

Le 14 janvier 2019



SAINT-  
GONDRAN

# 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**

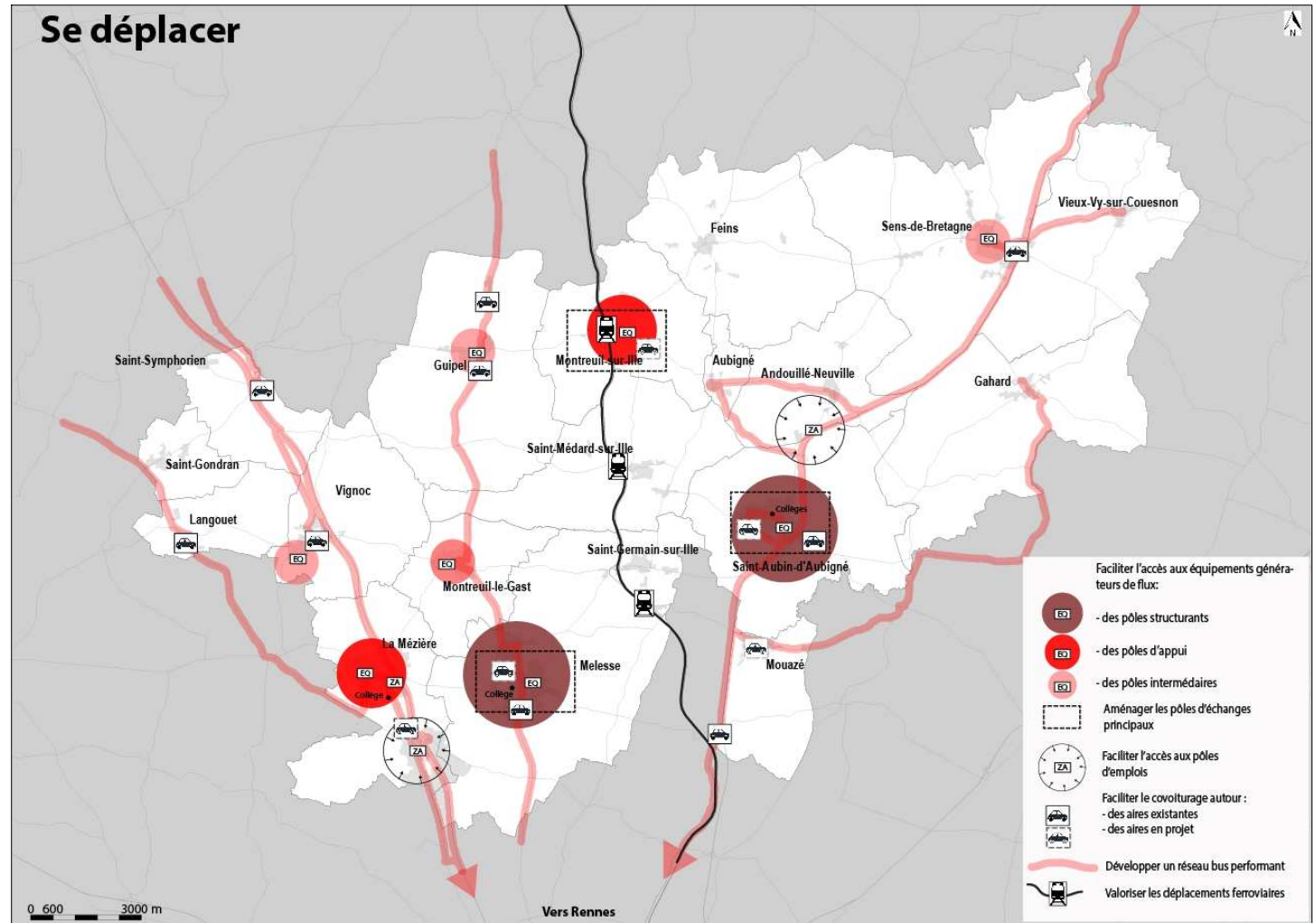
**Orientation 2. Limiter et anticiper l'impact des opérations d'habitat sur l'environnement**

**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

## 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

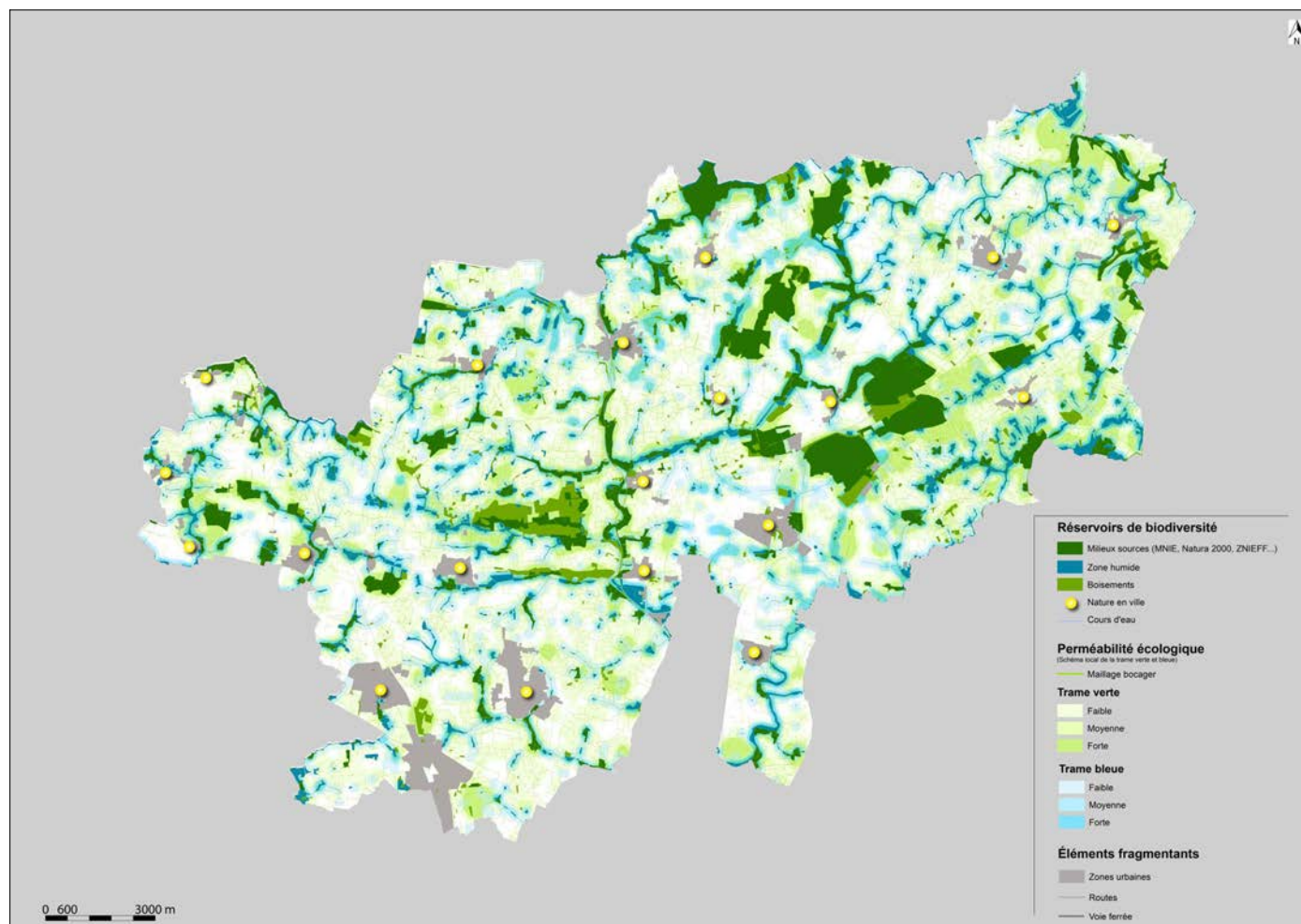
**Orientation 6.** Favoriser les mobilités décarbonées et réduire les émissions des gaz à effet de serre

