

Le 18 décembre 2018

MONTREUIL
SUR ILLE

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 :

- D'un rapport de présentation
- Du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable = projet politique)
- D'un plan de zonage
- D'un règlement littéral
- D' Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Des annexes.

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 : 18/09/2018

Le PADD

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

Axe 1: Réussir la transition écologique et énergétique

3 orientations

Orientation 1. Réduire la facture énergétique du territoire

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

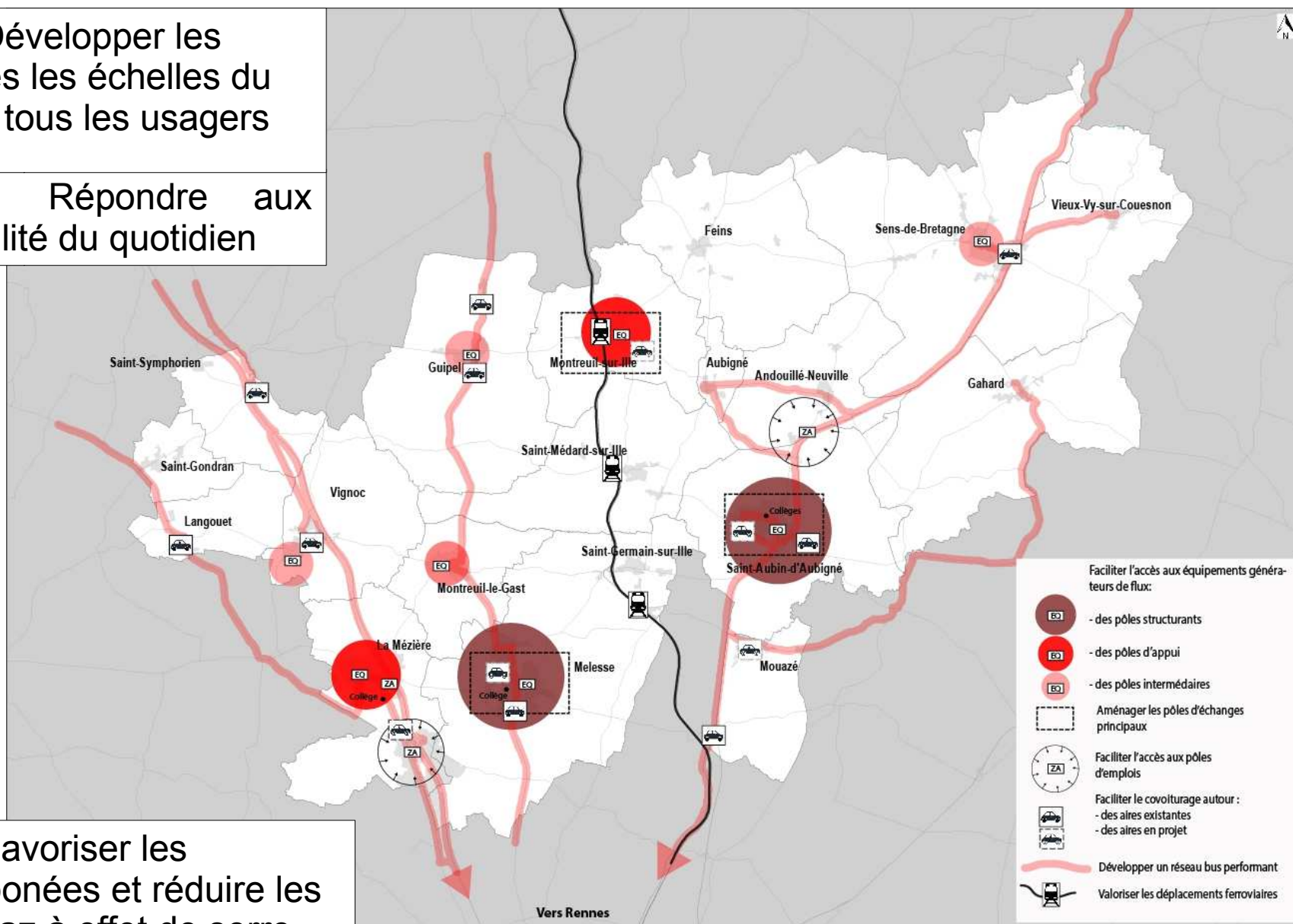
Orientation 3. Limiter et anticiper l'impact des zones d'activités sur le territoire

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. Répondre aux besoins de mobilité du quotidien

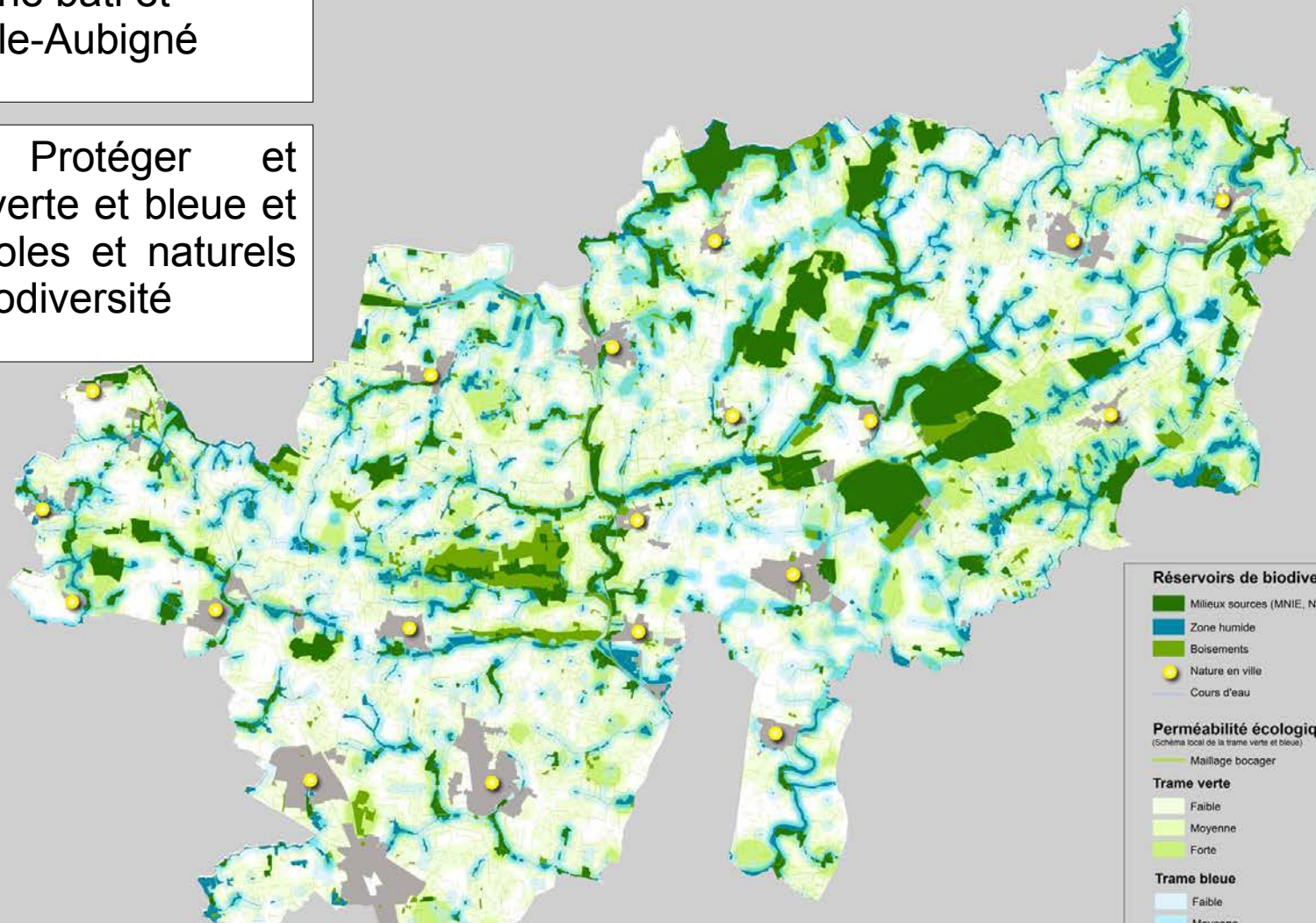
Orientation 6. Favoriser les mobilités décarbonées et réduire les émissions des gaz à effet de serre.



