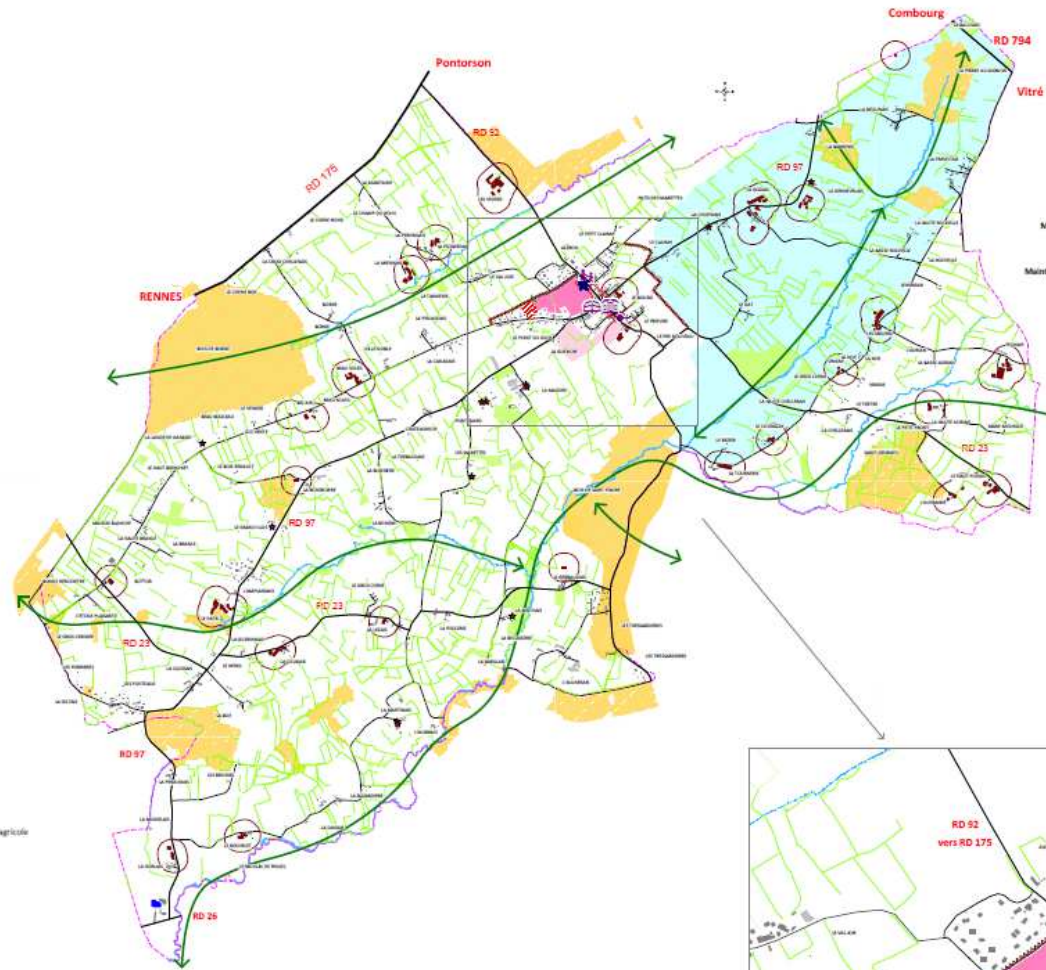
Révision n°1

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration du PLU : 0-0 Approuvé par délibération du conseil municipal le 27 janvier 2006
Révision du PLU : 1-0 Prescrite par délibération du conseil municipal le 23 janvier 2013
Annulée par délibération du conseil municipal le 27 octobre 2016
Enquête publique du 30 mai au 29 juin 2017 inclue
Approuvé par délibération du conseil communautaire le 14 novembre 2017

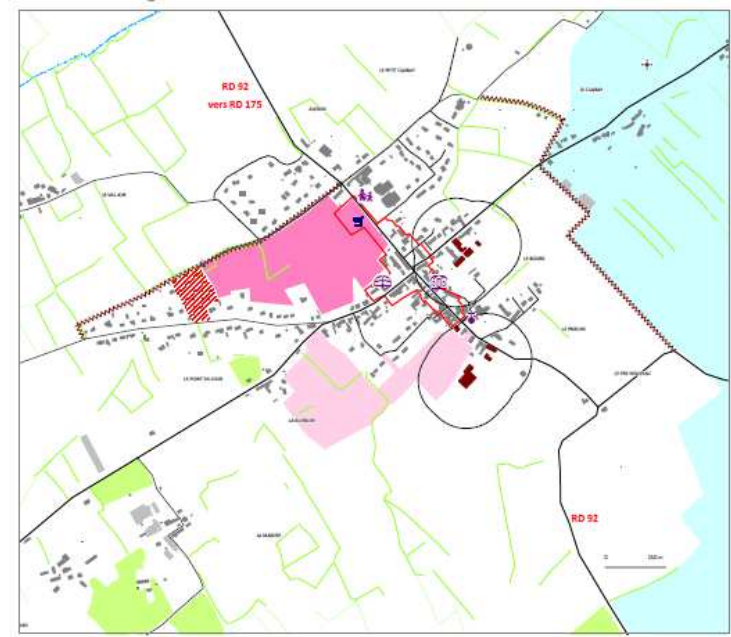
Vo pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 14 novembre 2017
Le Président.