# 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

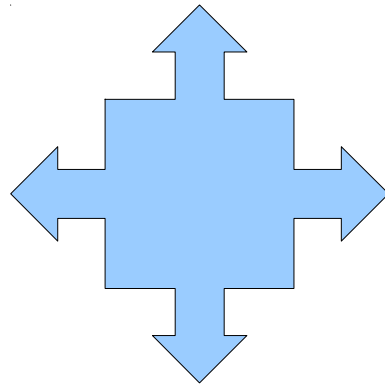
**Orientation 9.** Assurer la coexistence des populations et des espaces naturels en limitant les nuisances et les risques



# 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

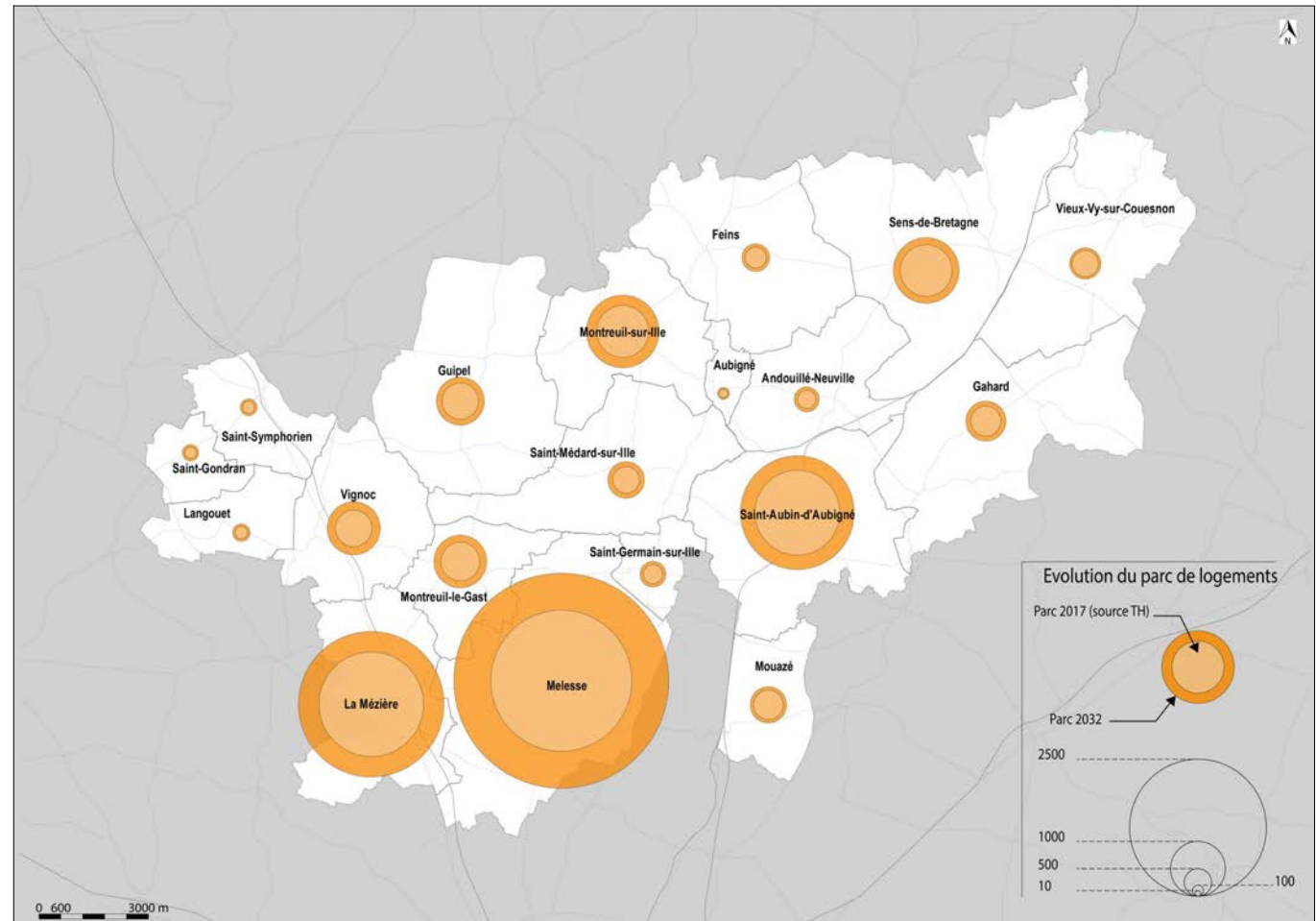
**Orientation 12.** Permettre une gestion durable des boisements, des sols et des sous-sols

# Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique

**Orientation 14.**  
Accompagner le dynamisme démographique

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

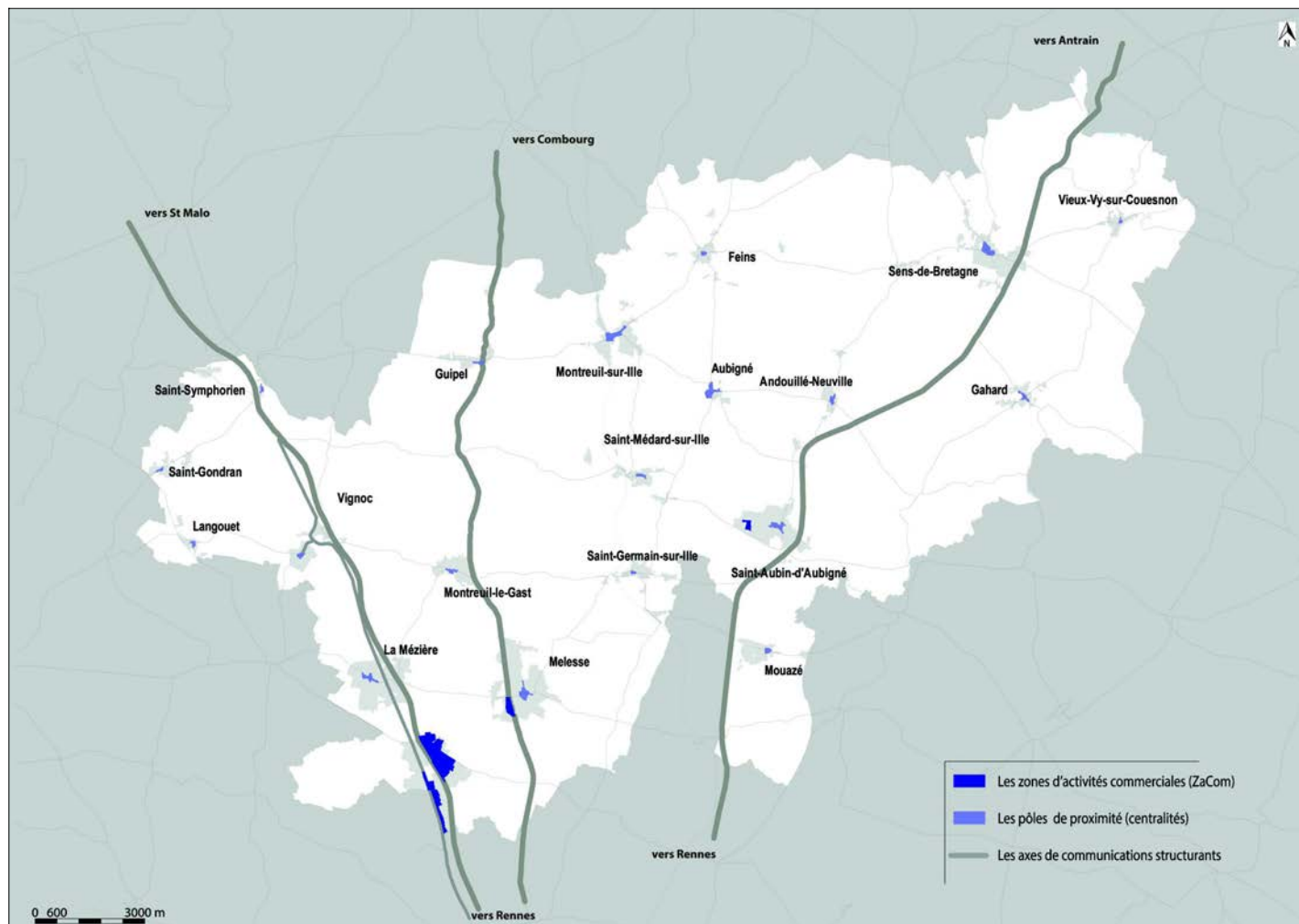
**Orientation 16.** Doter le territoire d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche