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

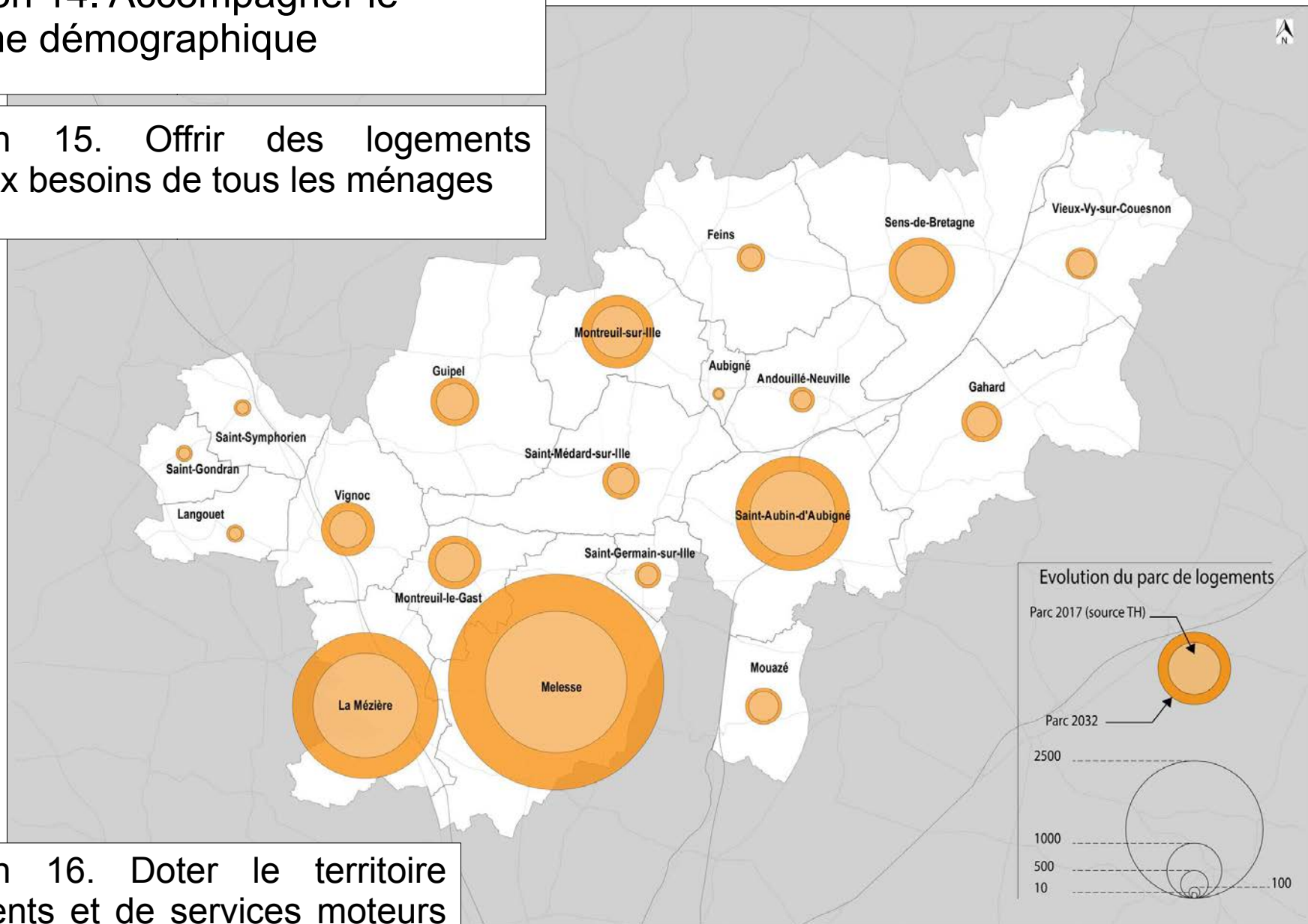
Orientation 12. Permettre une gestion durable des boisements, des sols et des sous-sols

