

Le 7 décembre 2018



SAINT-GERMAIN
SUR-ILLE

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 : **XXX** et en conseil municipal le : **XXXX**

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

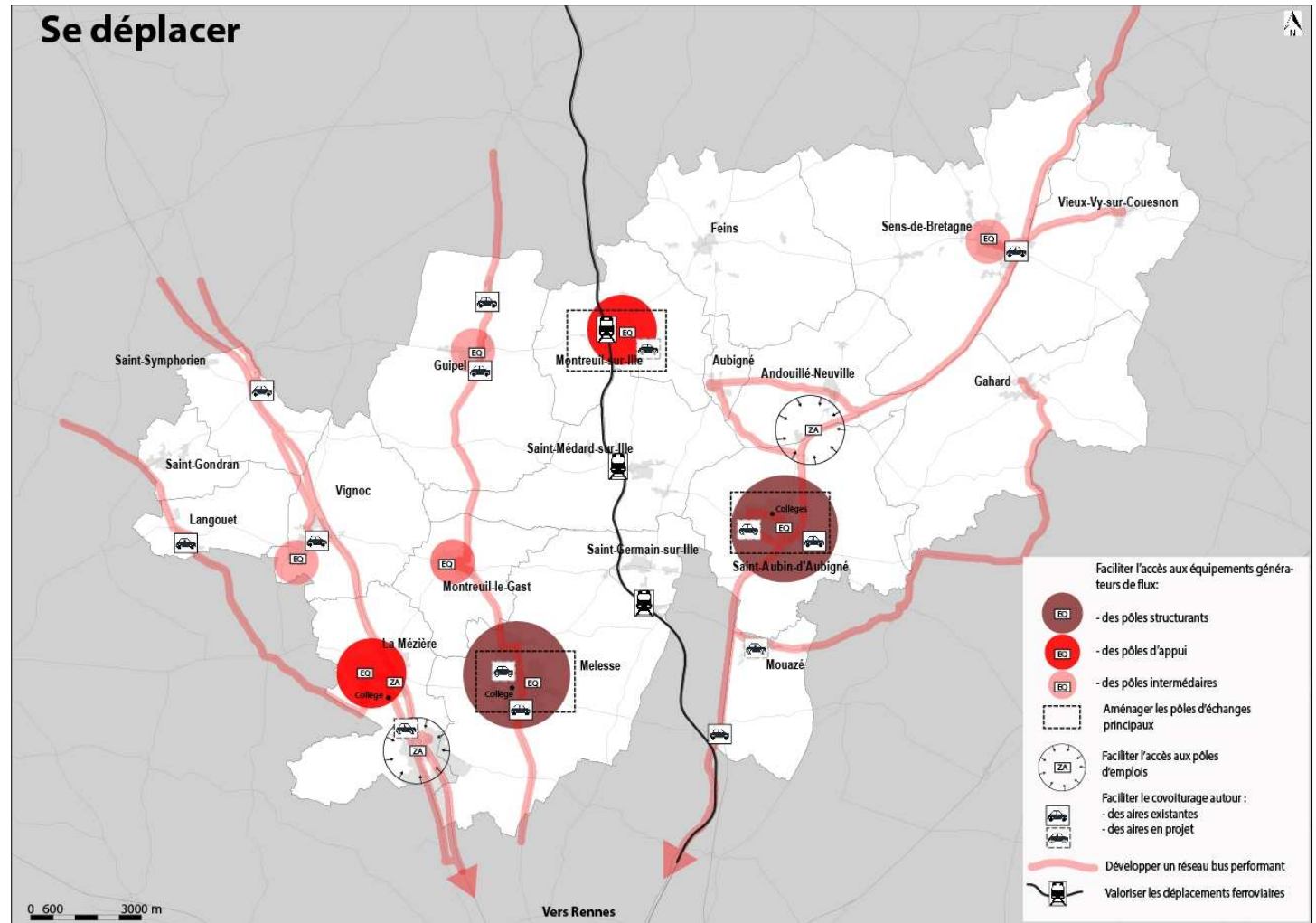
Orientation 1. Réduire la facture énergétique du territoire

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

Orientation 3. Limiter et anticiper les zones d'activités sur le territoire

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

Se déplacer



0 600 3000 m

Vers Rennes

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

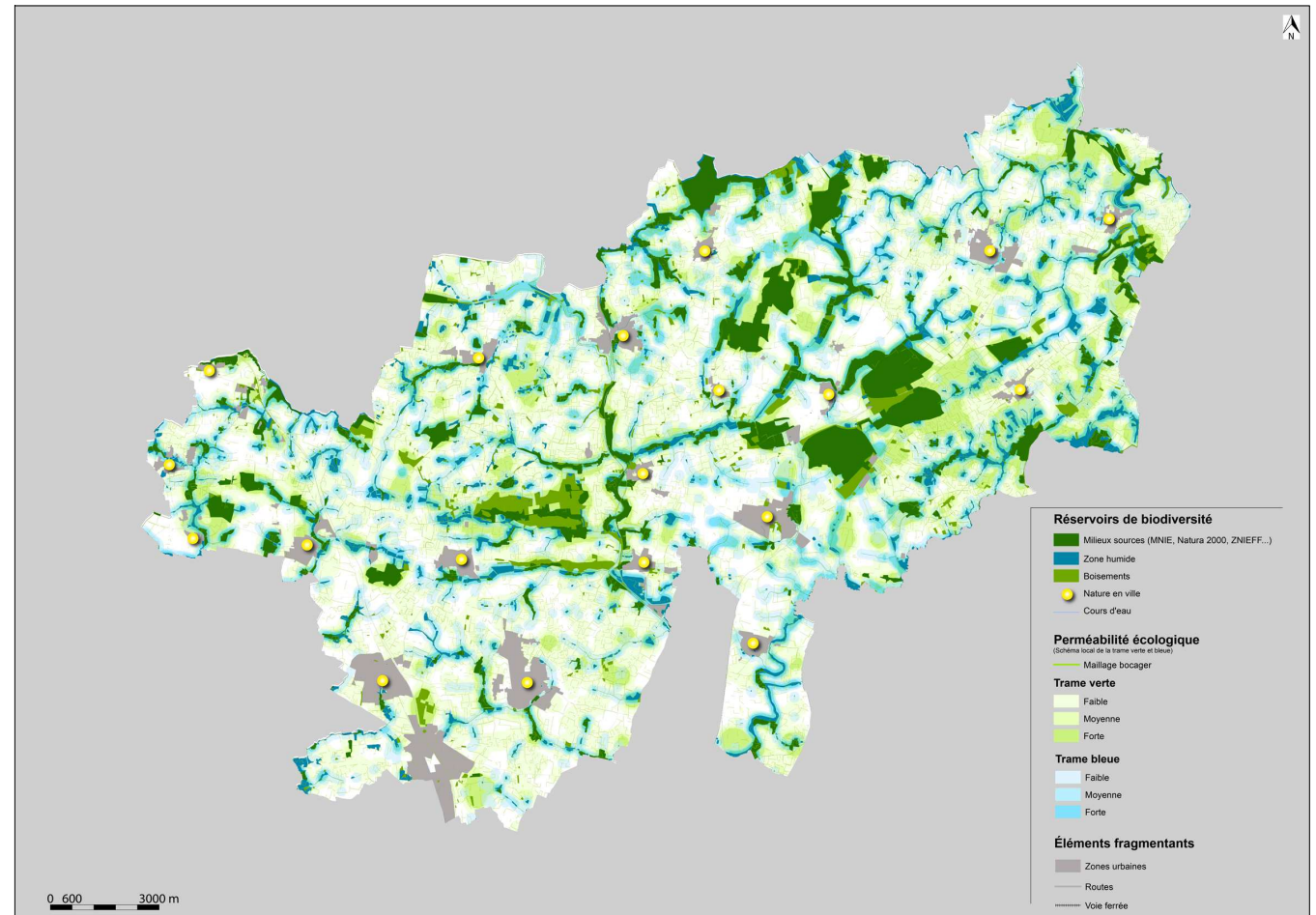
Axe 4: Assurer la pérennité des ressources naturelles