# 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**



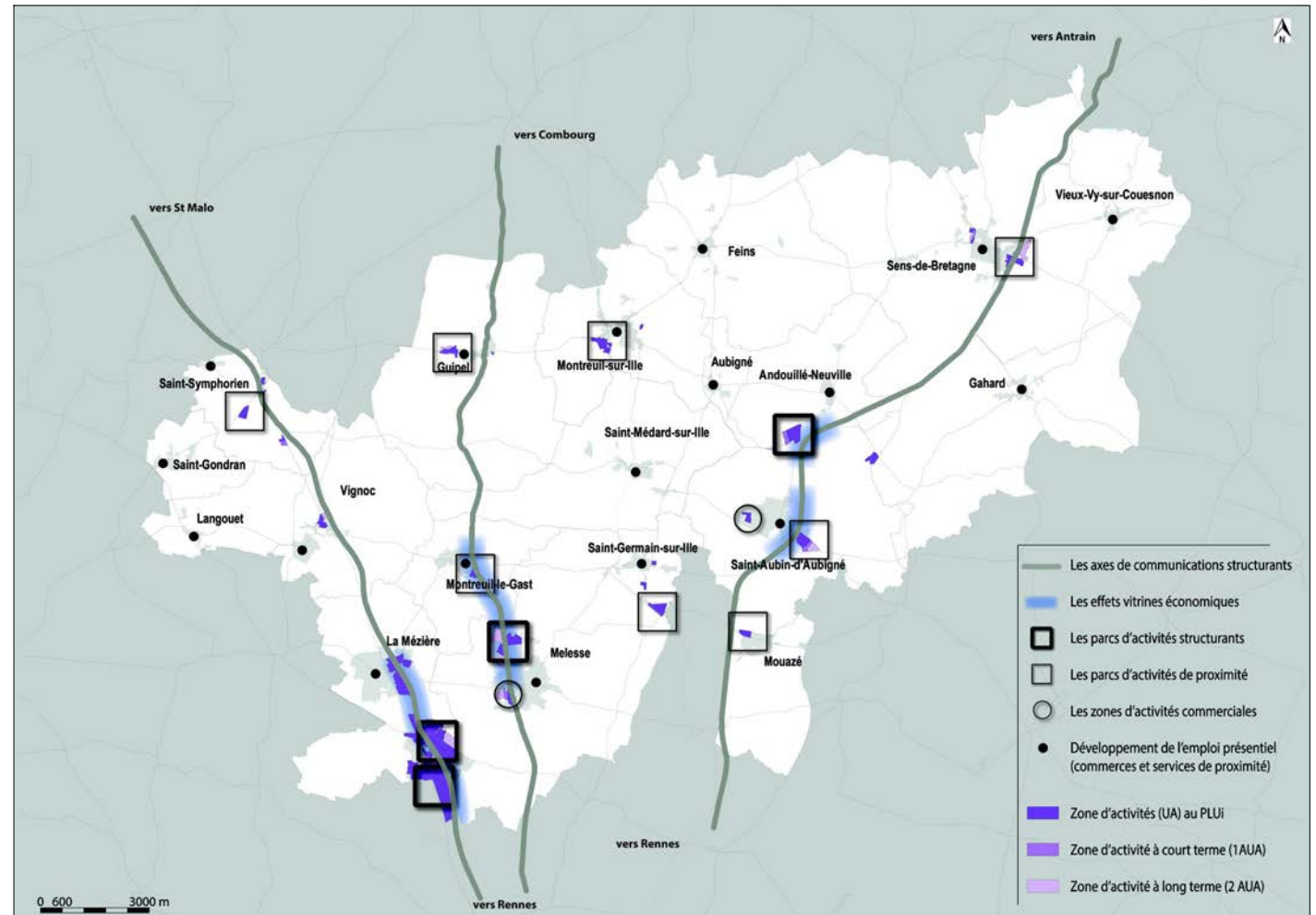
# Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique

**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' (10/11/2018) 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: 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 'SOUTIEN À L'ÉNERGIE POSITIVE' logo.

# Les orientations pour la commune de SAINT-GONDRAN



# La commune de Saint-Gondran: le contexte

## Saint-Gondran en chiffre

Population 2013 : 535 habitants

Nombre de ménages : 197

Taux d'évolution de la population (2008-2013) : 1,5 %

Actifs travaillant hors de la commune : 242 (soit 89,4 %)