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

Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique

Orientation 14. Accompagner le dynamisme démographique

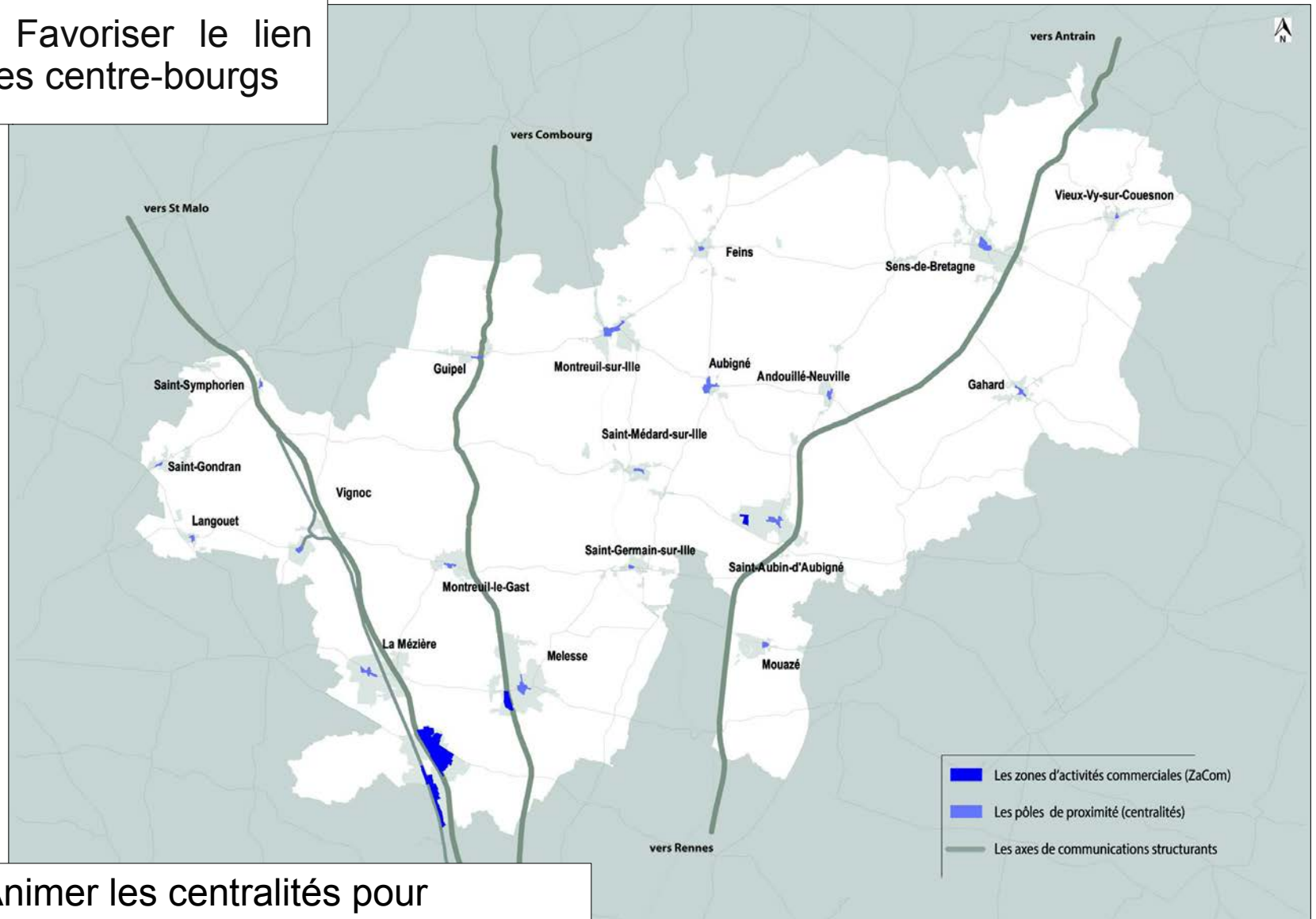
Orientation 15. Offrir des logements adaptés aux besoins de tous les ménages



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 cœur des centre-bourgs



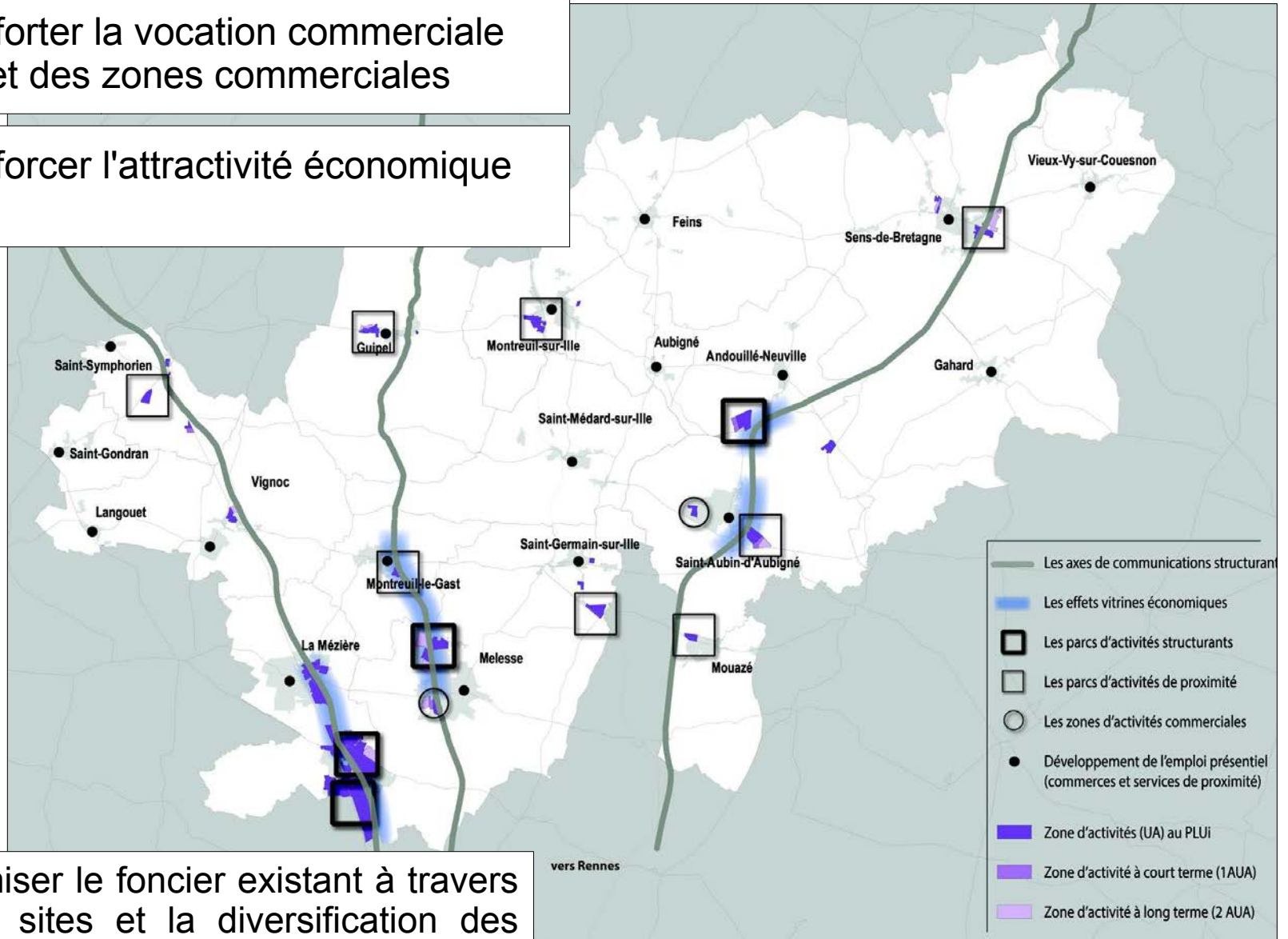
Orientation 18. Animer les centralités pour renforcer leur vitalité et l'attractivité commerciale