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

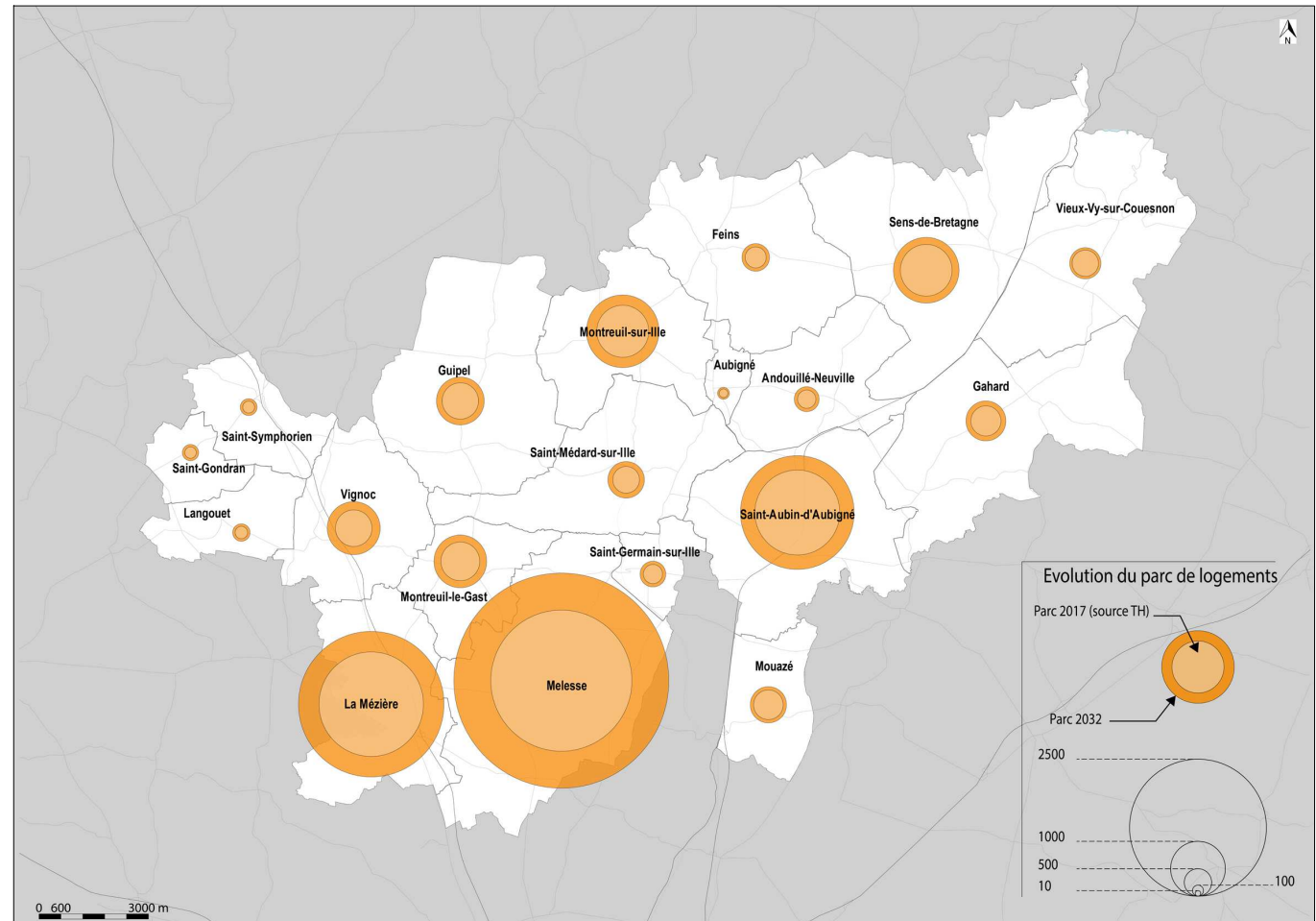


Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique

Orientation 14.
Accompagner le dynamisme démographique

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

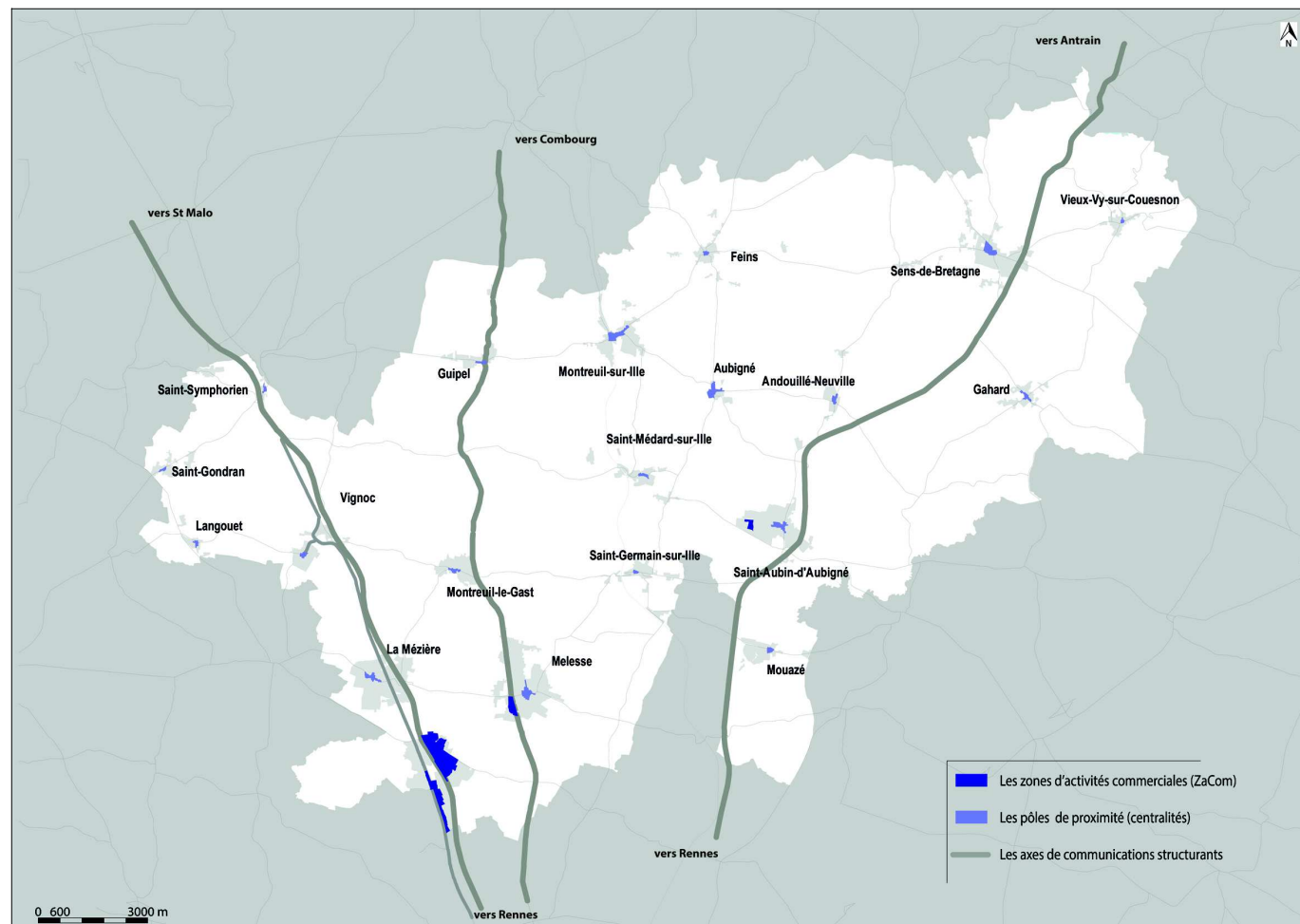
Orientation 16. Doter le territoire d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche



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



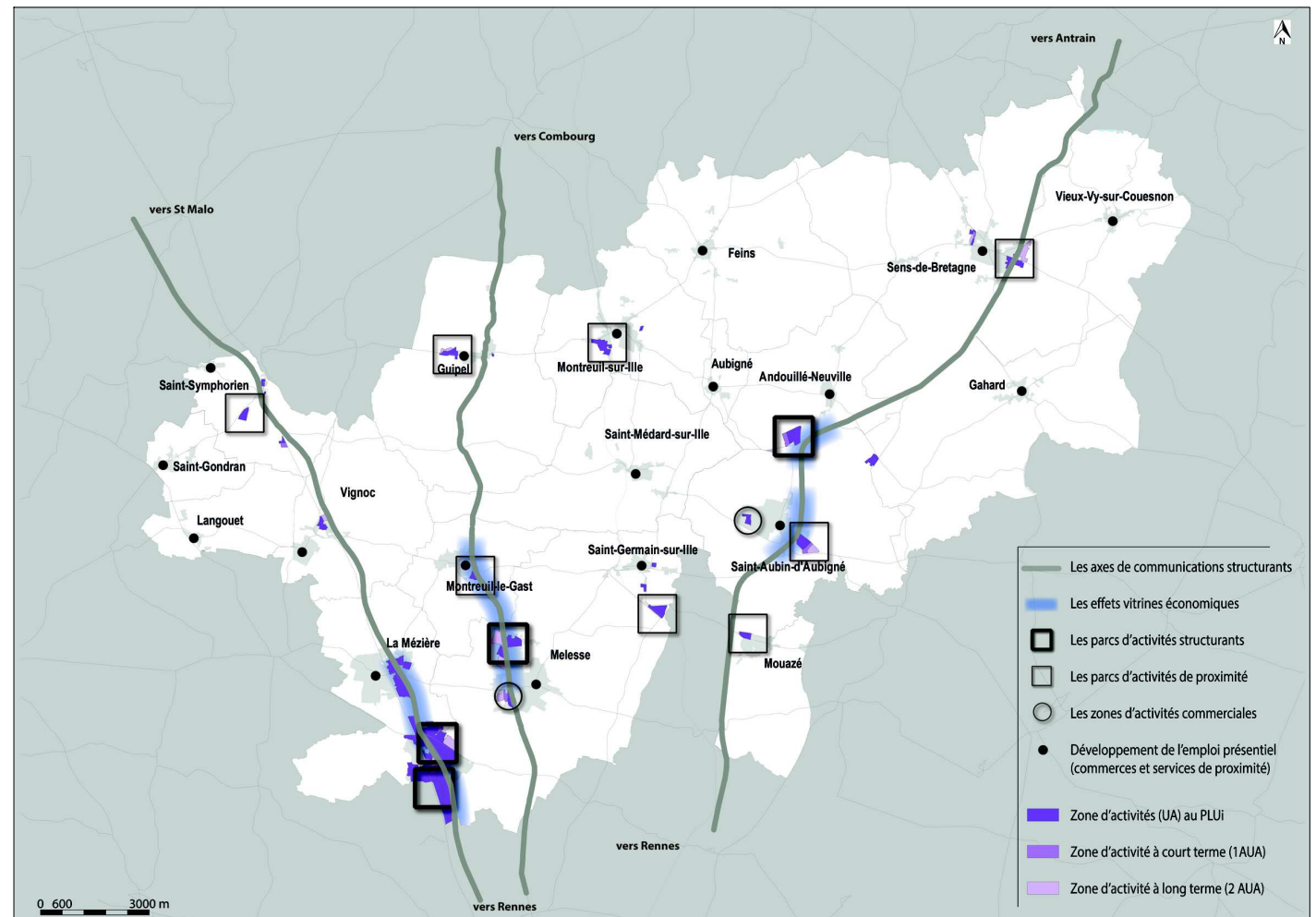
Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique

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.



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 landscape image. The main content is divided into sections:

- Nos actualités:** A grid of news items with dates and titles, 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:** A green sidebar with icons for various services: 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.
- Left sidebar:** A navigation menu with categories like ÉCONOMIE, DÉPLACEMENTS, URBANISME & HABITAT, ÉNERGIE & CLIMAT, ENVIRONNEMENT, TOURISME, CULTURE & SPORT, and SERVICES À LA POPULATION. It also includes social media links for Facebook and Contact, and a logo for 'TERRITOIRE À ENERGIE POSITIVE'.

La commune de Saint-Germain-sur-Ille : le contexte

En chiffre

Population 2013 : 907 habitants

Nombre de ménages : 330

Actif travaillant hors de la commune : 366 (soit 81,4%)

Note historique

Malgré sa petite taille, la commune a un patrimoine historique riche dont les traces persistent au travers d'un patrimoine bâti (château du Verger au coq) mais aussi paysager lié au relief, aux domaines, activités du canal, aux carrières et à l'arrivée du train.



Photographie aérienne, Cadastre napoléonien

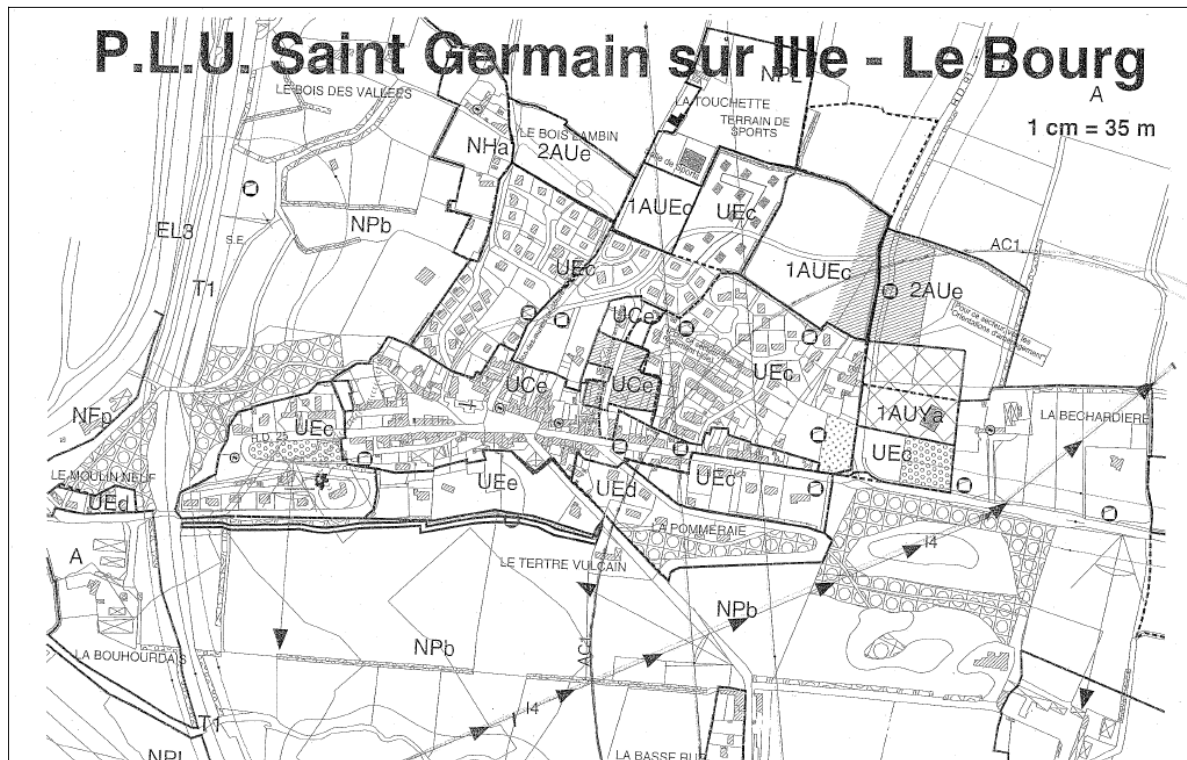
Contexte géographique

Le bourg est positionné sur les premiers contreforts du bassin rennais.

Un bourg qui s'est développé en « village-rue »

Sa position et ses infrastructures de communication : proche D175, gare ferroviaire en font une commune attractive.