## Note historique

Au environ de 1800, le bourg était composé d'une petite église entouré de quelques longères ou métairies dispersées. Le réseau viaire était avant tout un réseau de chemins en connexion avec les zones bocagères exploitées. L'église aujourd'hui en marge de la centralité s'explique par le tracé de la D80 qui traverse le bourg, lieu de développement de l'habitat.



Cadastral napoléonien

## Contexte géographique

Le territoire est traversé par 2 cours d'eau et plusieurs plans d'eau le compose. Le développement urbain se concentre le long de la D80. L'église en marge doit être réintégrée à la centralité pour marquer l'identité historique de la commune.



Photographie aérienne



# La commune Saint-Gondran: rappel du PLU actuel

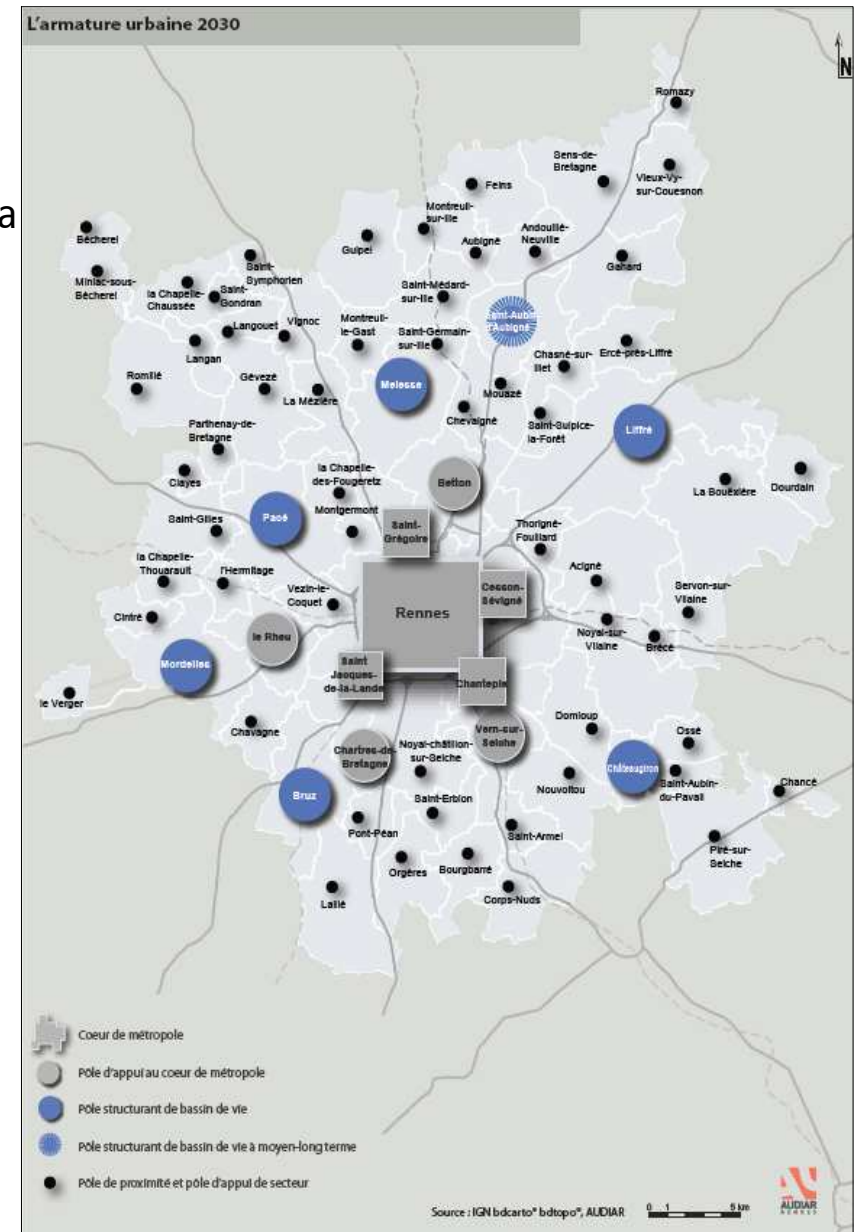
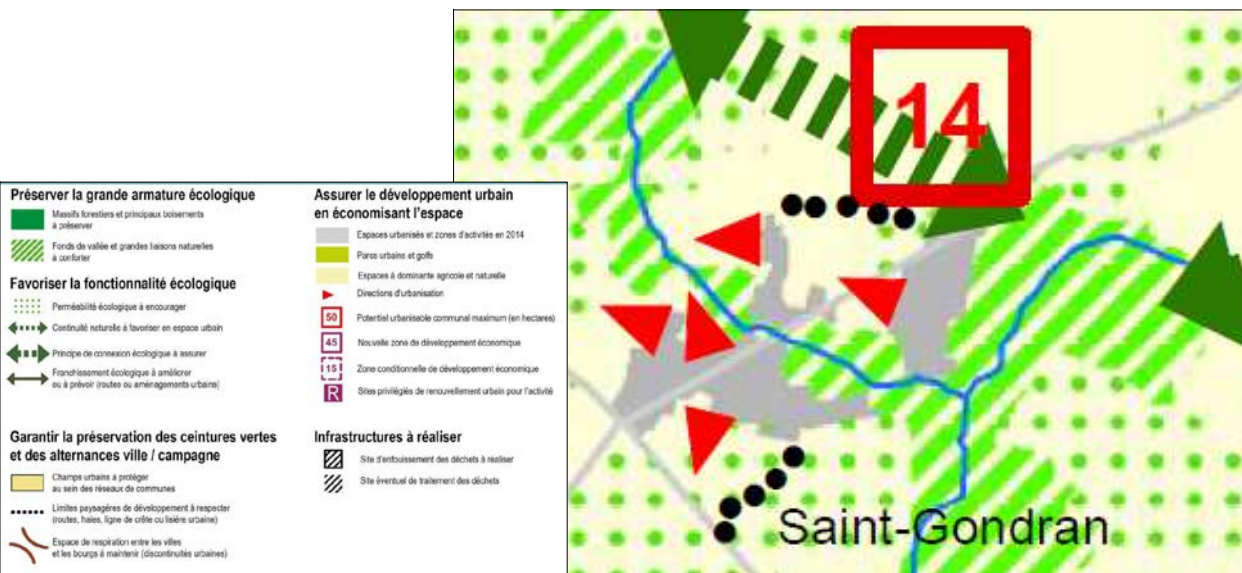