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

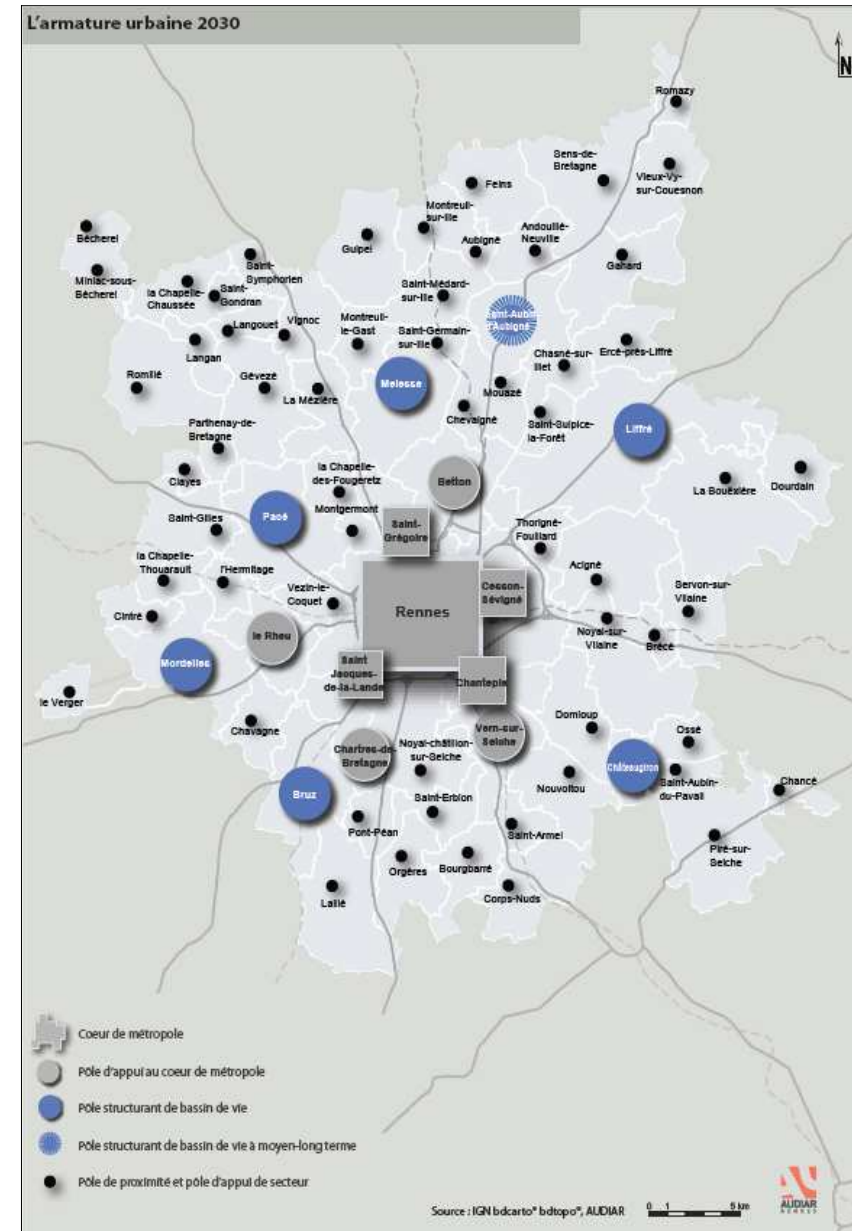
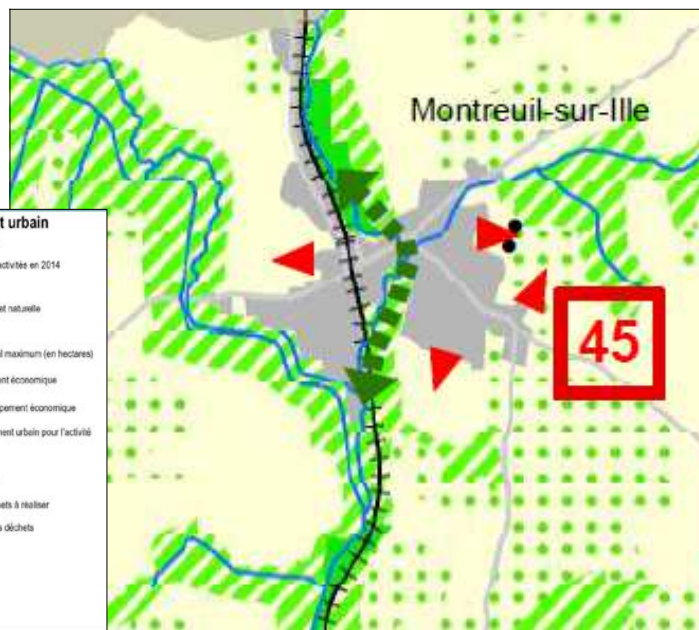


A screenshot of the Val d'ille-Aubigné website. The header features the logo 'VALORISER PARTAGER Val d'ille Aubigné' and a banner image of a park. The main content area is titled 'Nos actualités' and displays several news items with dates and 'LIRE LA SUITE' buttons. A sidebar on the left lists various service categories like 'ÉCONOMIE', 'DÉPLACEMENTS', and 'TOURISME'. On the right, a green 'En 1 clic' section provides quick access to services such as 'Magazine communautaire', 'Agenda culture', 'Écoles de musique', and 'Offices des sports'.