La commune de Saint-Germain-sur-Ille: rappel du PLU actuel



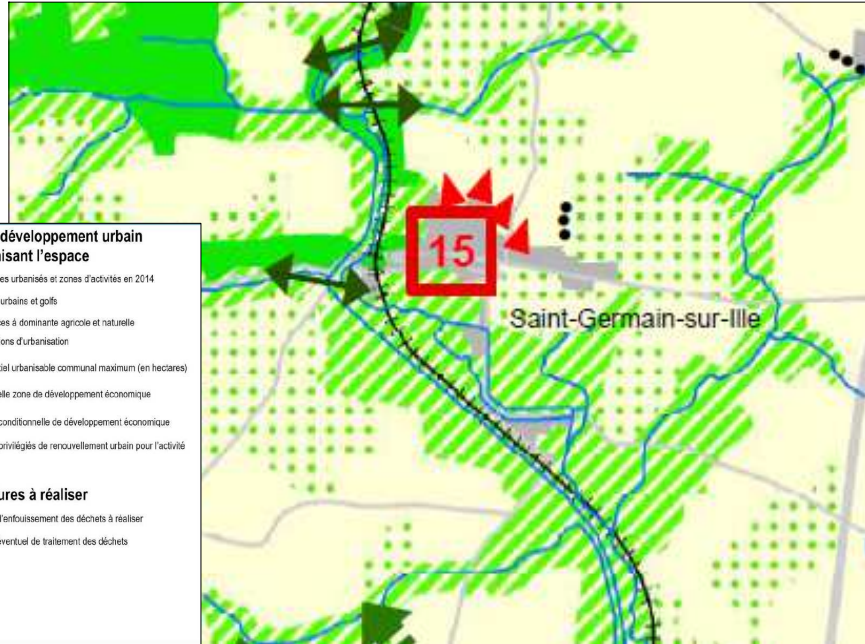
Un souhait de rester dans le prolongement du projet urbain identifié dans le PLU communal

Les grands objectifs retenus

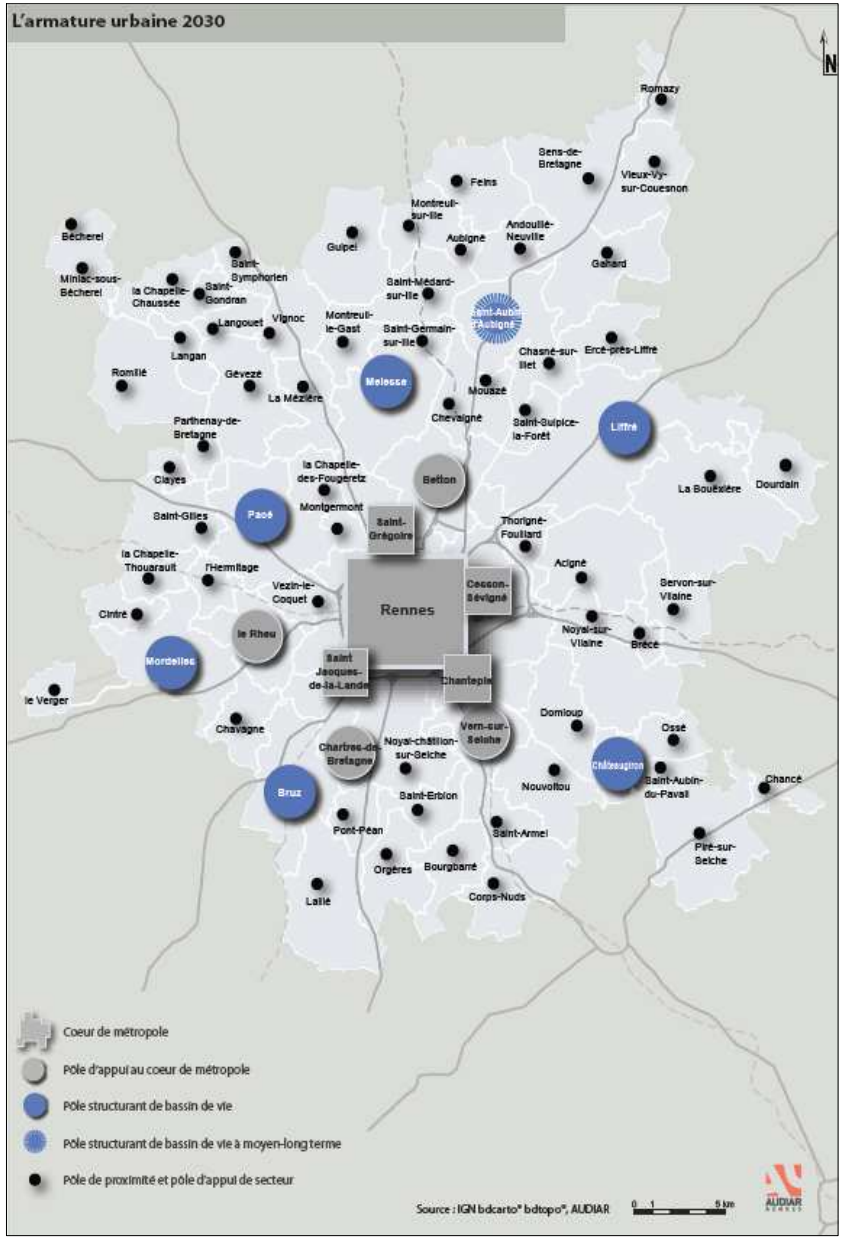
- ▶ développement démographique : maintenir les services publics
- ▶ Renforcer le bourg
- ▶ Protection du patrimoine bâti
- ▶ Maintenir et renforcer les activités économiques : ZA et agriculture
- ▶ Les déplacements : gare, axe routiers, cheminements piétons
- ▶ Préserver les paysages naturels, renforcer le rôle du Canal d'Ille et Rance

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

- Saint-Germain-sur-Ille est pôle de proximité au SCOT et au Programme local de l'habitat du Val d'Ille Aubigné
 - Produire 8 logements par an
 - Tendre vers une densité des opérations 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



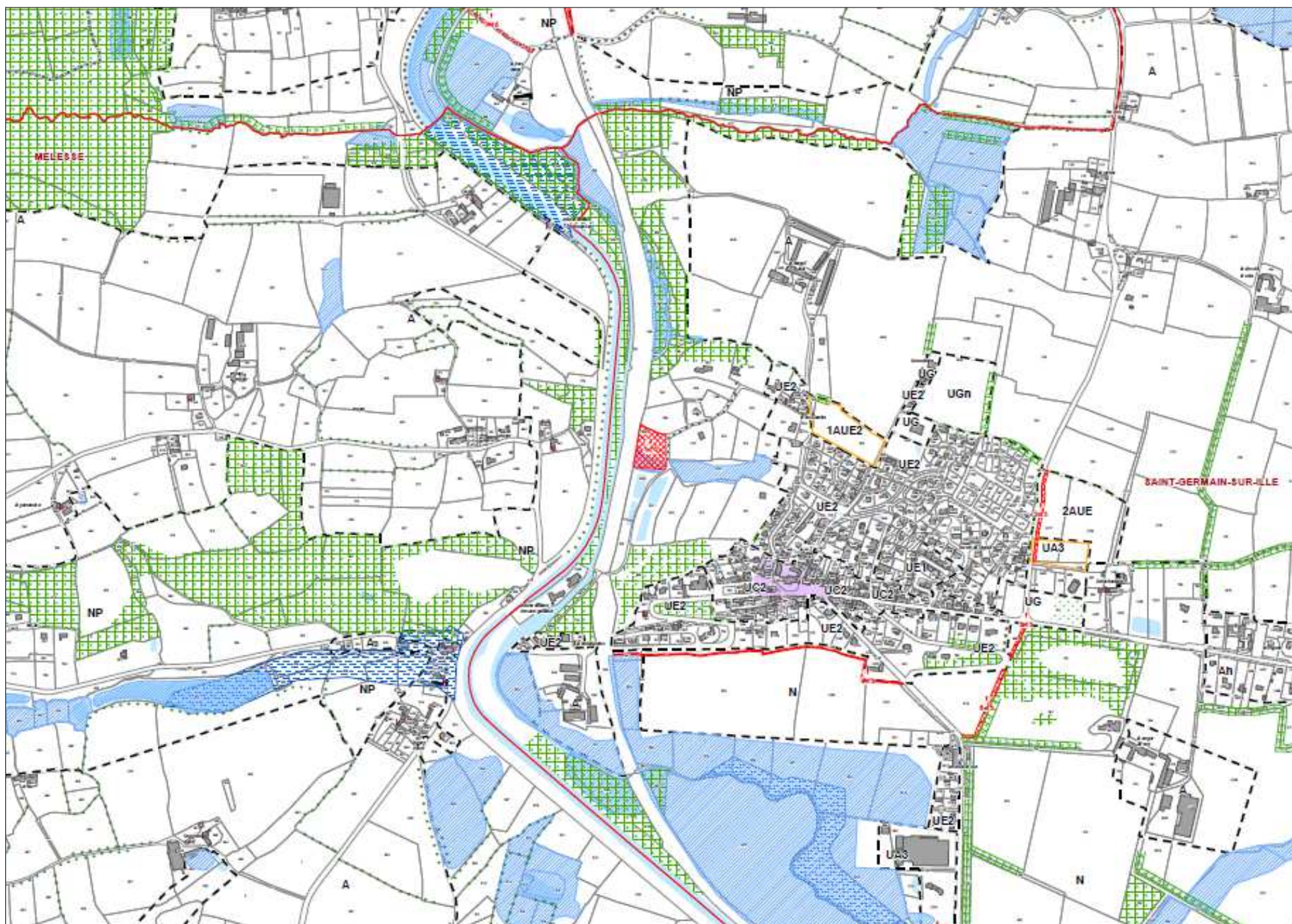
<p>Préserver la grande armature écologique</p> <ul style="list-style-type: none"> Massifs forestiers et principaux boisements à préserver Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter <p>Favoriser la fonctionnalité écologique</p> <ul style="list-style-type: none"> Perméabilité écologique à encourager Continuité naturelle à favoriser en espace urbain Principe de connexion écologique à assurer Franchissement écologique à améliorer (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 faïence 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'enfouissement des déchets à réaliser Site éventuel de traitement des déchets
--	--