**Un souhait de rester dans le prolongement du projet urbain identifié en 2010**

- ▶ Accueillir une population suffisante favorisant la rotation démographique et garantissant une croissance de la commune en adéquation avec son environnement général
- ▶ Renforcer le bourg en réalisant un développement urbain concentrique, ramassé et de qualité, réaliser un développement en épaisseur affirmant la centralité de la place
- ▶ Améliorer et sécuriser les déplacements
- ▶ Renforcer le dynamisme économique, mettre en adéquation progressive les équipements avec les évolutions projetées
- ▶ Préserver l'espace agricole et les structures d'exploitations
- ▶ Protéger les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysager ; mettre en valeur le cadre de vie et le patrimoine général

# La commune de Saint-Gondran au sein du SCOT du Pays de Rennes et du PLH

- Saint-Gondran est pôle de proximité au SCOT et au Programme local de l'habitat du Val d'Ille Aubigné
  - Produire 6 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

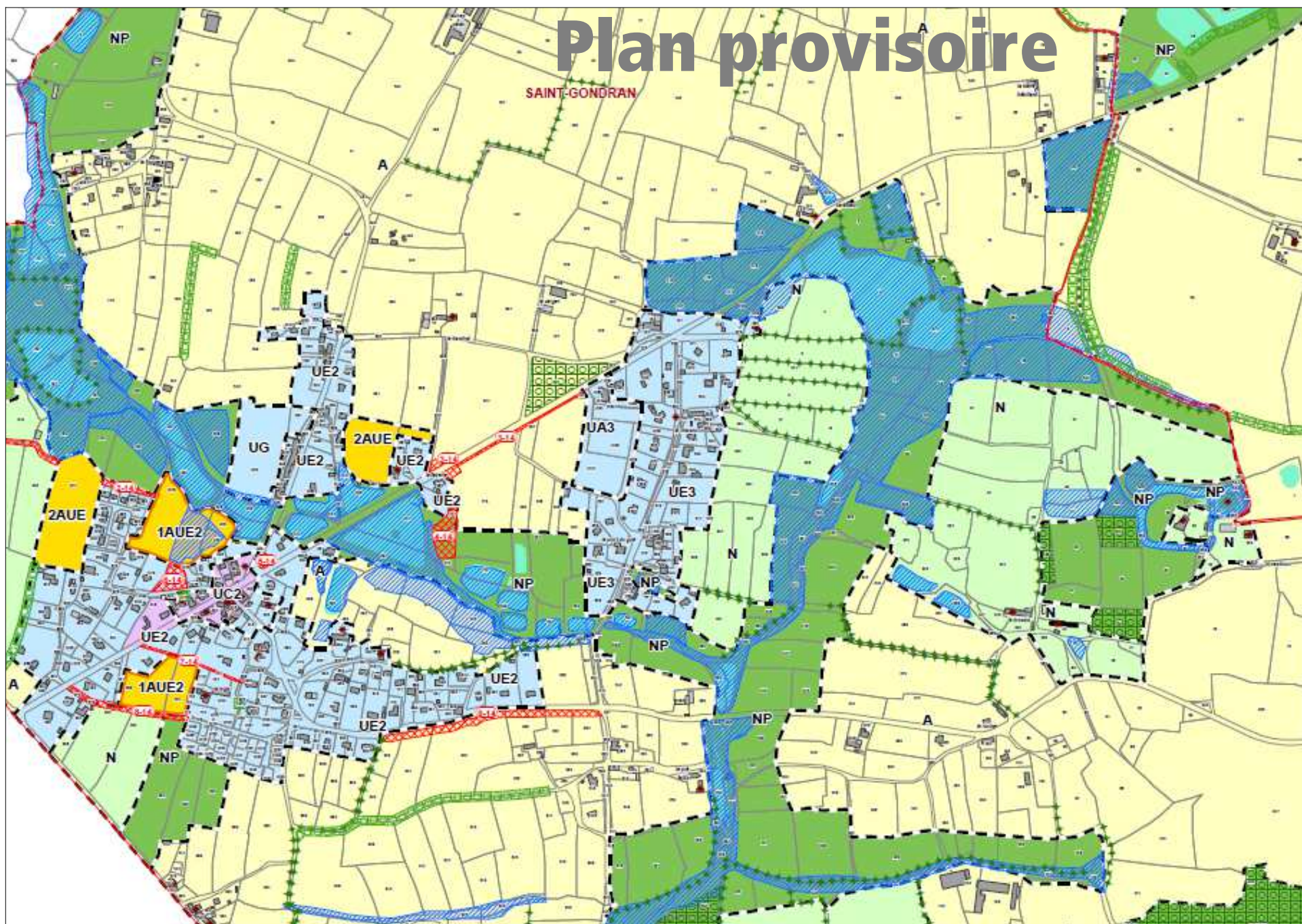


# La commune de Saint-Gondran: le projet d'aménagement de la commune dans le futur PLUi

- Accueil de population
- Développer une centralité pour le bourg
- Répondre aux enjeux de mobilité (enjeu sécuritaire de la D80, déplacements internes)
- Recréer des lisières paysagères

# Le plan de zonage dans le futur PLUi

## Plan provisoire



# Les prescriptions réglementaires inscrites sur le plan de zonage

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			
<u>Préscriptions réglementaire</u>			
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)	
<u>Eléments patrimoniaux (R 151-41 3°)</u>		<u>Cadastre</u>	
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

 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-Gondran: 5 132 ml de haies en EBC (haies à enjeu 'eau')

► Éléments du paysage : déclaration préalable

Sur Saint-Gondran: 33 077 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-Gondran: 39,58 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 Saint-Gondran: 9 ER pour cheminements piétons, accès espace vert, création de voiries, aménagement sécuritaire, parking, espace public et élargissement de voirie.

► Secteur de constructibilité limitée : périmètre visant à interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> pour une durée maximale de 5 ans. Objectif : projet d'aménagement d'ensemble par la commune.

Sur Saint-Gondran: 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






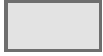
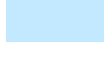
Sur Saint-Gondran: non concerné

► Secteur protégé richesse sous-sols ( carrières)

Sur Saint-Gondran: 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

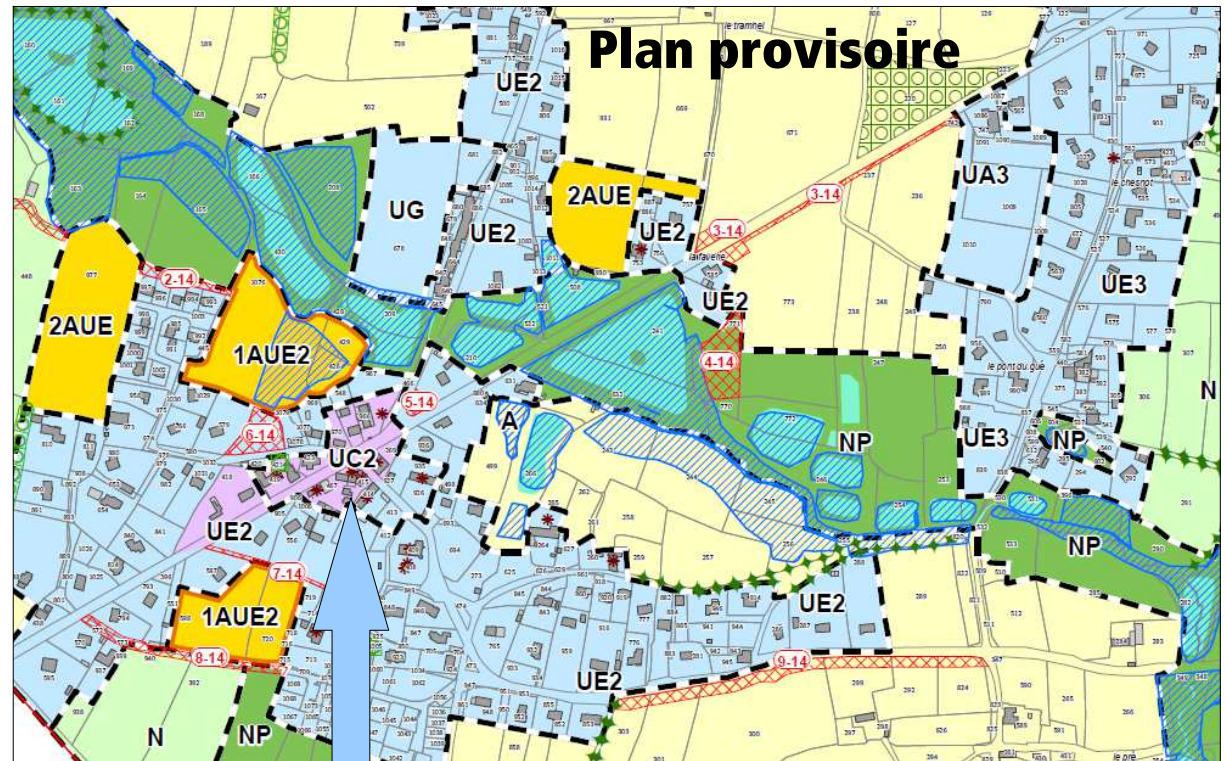
► Bâtiment d'intérêt architectural désigné : Changement de destination autorisé en **zone A et N**. Ne sont retenus que les bâtiments de plus de 50m<sup>2</sup>, en bon état, patrimoniaux, situés à plus de 100m d'une exploitation agricole et hors des marges de reculs des routes départementales. Sur Saint-Gondran: 6 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