Les orientations pour la commune de Montreuil sur Ille

La commune de Montreuil-sur-Ille au sein du SCOT du Pays de Rennes et du PLH

- Montreuil-sur-Ille pôle est de proximité au SCOT et au Programme local de l'habitat du Val d'Ille Aubigné
 - Produire 25 logements par an
 - Dont environ 20% de logements locatifs sociaux
 - Tendre vers une densité des opérations d'habitat de logements 25/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



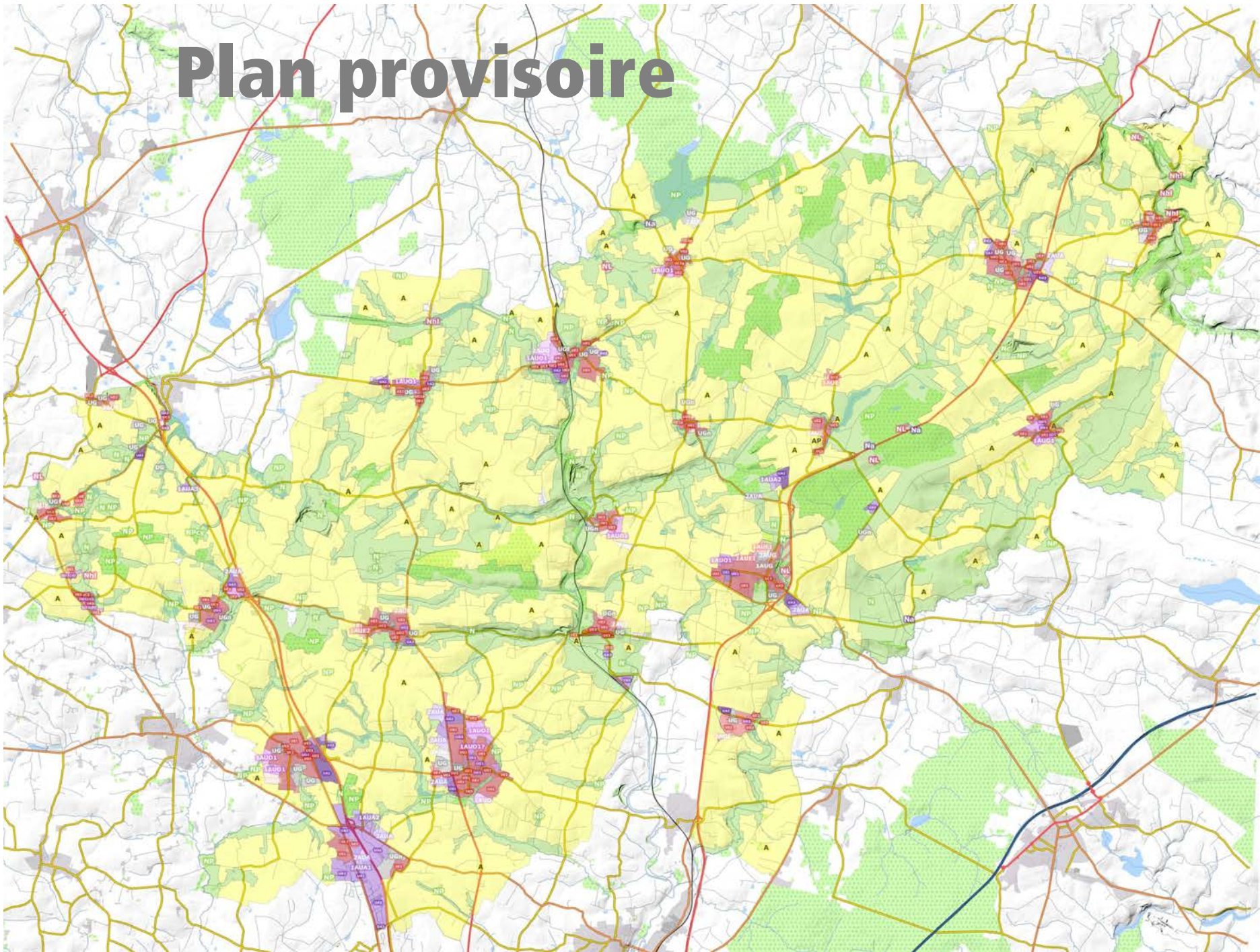
La commune de Montreuil-sur-Ille le projet d'aménagement de la commune dans le futur PLUi

- Renforcer le rôle de pôle d'appui de secteur au sein du territoire.
- Renforcer le rôle de la gare par la création d'un pôle d'échange multimodal.
- Un projet de logement ambitieux à travers la ZAC des Ecluses
- Valoriser les entrées de ville
- Déplacements: favoriser les parcours commerçants par des aménagements doux
- Révalorisation du centre ancien par le renouvellement urbain et mise en valeur du patrimoine bâti et naturel
- Développer l'offre d'équipements pour répondre aux besoins d'une population en augmentation: équipements scolaires, parc public

Le zonage et le règlement

Le plan de zonage dans le futur PLUi

Plan provisoire






Les prescriptions réglementaires inscrites sur le plan de zonage




Légende


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

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 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)

Éléments 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

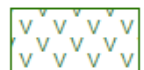
 Boisement

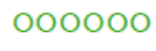
Élément de paysage (R 151-43 5°)

 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

A Montreuil-sur-Ille: environ 20 % de haies en EBC (haies à enjeu 'eau')

► Éléments du paysage : déclaration préalable à déposer en mairie.

Toutes les autres haies de la commune seront protégées au titre des éléments de paysage

► Zones humides les remblais et les déblais sont interdits

A Montreuil-sur-Ille: 165,44 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 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)

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

► 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 Montreuil-sur-Ille: non concerné

► Centralités : Tout type de commerces et artisanats autorisés





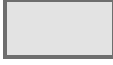
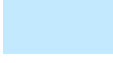
► Secteur de diversité commerciale : changement de destination des rez de chaussée commerces interdit

► Secteur de mixité sociale

Sur Montreuil-sur-Ille: minimum 20 % de logements sociaux à produire pour les opérations les plus importantes

► Secteur protégé richesse sous-sols (carrières)
Sur Montreuil-sur-Ille: 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.
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 Montreuil-sur-Ille: 18 bâtiments (nouveau logement et/ou agrandissement)