La commune de Saint-Germain-sur-Ille: le projet d'aménagement de la commune dans le futur PLUi

- Retrouver une vitalité démographique de la commune par le renouvellement urbain et l'ouverture à l'urbanisation via l'OAP le Bois Lambin
- Développer l'activité économique par l'extension d'une zone d'activité au Nord via l'OAP le Chemin Renault
- Marquer l'identité de la commune par un aménagement paysager des entrées de bourgs
- Renforcer la centralité: densifier le bourg pour concentrer les logements à proximité immédiate des services et lieux d'animations
- Réflexion sur la connexion entre les quartiers: maillage Est/Ouest

Le plan de zonage dans le futur PLUi



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)

Éléments patrimoniaux (R 151-41 3°)

- 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 Saint-Germain-sur-Ille: 7161 ml de haies en EBC (haies à enjeu 'eau')

► Éléments du paysage : déclaration préalable

Sur Saint-Germain-sur-Ille : 17496 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 Saint-Germain-sur-Ille : 62,33 ha de zones humides (inventaires syndicats bassins versants)

Détail des prescriptions réglementaires

Zonage




NP *Nom de Zone*

Prescriptions réglementaire

— — *Marge de recul (L 111-6)*

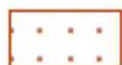
— — *Autre marge de recul*

 *Emplacement réservé*


GGGGG *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 Saint-Germain-sur-Ille: 6 ER pour cheminements piétons, extension station d'épuration, aménagement trottoir et traitement des eaux usées

► 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 Saint-Germain-sur-Ille: **1 secteur (à détailler)**

► 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 Saint-Germain-sur-Ille: non concerné

► Secteur protégé richesse sous-sols (carrières)
Sur Saint-Germain-sur-Ille: non concerné

Détail des prescriptions réglementaires : éléments patrimoniaux

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*

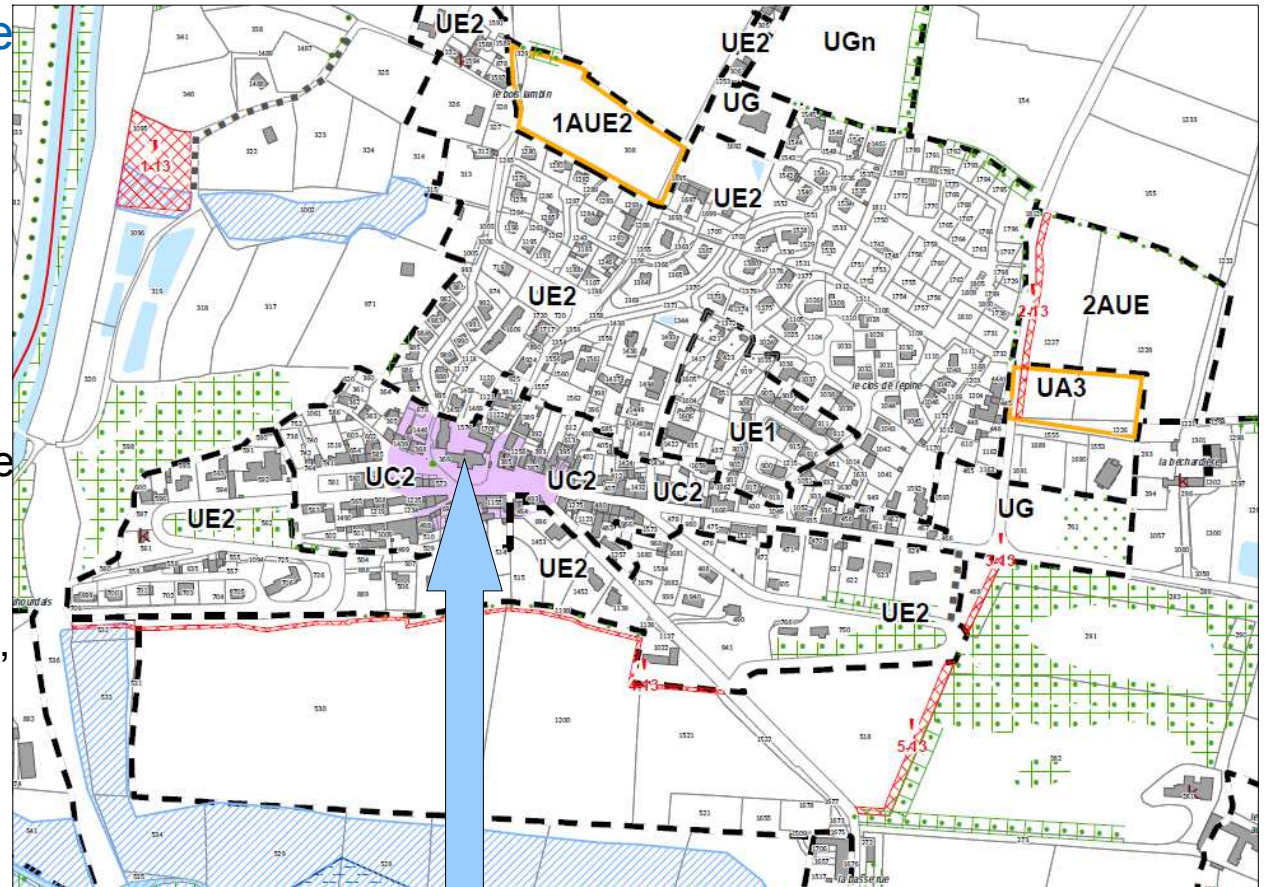
► Bâtiment d'intérêt architectural désigné : Changement de destination autorisé. Ne sont retenus que les bâtiments de plus de 50m², en bon état, patrimoniaux, situés à plus de 100m d'une exploitation agricole et hors des marges de reculs des routes départementales. Sur Saint-Germain-sur-Ille: 5 bâtiments (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:** 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