Pièce
N° 3



Les grands objectifs retenus :

- Un objectif d'accueil de 100 nouveaux logements sur les 10 prochaines années destiné à maintenir la dynamique démographique (croissance à minima de +1,5%/an)
- Un recentrage de l'accueil de nouveaux habitants en centre bourg
- Optimiser les équipements collectifs en place
- Maintenir la dynamique économique du territoire / Intégrer les choix de développement communaux
- Sécuriser les déplacements
- Maintenir la richesse écologique et patrimoniale du territoire / Préserver le cadre de vie / Préserver les ressources
- Prendre en compte les risques et nuisances connus

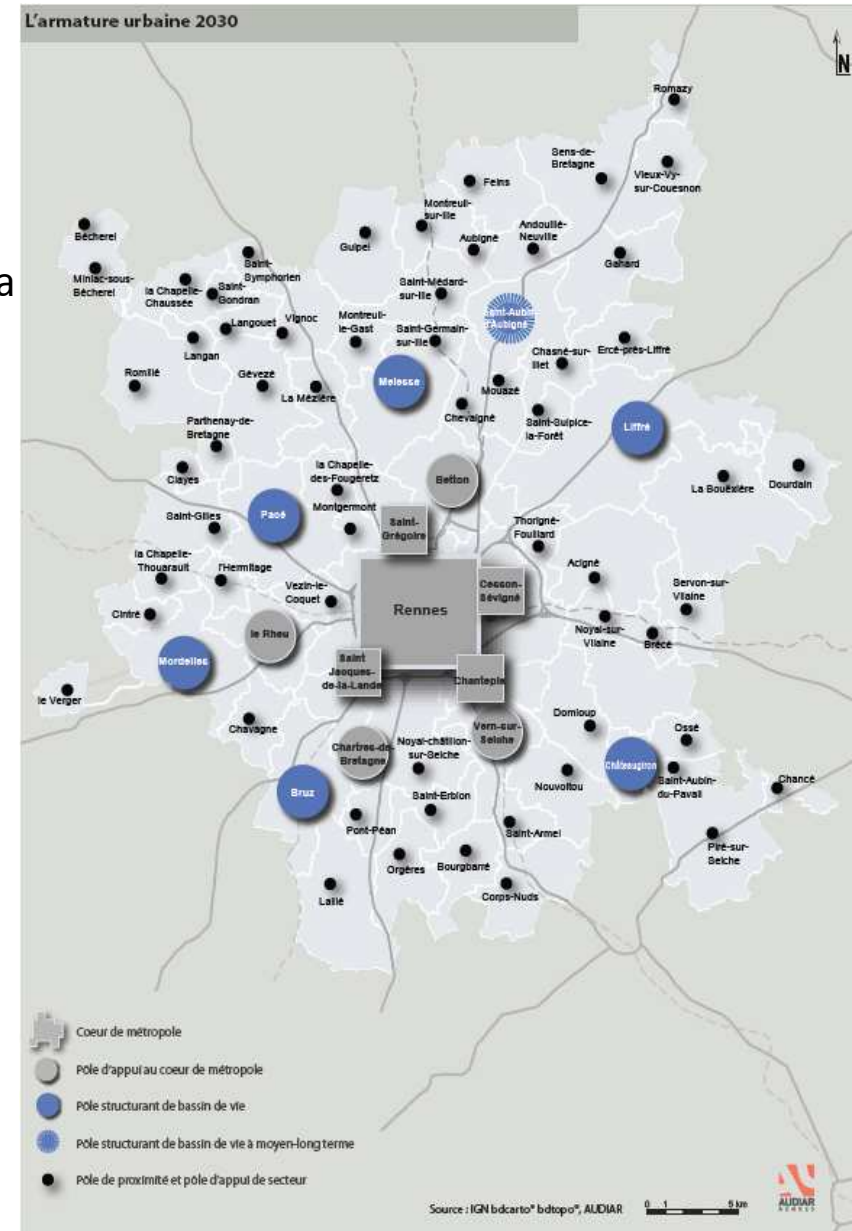
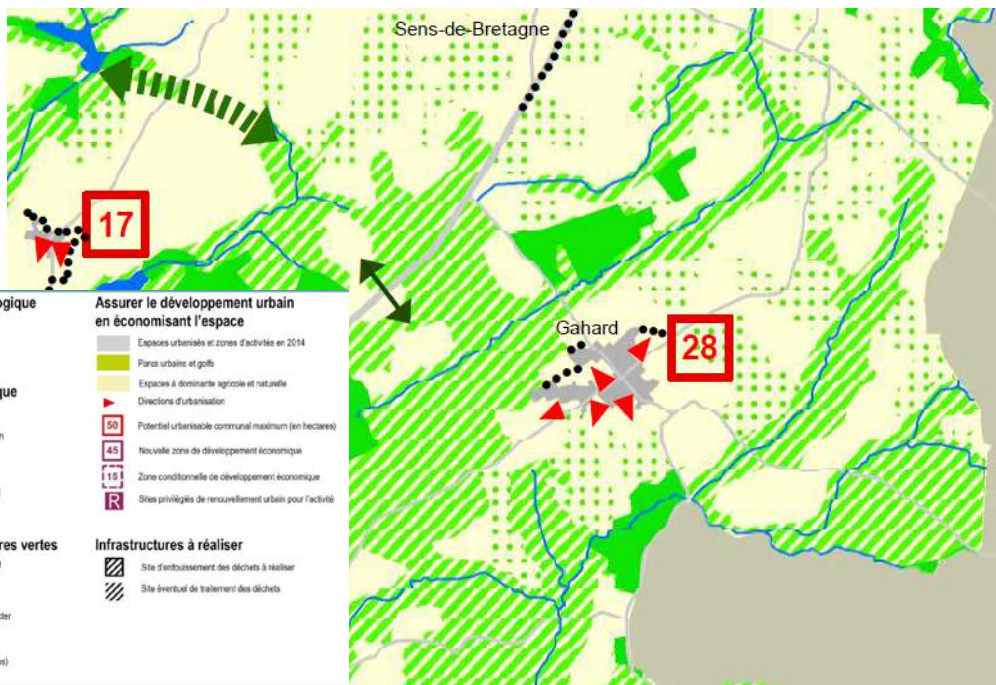