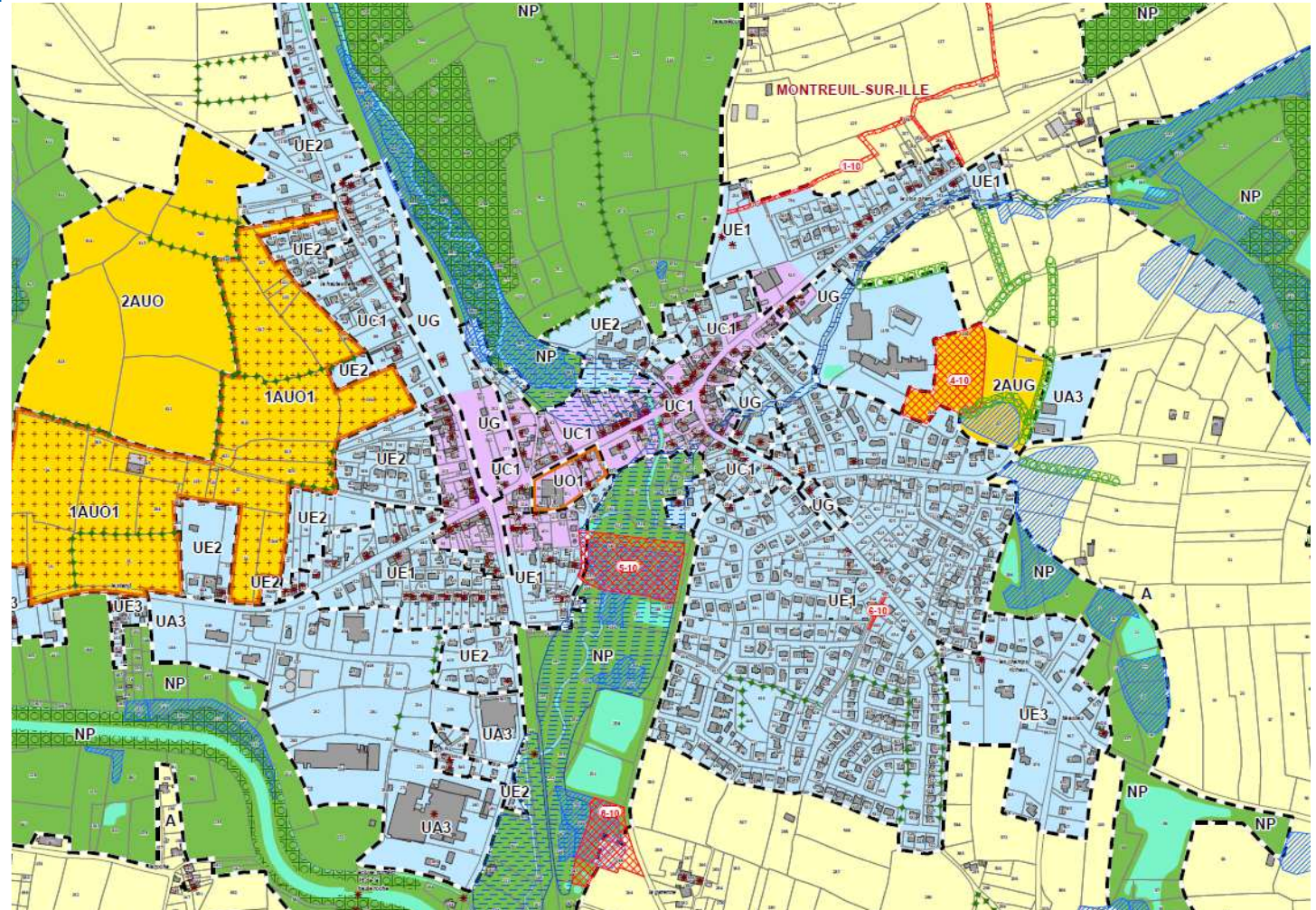
► Bâti et muret à protéger et bâti d'intérêt architectural : Permis de démolir obligatoire

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

Plan provisoire

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

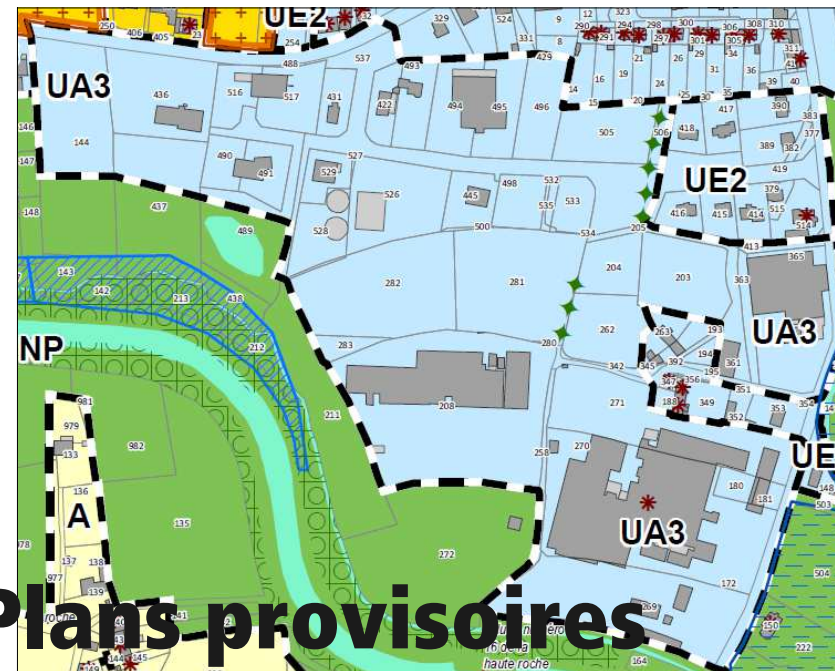
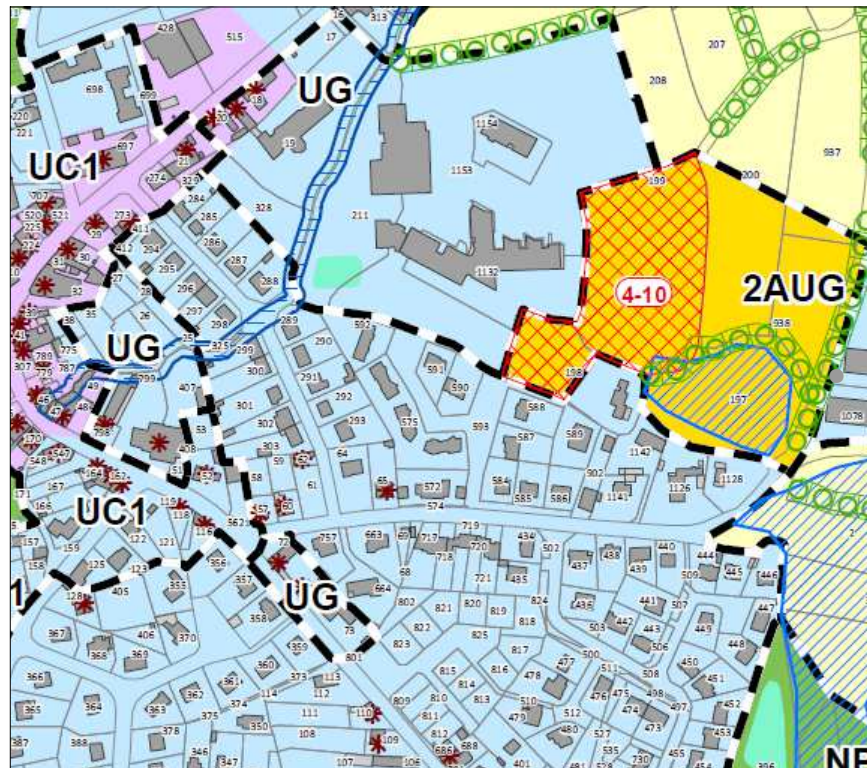
- **Zone UC:** centre-ville et centre-bourg. Sous zone UC1 et UC2 (règles de hauteurs différentes)
- **Zone UD:** Développement périphérique des centres-villes
- **Zone UE:** zone résidentielle, dominée par l'habitat individuel. Sous zone UE1, UE2, UE3 avec des règles de densité différentes.
- **Zone UO:** secteur de projets