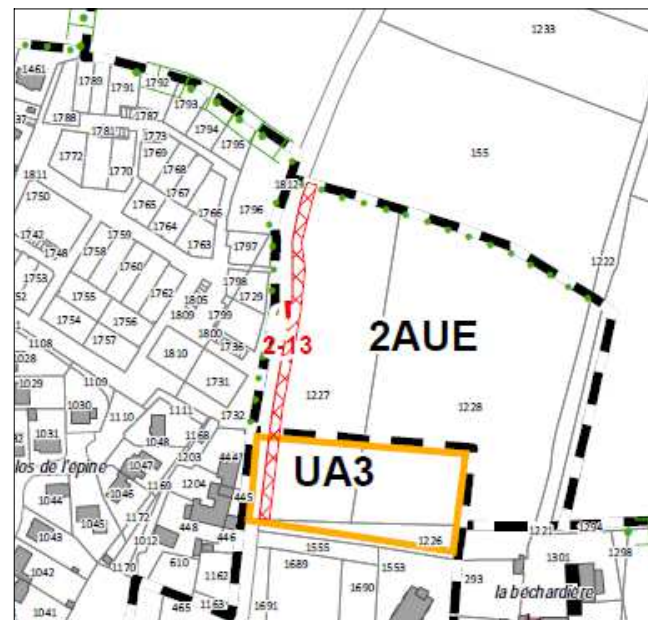
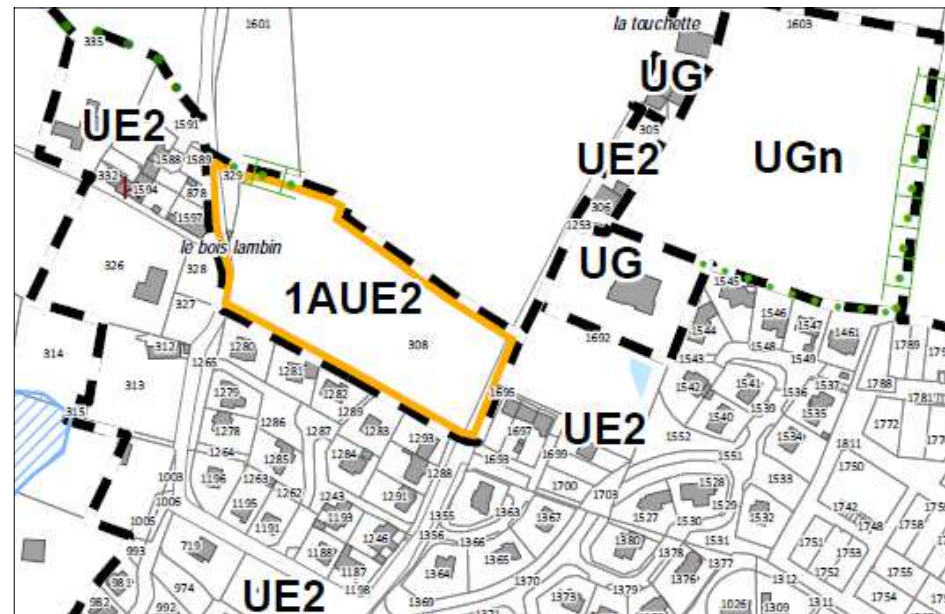


Périmètre de la centralité commerciale

Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

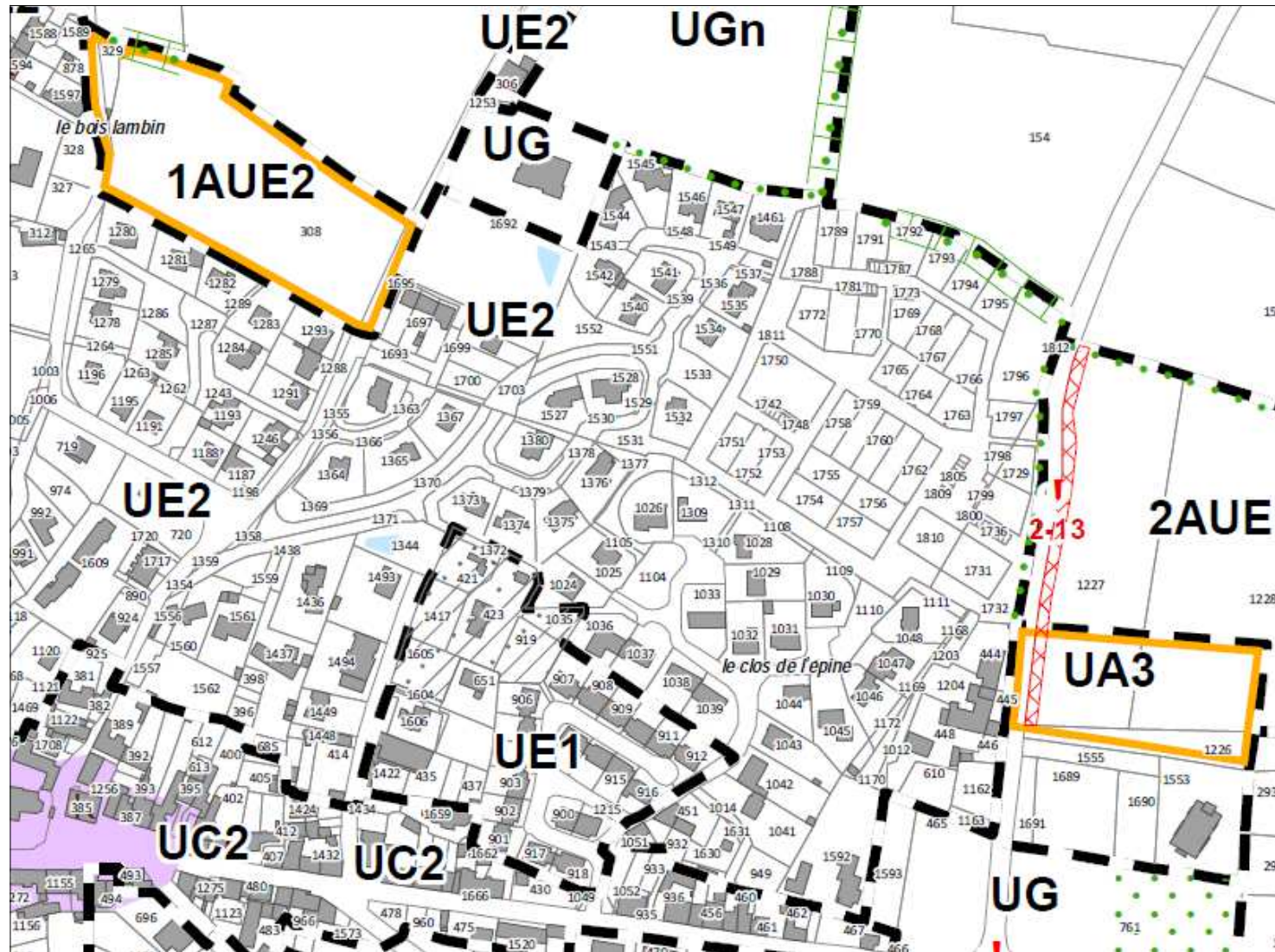
Deux zones, deux temporalités

- 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

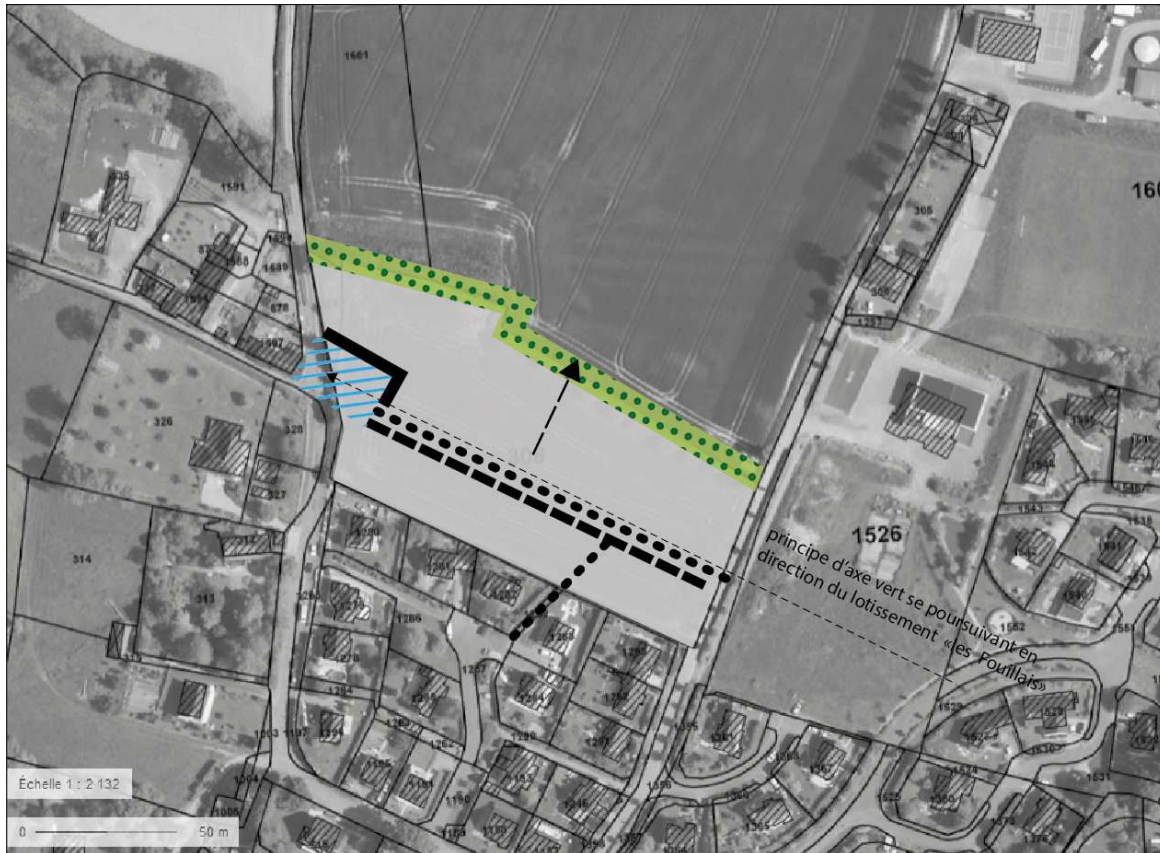


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2 secteurs d'OAP: vocation habitat et activité