Un souhait de rester dans le prolongement du projet urbain identifié en 2016

- Légende :**
- Un accueil progressif des nouveaux logements :**
- Partie aménagée, en cours de développement
 - Secteurs qu'il est prévu de développer à court et moyen termes
 - Secteurs qu'il est prévu de développer à long terme
- ★ Identifier quelques bâtiments au sein de l'espace rural pour diversifier l'offre tout en limitant l'impact sur le monde agricole
- Maintenir la dynamique économique existante / Permettre son développement**
- Activités agricoles existantes et leurs périmètres sanitaires indiqués
 - Activité isolée qui pourra connaître une évolution limitée de sa structure
 - Maintenir la centralité commerciale existante tout en anticipant certaines évolutions possibles
 - Envisager la création de nouveau(x) commercial(s) sur la ZAC
- Améliorer / Sécuriser les déplacements**
- Développer progressivement le réseau routier aux déplacements non motorisés
Des projets déjà dessinés dans le cadre du projet de ZAC
 - Créer progressivement une "raccord agricole" progressivement
- Protéger l'"environnement" et donc le cadre de vie**
- Protéger une partie du réseau bocager de manière concertée
 - Protéger les espaces boisés en fonction des enjeux
 - Protéger les sources de biodiversité identifiées à l'échelle locale et régionale (ZNEFF, MNE)
 - Préserver les principaux corridors écologiques
 - Prendre en compte le périmètre de protection du sapajage de la Tournaie
 - Installer le permis de bâtir sur les espaces urbanisés historiques non protégés
- Groupe scolaire
 Mairie
 Bibliothèque
 Eglise

La commune de Gahard au sein du SCOT du Pays de Rennes et du PLH

- Gahard est pôle de proximité au SCOT et au Programme local de l'habitat du Val d'Ille Aubigné
 - Produire 72 logements sur 6 ans
 - Dont environ 10% de logements locatifs sociaux
 - 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