Périmètre de la centralité commerciale

Les zones urbaines spécifiques

- **Zone UA** : à vocation d'activité. Sous zones UA1, UA2, UA3 et UA4 pour différencier les constructions et activités admises



Plans provisoires

Zones UG : équipements collectifs et d'intérêt général

Une réserve foncière pour équipement sur la commune

Les zones à urbaniser 1AU et 2AU

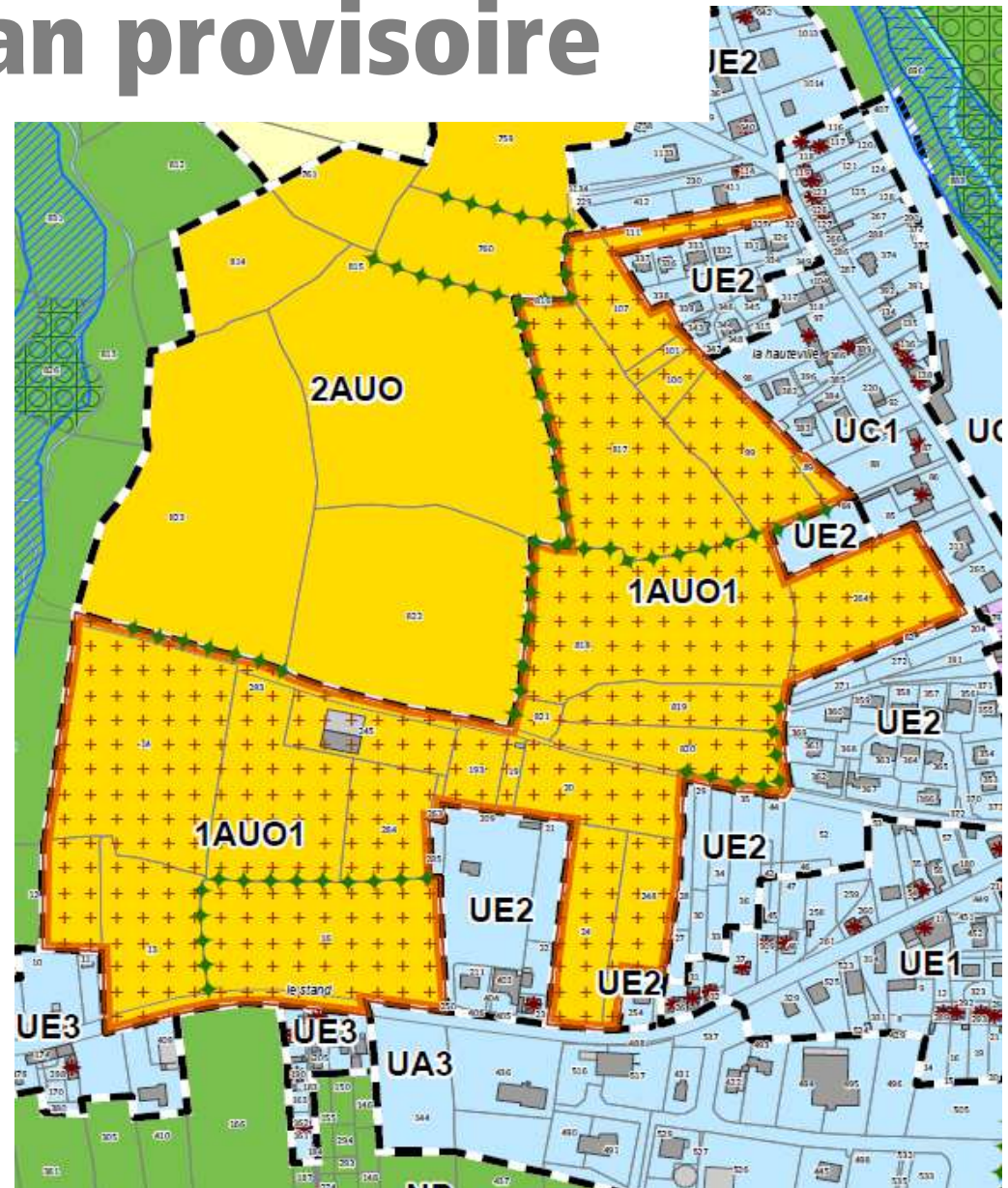
Plan provisoire

Pour accueillir des nouvelles opé
d'habitat d'équipements..