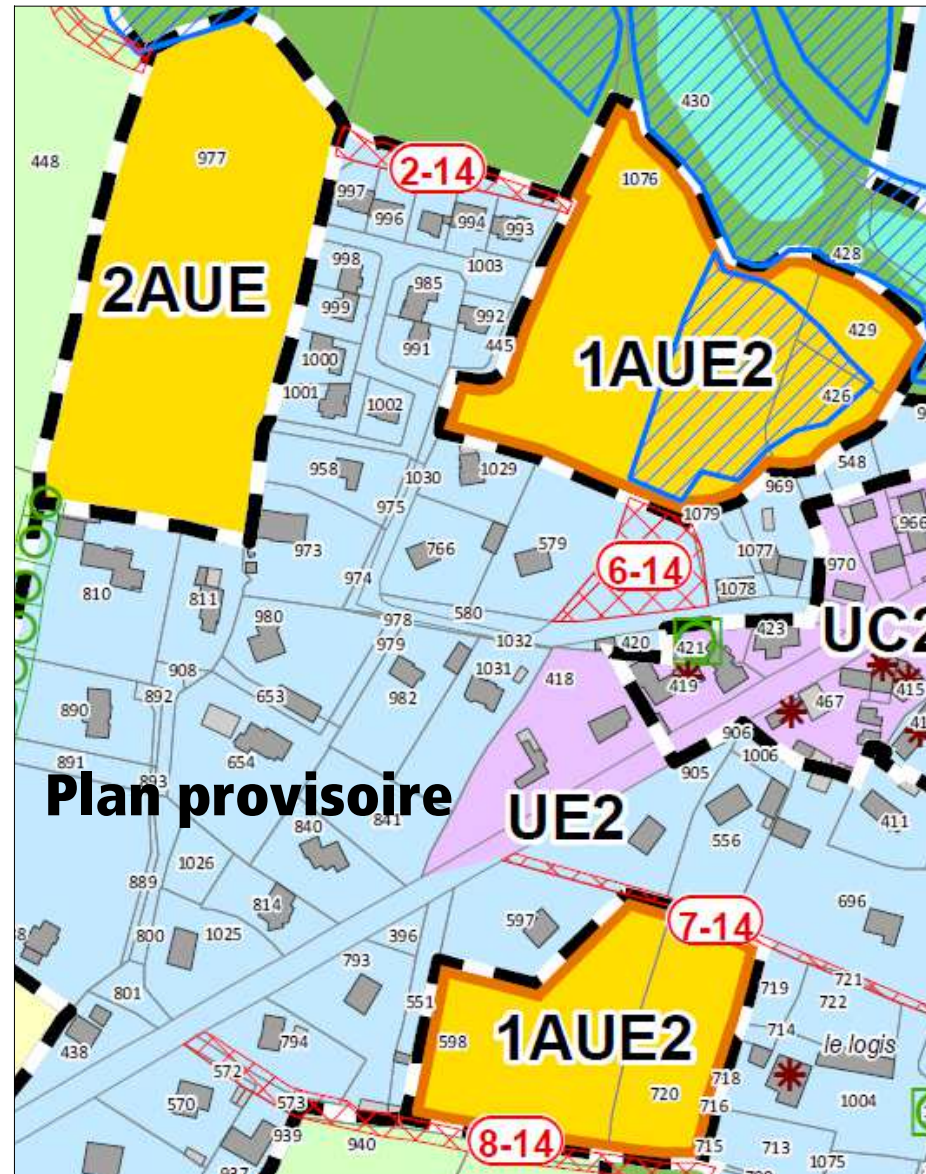
# Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

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.

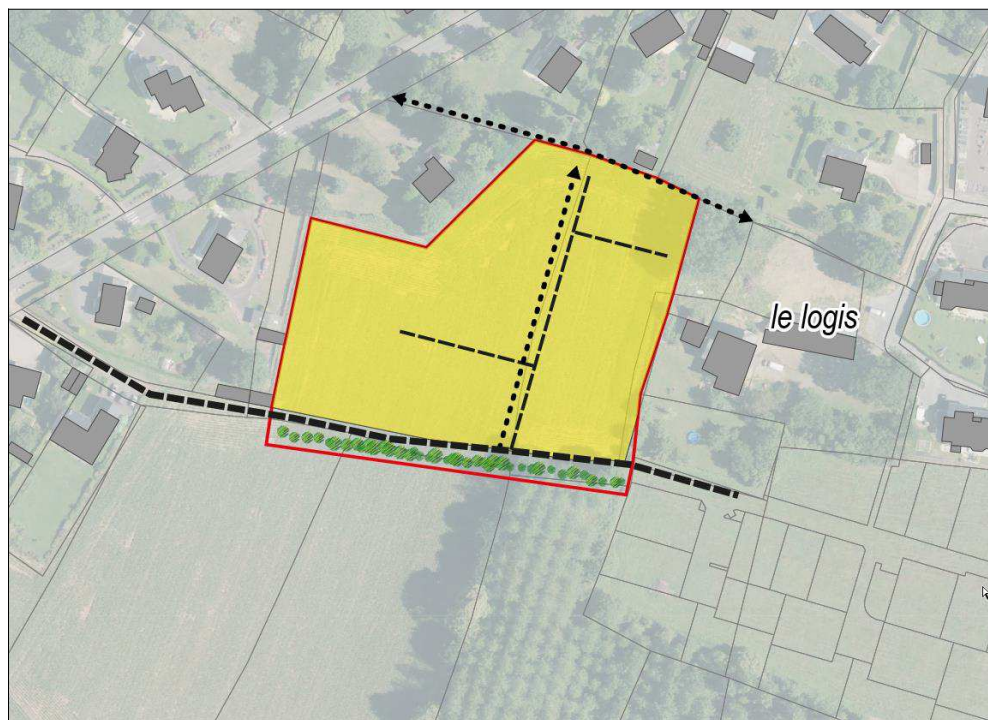
- Toute zone 1AU doit être accompagnée d'une OAP (cf diapo suivante)

- 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)