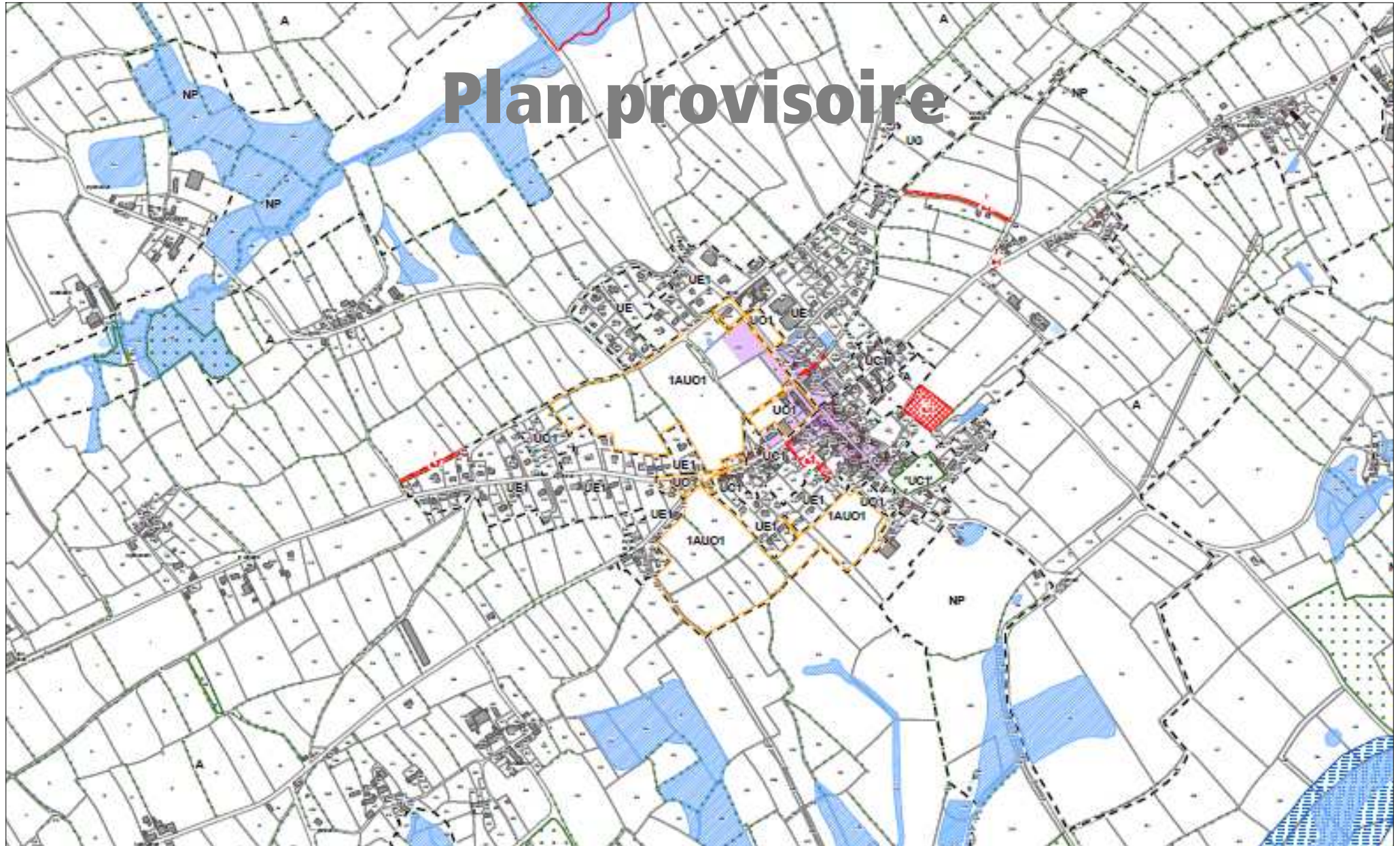


La commune de Gahard : le projet d'aménagement de la commune dans le futur PLUi

- La poursuite du développement de la commune et le renouvellement de sa population à terme se fera principalement grâce à la ZAC St Fiacre.
- Il s'agit de prolonger l'urbanisation du centre-bourg et développer de nouveaux quartiers d'habitat pouvant accueillir des espaces publics et des équipements.
- Scindé en 2 secteurs, le projet présente environ 15 ha en extension et 2 ha en renouvellement urbain
- Bordant la rue J. Morin, ce projet permettra de reconfigurer complètement l'entrée nord du bourg à terme
- Une attention particulière sera portée sur l'impact paysager du projet et la préservation du caractère patrimonial du bourg

Le plan de zonage dans le futur PLUi

Plan provisoire



Les prescriptions réglementaires inscrites sur le plan de zonage

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

Une légende unique pour les 19 communes

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)

Eléments patrimoniaux (R 151-41 3°)

- k Bâti d'intérêt architectural
- Bâtiments d'intérêt architectural désigné (R151-35)
- ^^^ Bâti et muret à protéger
- Voirie et chemin à créer ou à protéger



Cadastre

- Commune
- Parcelle
- Bâti
- Hydro






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 Gahard : 47 971 ml de haies en EBC (haies à enjeu 'eau')

► Éléments du paysage : déclaration préalable

Sur Gahard : 225 326 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 Gahard : 270,86 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)

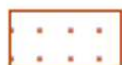
 Autre marge de recul


 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 Gahard : 6 ER pour cimetière, cheminements piétons, élargissement voies, espace vert, carrefour, chemin rural

► 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 Gahard : 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 Gahard : minimum 10% de logements sociaux à produire

► Secteur protégé richesse sous-sols (carrières)

Sur Gahard : non concerné

Détail des prescriptions réglementaires : éléments patrimoniaux

Eléments patrimoniaux (R 151-41 3°)	
<i>k</i>	<i>Bâti d'intérêt architectural</i>
	<i>Bâtiments d'intérêt architectural désigné (R151-35)</i>
<i>^^^</i>	<i>Bâti et muret à protéger</i>
<i>.....</i>	<i>Voirie et chemin à créer ou à protéger</i>
Cadastre	
	<i>Commune</i>
	<i>Parcelle</i>
	<i>Bâti</i>
	<i>Hydro</i>

► Bâtiment d'intérêt architectural désigné : Changement de destination autorisé. Ne sont retenus que les bâtiments de plus de 50m², en bon état, patrimoniaux, situés à plus de 100m d'une exploitation agricole.

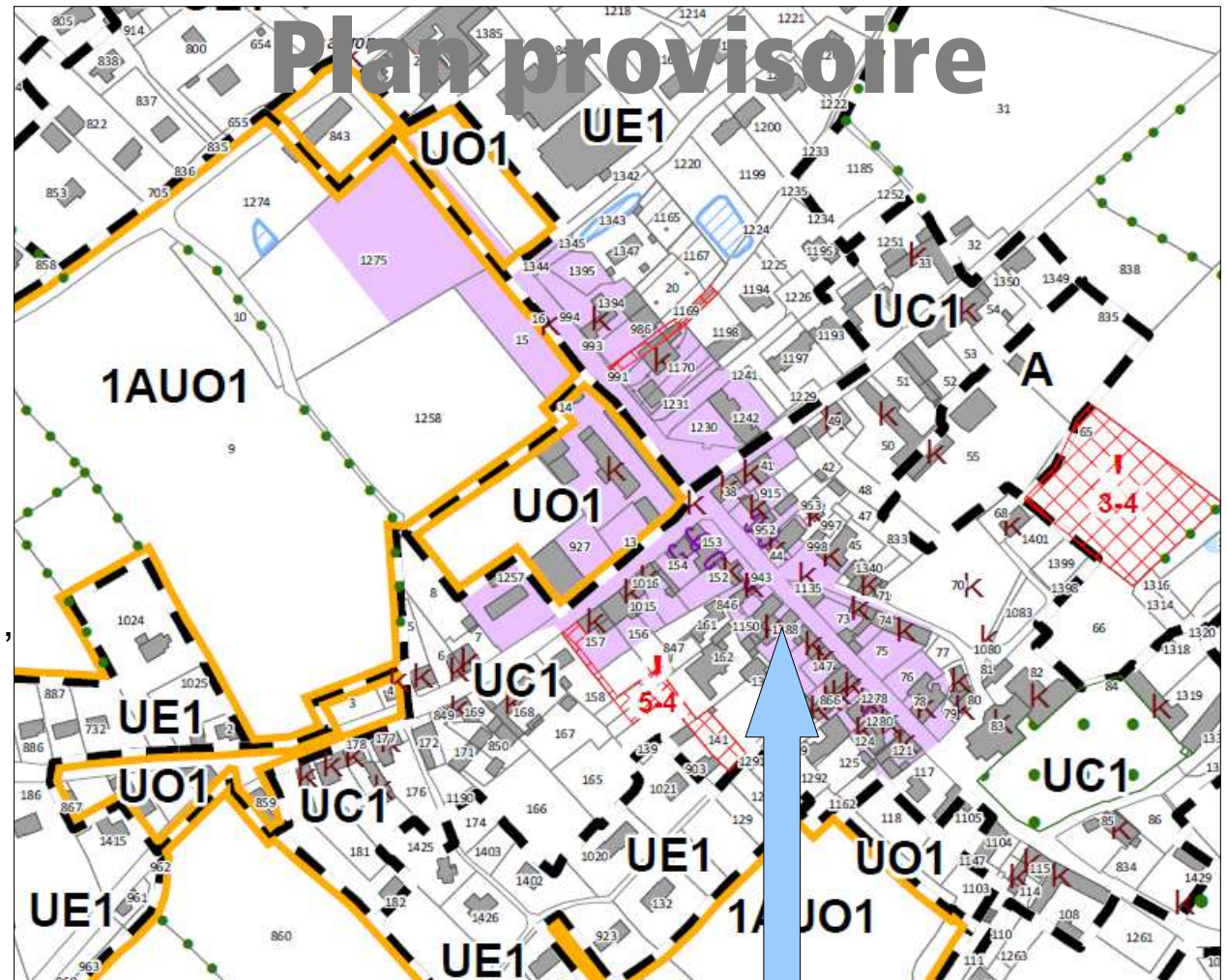
Sur Gahard : 46 bâtiments (nouveau logement et/ou agrandissement)