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

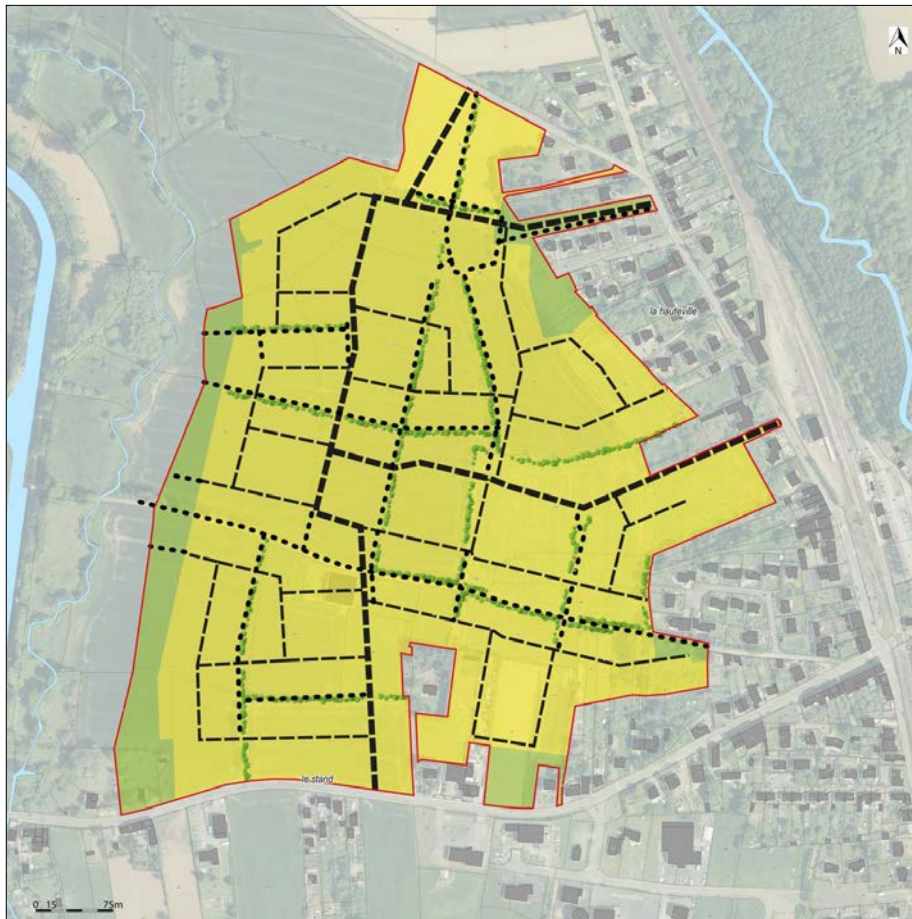
Zone 2AU: ouverture à l'urbanisme à
plus long terme, nécessite une procédure
de modification ou révision du PLUi

Environ 30 ha de zones en extension
urbaine sont inscrits dans le projet de
la commune contre 43 ha dans le PLU
en vigueur




Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP ZAC des Ecluses



Légende

Vocation de la zone

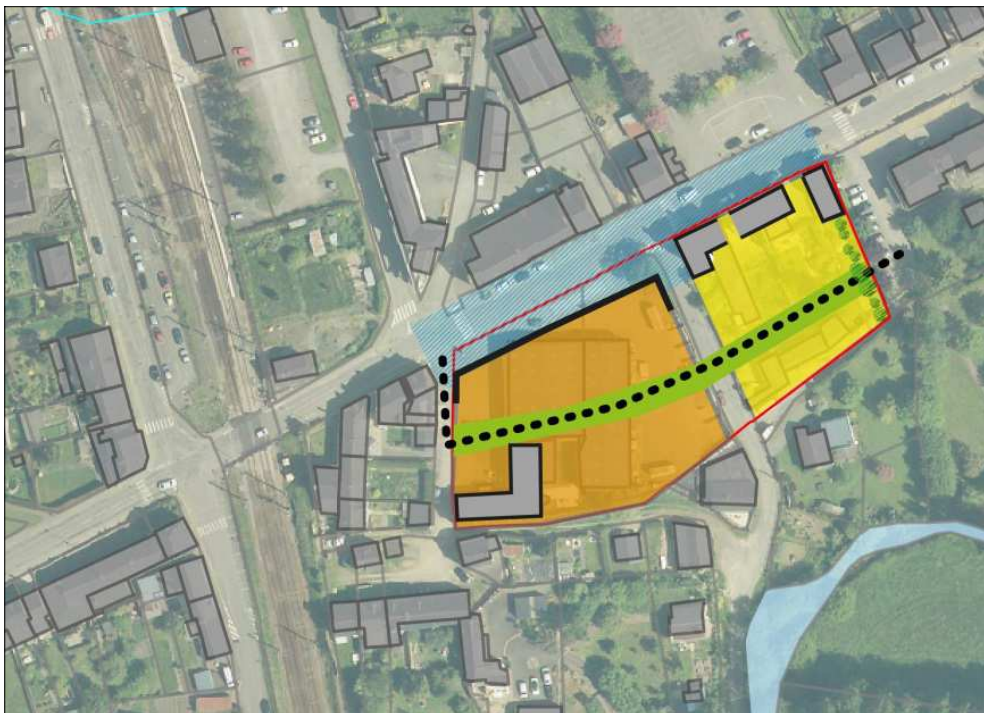
	Dominante habitat (Densité minimum 30 logements/ha)
	Dominante activités
	Dominante équipement
	Dominante espace vert et de Loisirs
	Renouvellement urbain

Enjeux

- Produire environ 300 logements d'ici 2030
- Enjeu paysager : requalifier l'entrée de ville Ouest
- Déplacements : quartiers perméable par des aménagements piétons et par de la voirie secondaire
- Enjeu de mixité sociale
- Diversifier les formes urbaines (maison de ville, petit collectif, collectif intermédiaire etc.)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP du Bourg



Enjeux

- Site stratégique pour la revalorisation du centre-ville
- Création de logements et de commerces/services
- S'intégrer au bâti patrimonial préexistant (volumétrie et implantation)
- Permettre la traversée piétonne des cœurs d'îlots pour relier le parc de la mairie avec le pôle de la halte SNCF

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 à vocation agricole et naturelle

Les zones agricoles (A) sont des espaces privilégiés pour le développement de l'agriculture. Les constructions non liées aux activités agricoles ou forestières sont interdites.

Les zones naturelles (N) sont des parties du territoire à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel "ordinaire" en opposition aux espaces naturels « exceptionnels » qui doivent bénéficier d'une protection renforcée (zone NP)

En zone N, les constructions agricoles seront autorisées sous certaines conditions.

Dans le Plui, il n'y aura plus de pastillage dans Ah Nh sur les hameaux d'habitats sauf de manière exceptionnelle par la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées les STECAL.

Ils permettront de nouvelles constructions dans des hameaux conséquents ou sur des secteurs d'activité de loisirs, économiques...

Un STECAL sur le site du kart cross est créé à Montreuil sur Ille

Quelle suite pour la procédure ?



Merci de votre attention