OAP Le bois Lambin



Enjeux

- Recomposer la lisière Nord du centre
- Création de 40 logements et d'un espace public central
- Repenser les déplacements au Nord/Ouest du bourg

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

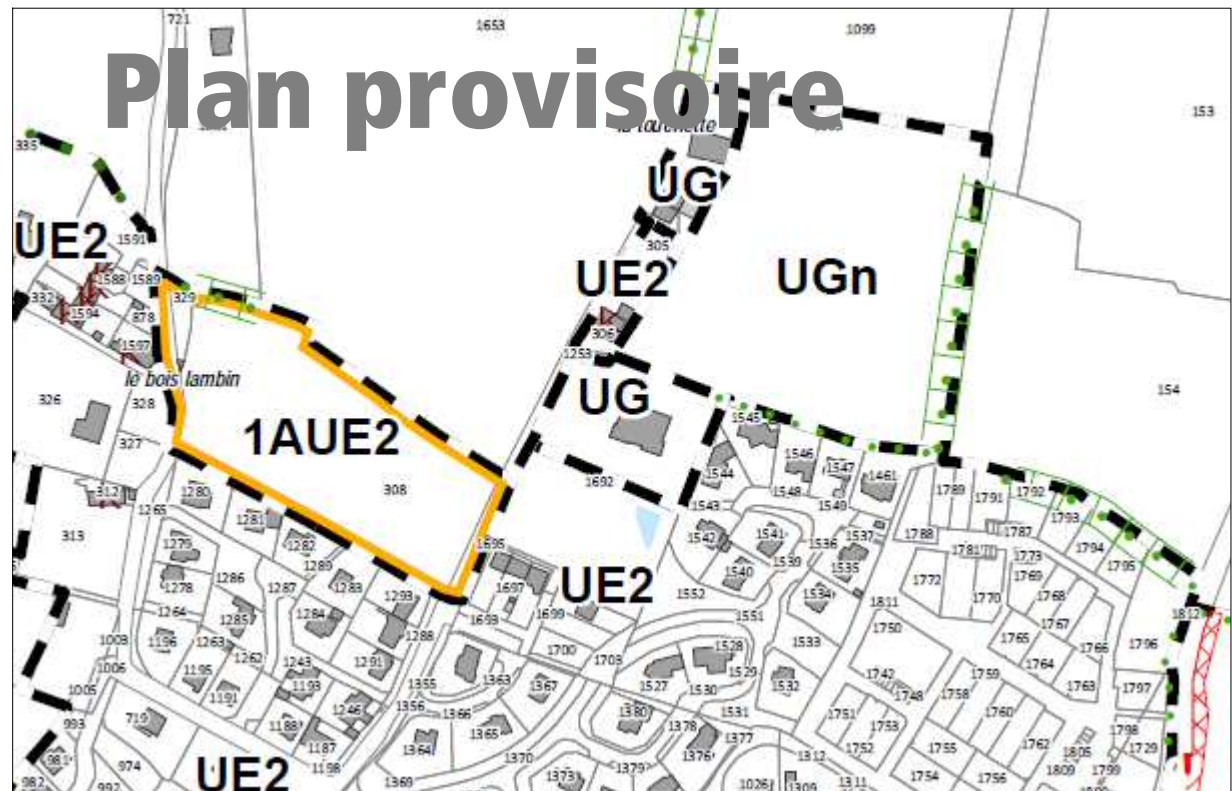
- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Principes d'accès
- Zone de stationnement à créer
- Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé)

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

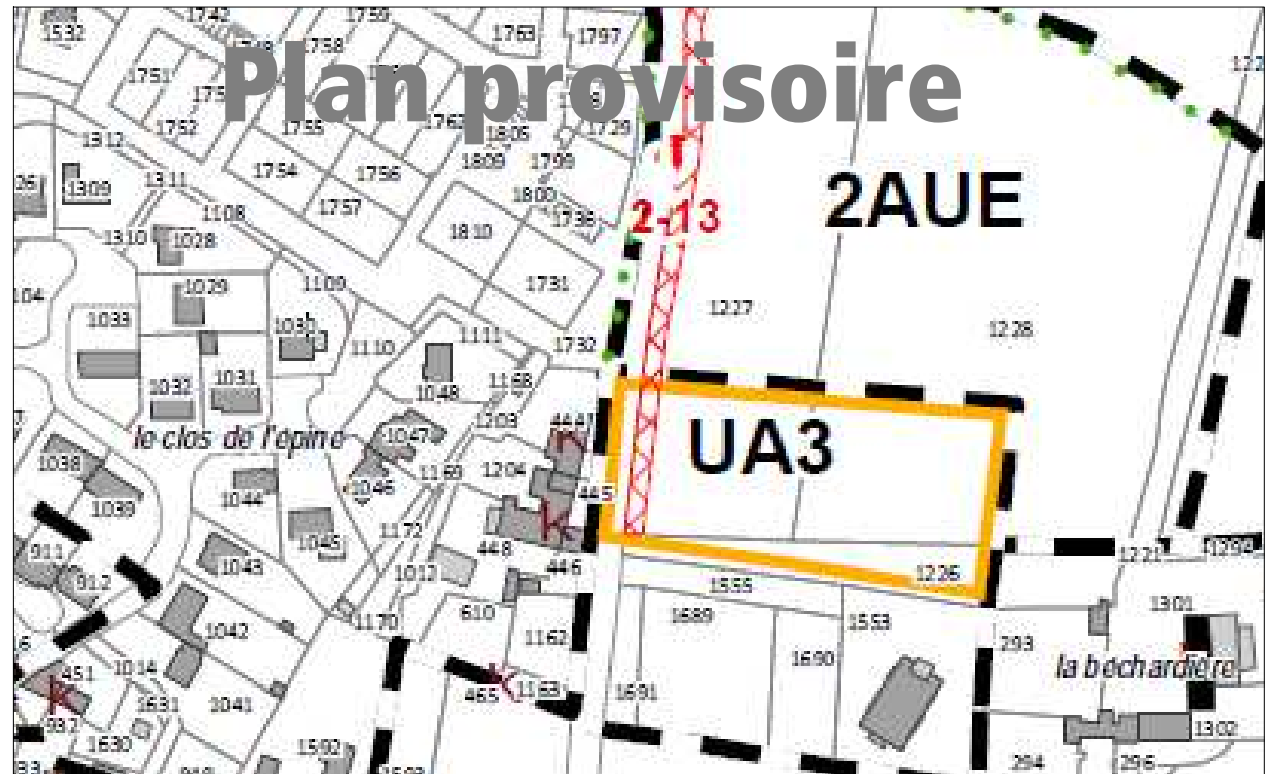
- **Zone UG** : zone de services publics et équipements collectifs d'intérêt général
- **Zone 1AUG** : zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement pour de l'équipement
- Les équipements projetés sur la commune : **à détailler**



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

1 Zone UA3: extension Nord ZA.
Projet retranscrit par une OAP



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - activité

OAP zone d'activités du Chemin Renault

Enjeux

- Répondre aux besoins fonciers des activités artisanales locales
- Préserver un espace tampon, par la préservation des haies existantes, afin qu'activités et habitats cohabitent dans les meilleures conditions
- Repenser les déplacements : liaison piétonne/cycliste en bordure de la RD91, accès sécurisé entre le chemin Renault et la RD91.