► 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

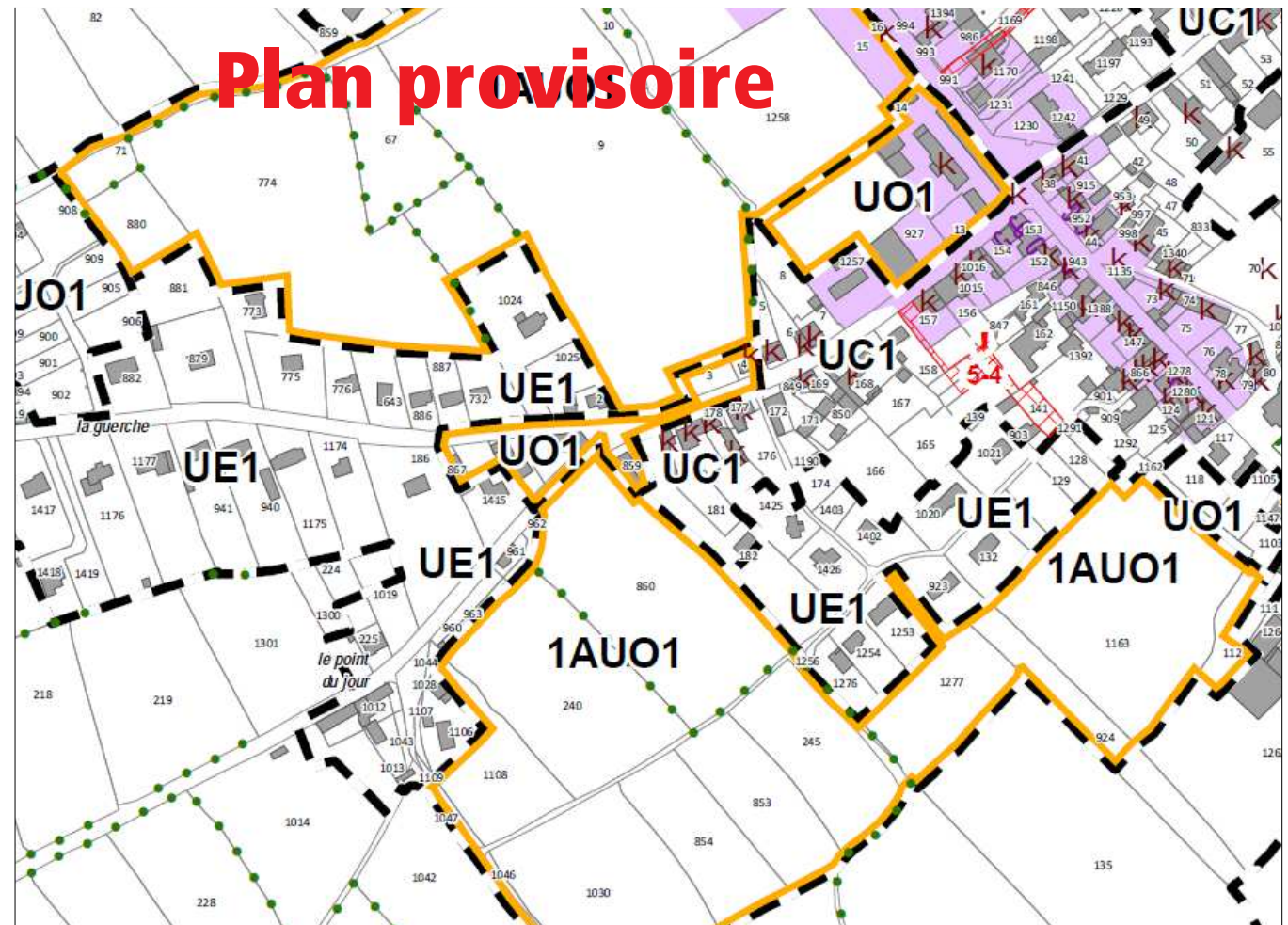
Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

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.

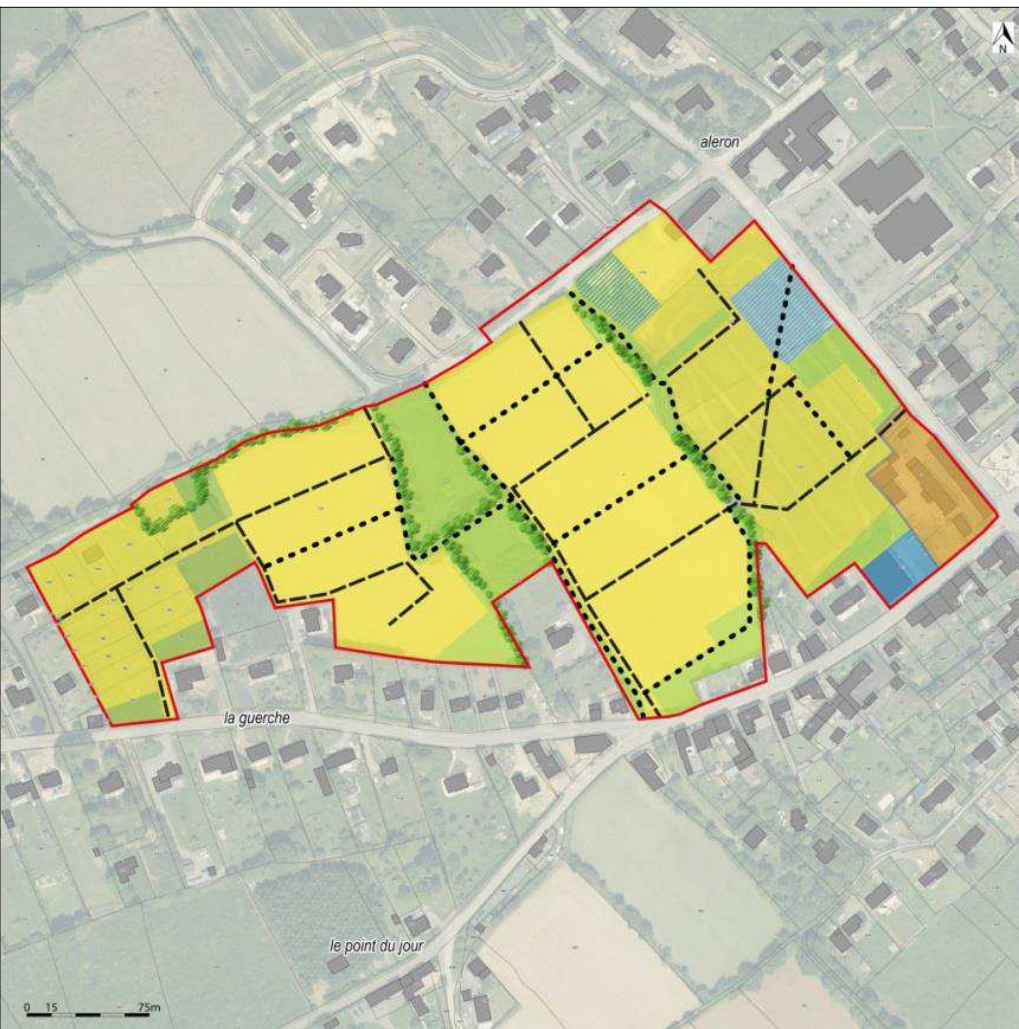
- Toute zone 1AU doit être accompagnée d'une OAP (cf diapo suivante)

- **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)

1 OAP: la Zac Saint-Fiacre (1AUo1 et Uo1) approuvée le 29/09/16



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 background image of a park. The main content area is divided into 'Nos actualités' and 'En 1 clic'. 'Nos actualités' includes articles such as '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 various services like 'Magazine communautaire', 'Agenda culture', 'Écoles de musique', 'Offices des sports', 'Accueil de la petite enfance', 'Location de voitures à assistance électrique', 'Assèchement non collectif', 'Passé Néo', 'Lecture publique', and 'Ecoparc'. A sidebar on the left lists categories like 'ÉCONOMIE', 'DÉPLACEMENTS', 'URBANISME & HABITAT', etc.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Programmation

La ZAC Saint Fiacre est un secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat

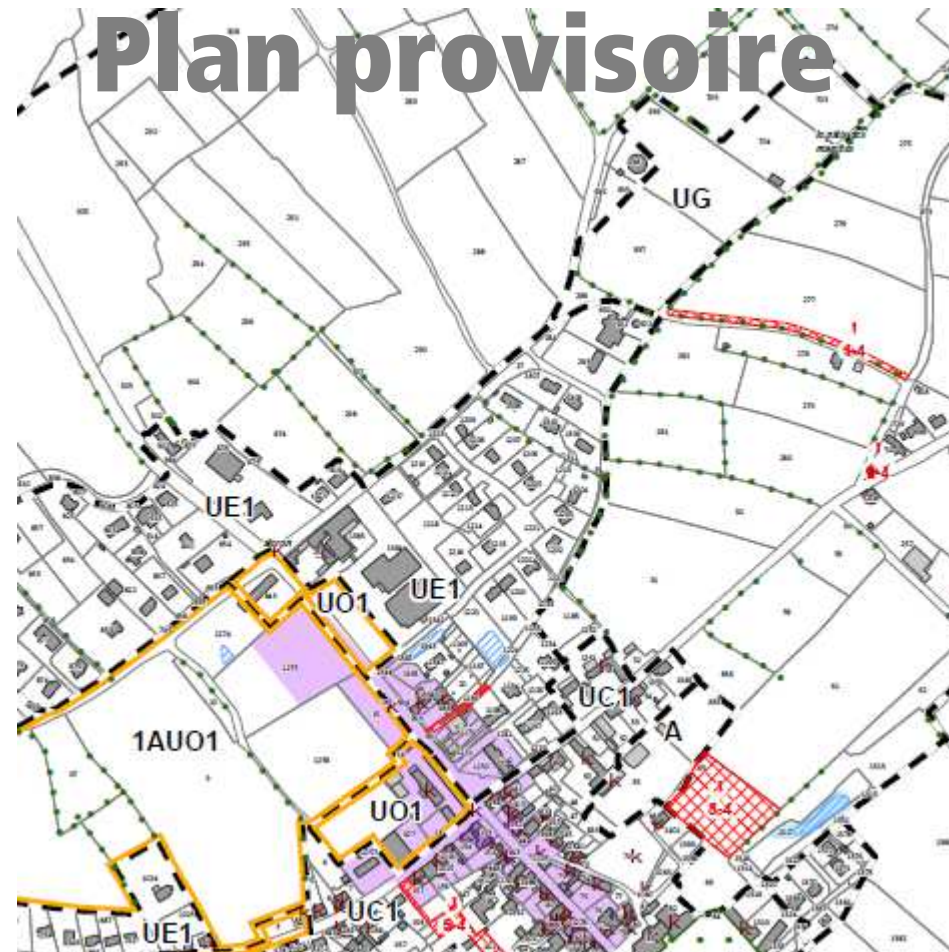
- 70 logements pour les prochaines années (objectif du PLH) et à l'horizon du PLUi, 100 à 140 logements en 2030.
- Le programme de la ZAC prévoit au total 240 logements sur une assiette d'environ 15 hectares
- La partie Nord de la ZAC, environ 8 ha, en cours d'urbanisation pourra accueillir environ 100 logements et sera urbanisée à l'issue du PLUi. La partie Sud, environ 6 ha, accueillera 110 logements sur une échéance plus lointaine.
- Densité: 17 logements/hectares.

3 enjeux identifiés

- Préserver et renforcer les lisières paysagères
- Espaces publics et accessibilité
- Renouvellement urbain, patrimoine bâti et paysager

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 zones urbaines à vocation principale d'activité

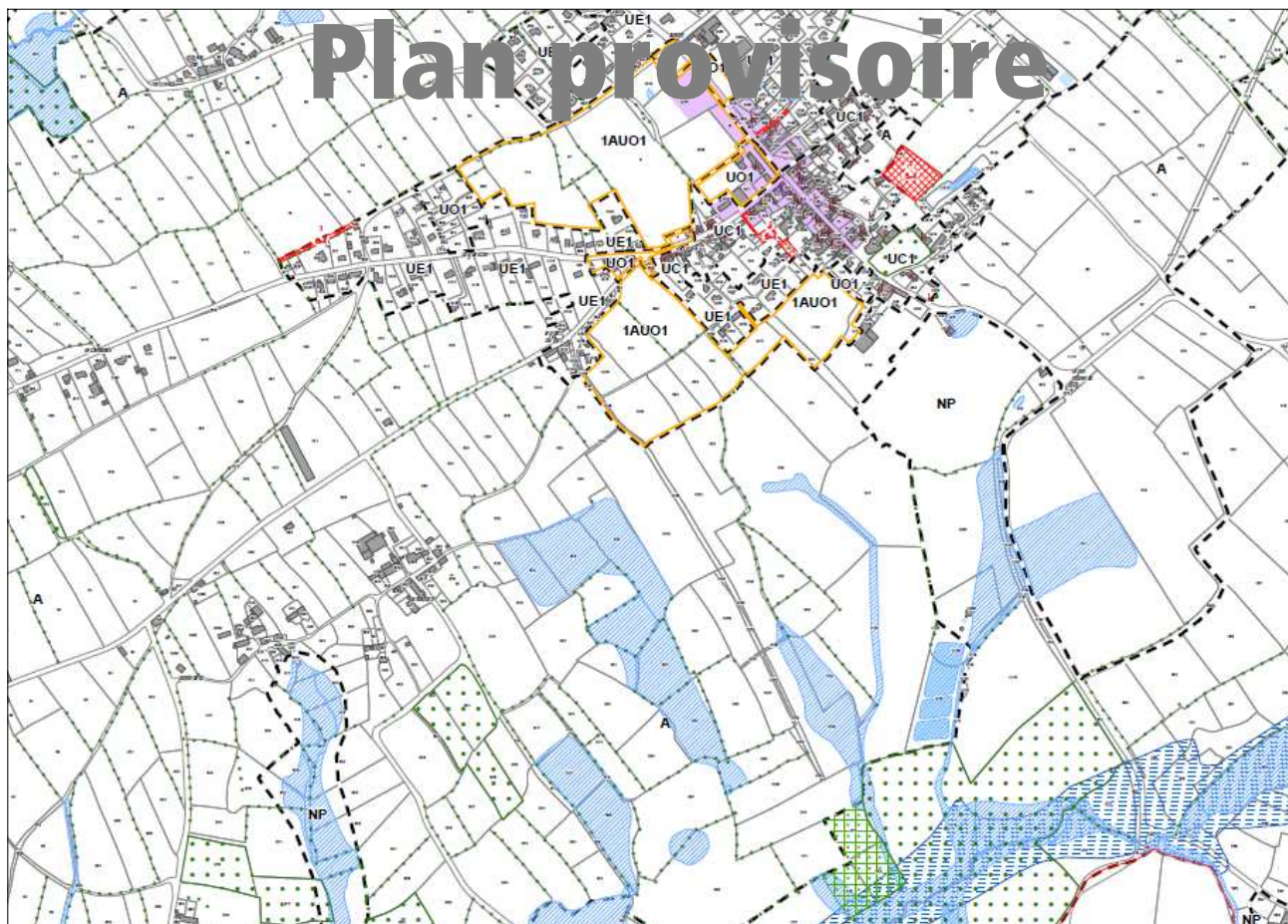
- **Zone UA** : à vocation d'activité. Sous zones UA1, UA2, UA3 et UA4 pour différencier les constructions admises.
- **Zone 1AUA** : zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement pour de l'équipement