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)

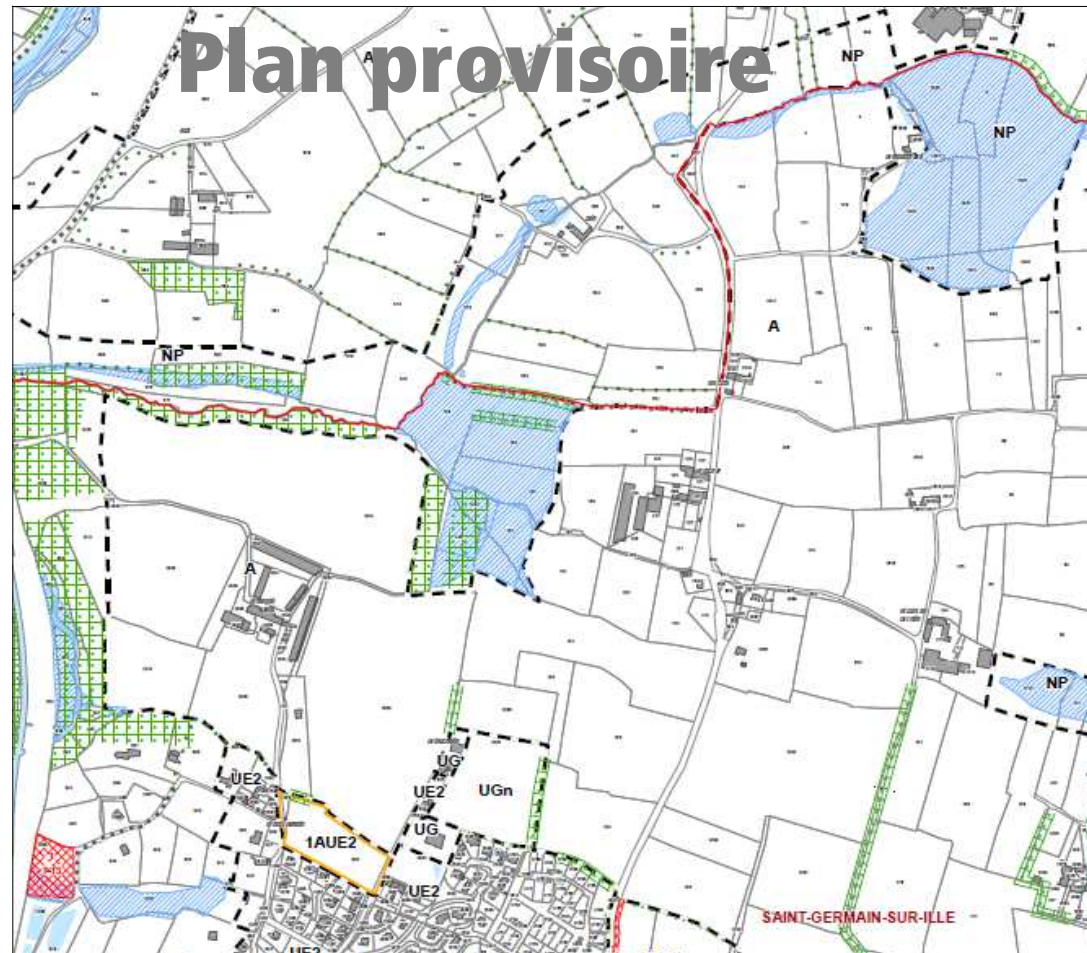
Prescriptions urbanistiques et paysagères

- 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

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).

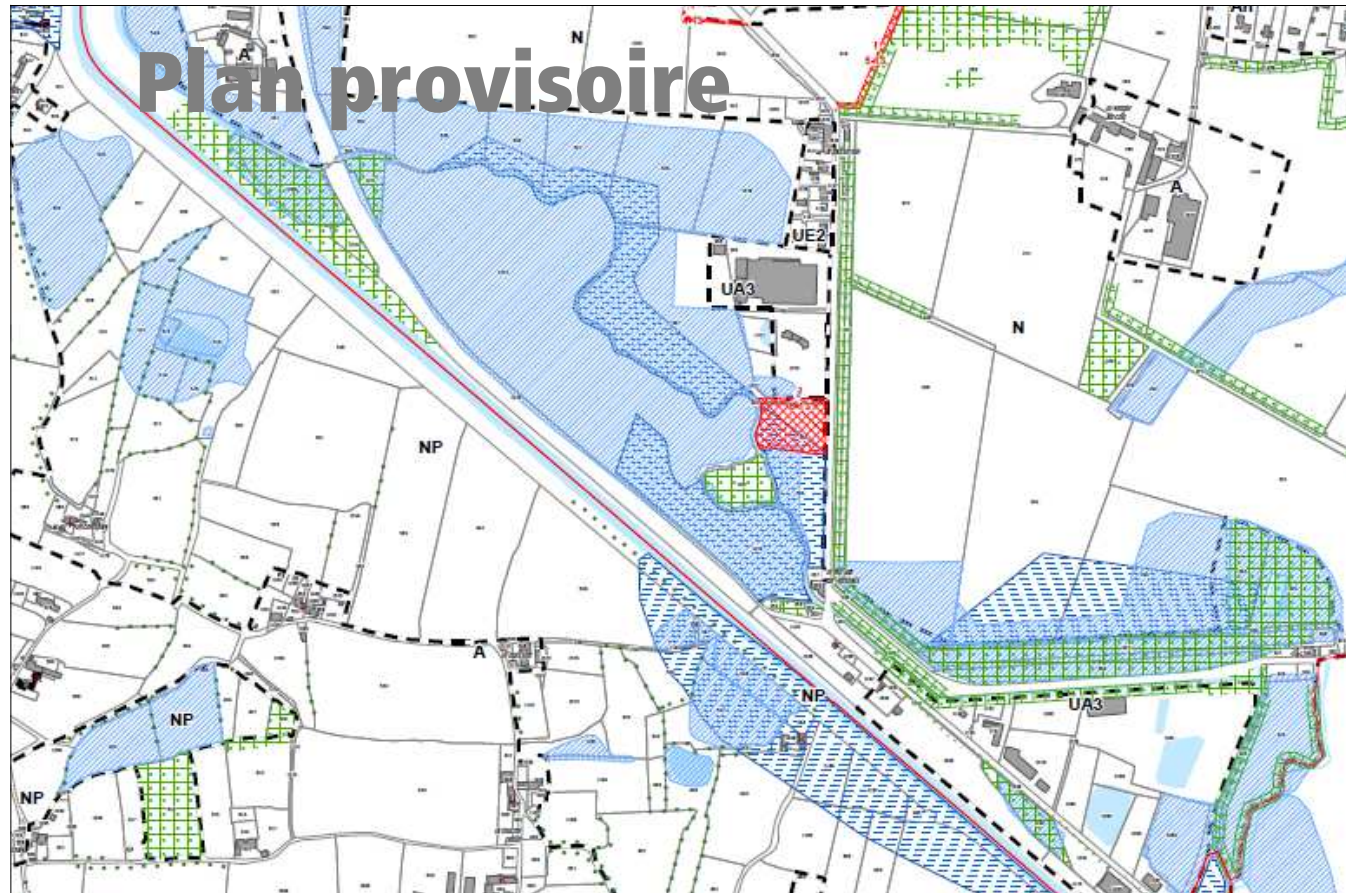
- **Zone A:** secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il convient d'assurer aux exploitations les moyens de poursuivre et moderniser leurs activités.
- **1 STECAL** sur la commune en zone A permettant l'implantation de nouvelles habitations (Ah)



Les zones à vocation naturelle

La zone principale et les STECAL.

- **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 / nouvelles habitations



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 3,6 ha

Total des surfaces d'équipement

- Actuelles : environ 3,7 ha
- En développement futur : nc

Total des surfaces d'activité :

- Actuelles : 13,7 ha
- En développement futur : 1 ha

Total des zones A : environ 160 ha

Total des zones N ou NP : environ 170 ha

Quelle suite pour la procédure ?



Merci de votre attention