La commune de Gahard n'a pas de zone d'activité sur sa commune

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

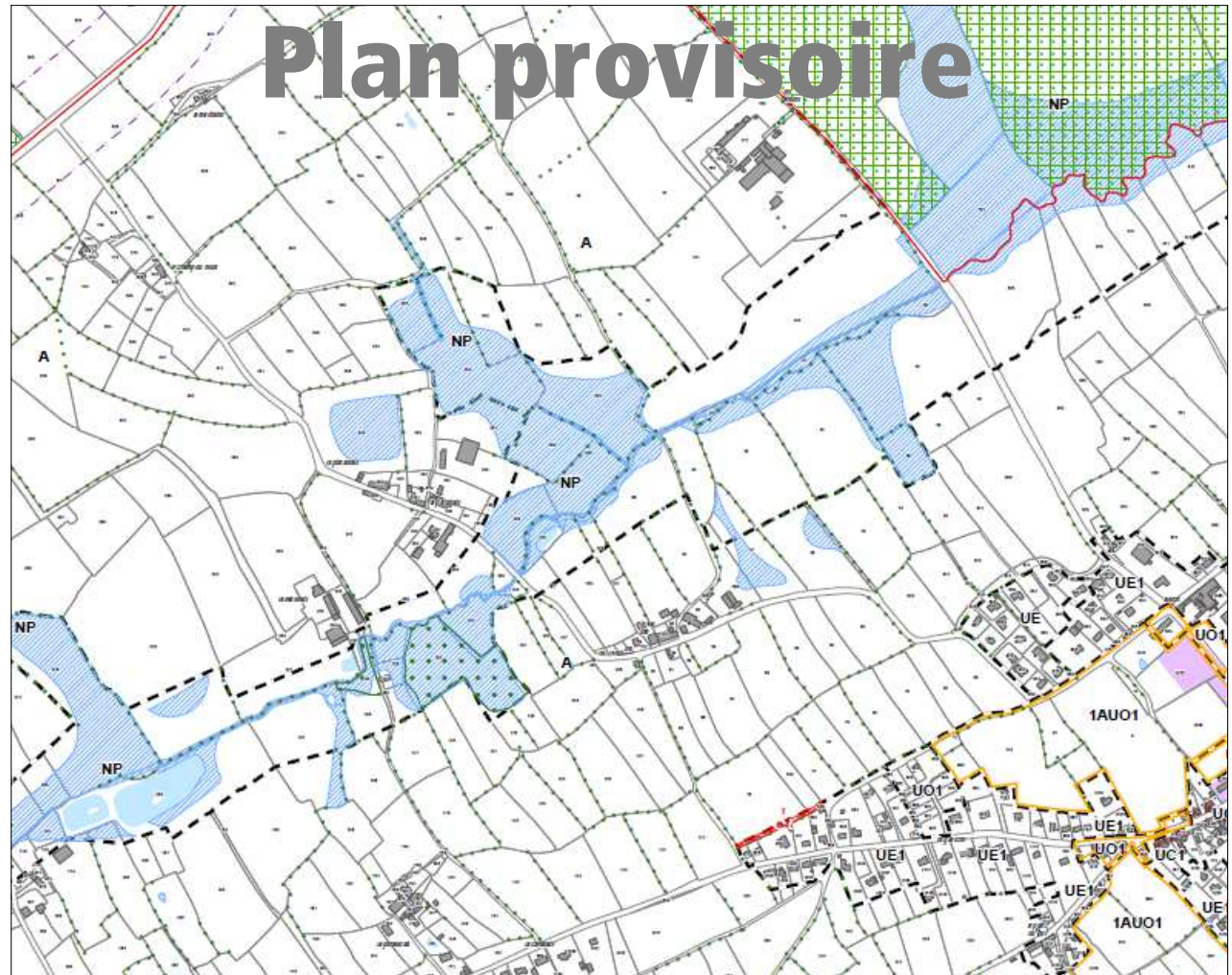


Les zones à vocation naturelle

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 limité (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 (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 30 ha
- En développement futur : environ 14 ha

Total des surfaces d'équipements

- Actuelles : environ 2,6 ha
- En développement futur : nc

Total des surfaces d'activités :

- Actuelles : nc
- En développement futur : nc

Total des zones A : environ 1 164 ha

Total des zones N ou NP : environ 1 300 ha

Quelle suite pour la procédure ?



Merci de votre attention