## OAP 1: Le Logis



### 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)

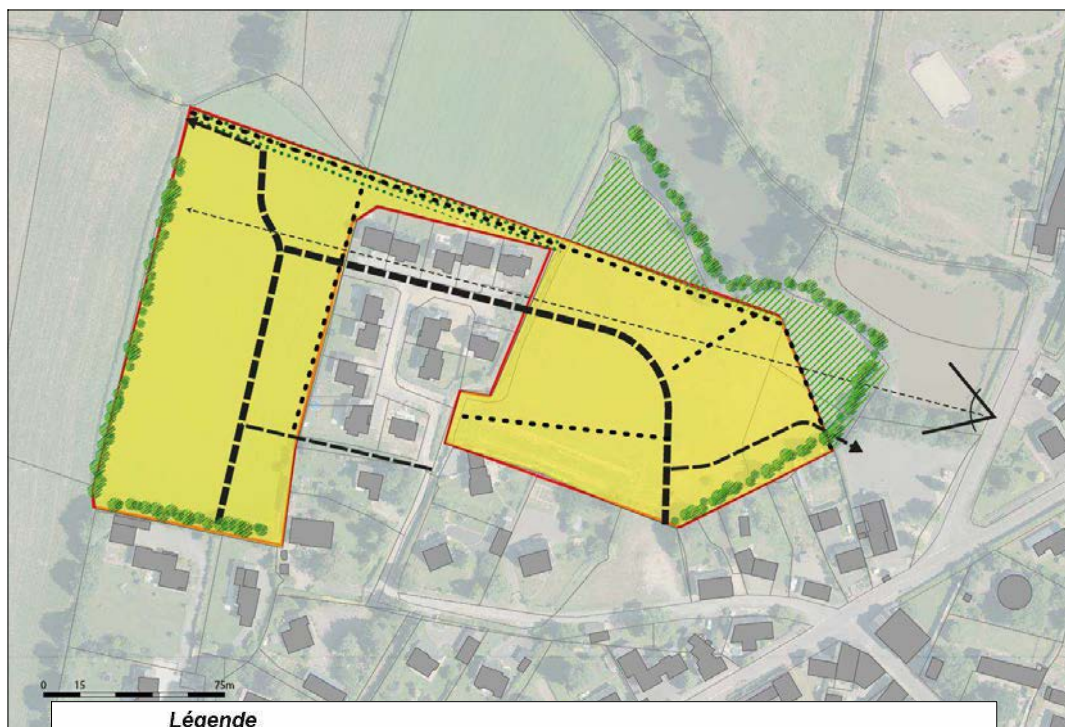
#### Prescriptions urbanistiques et paysagères

- 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,...)

- Remailler le Bourg avec ouverture sur la RD80
- Réaliser une vingtaine de logements pour accueillir de nouveaux habitants
- Connecter le quartier avec le reste du bourg notamment par l'aménagement de chemins piétons reliant d'autres chemins en projets
- Assurer une lisière urbaine de qualité au Sud

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

## OAP 2: La Touche Mulon – Le Hic Gicquel



### 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,...)

► Renforcer les relations entre la zone bâti et le centre-bourg

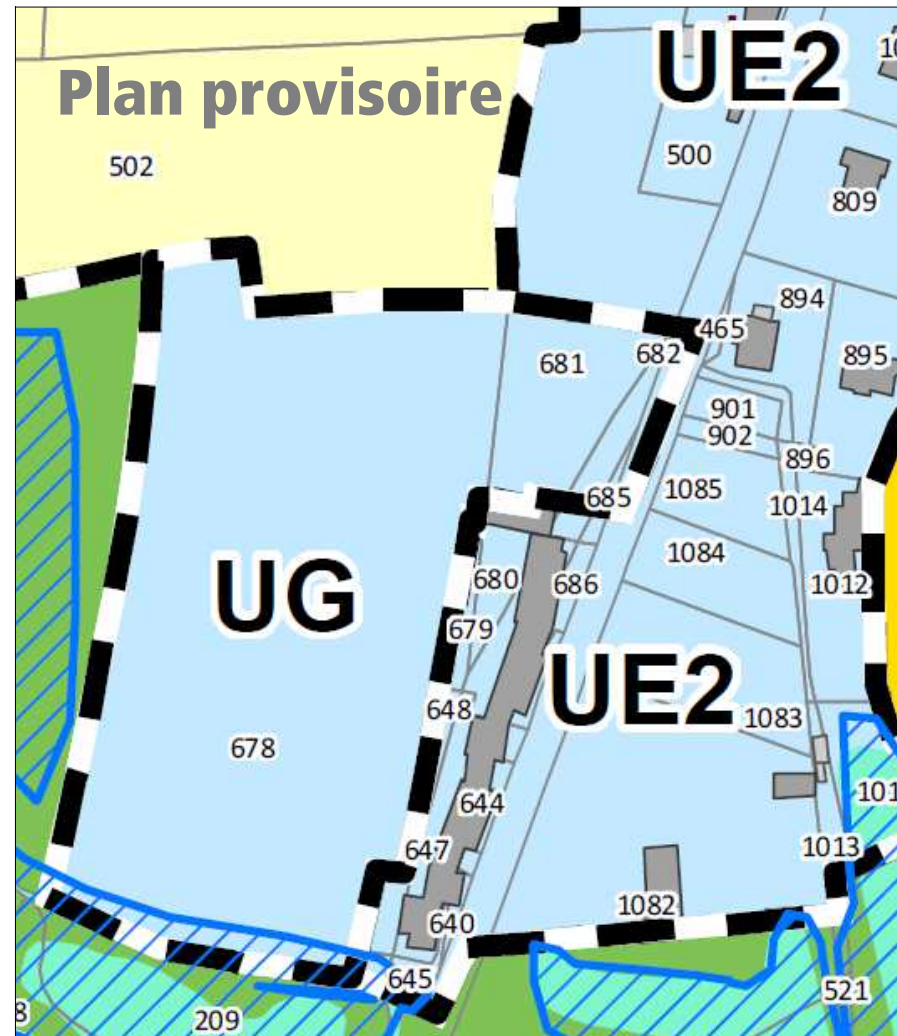
► Restaurer les milieux naturels et fonds de vallées

► Offre de logements : 30 logements pour accueillir la population (pour la phase 1)

► 10 % de logements aidés (objectif PLH)

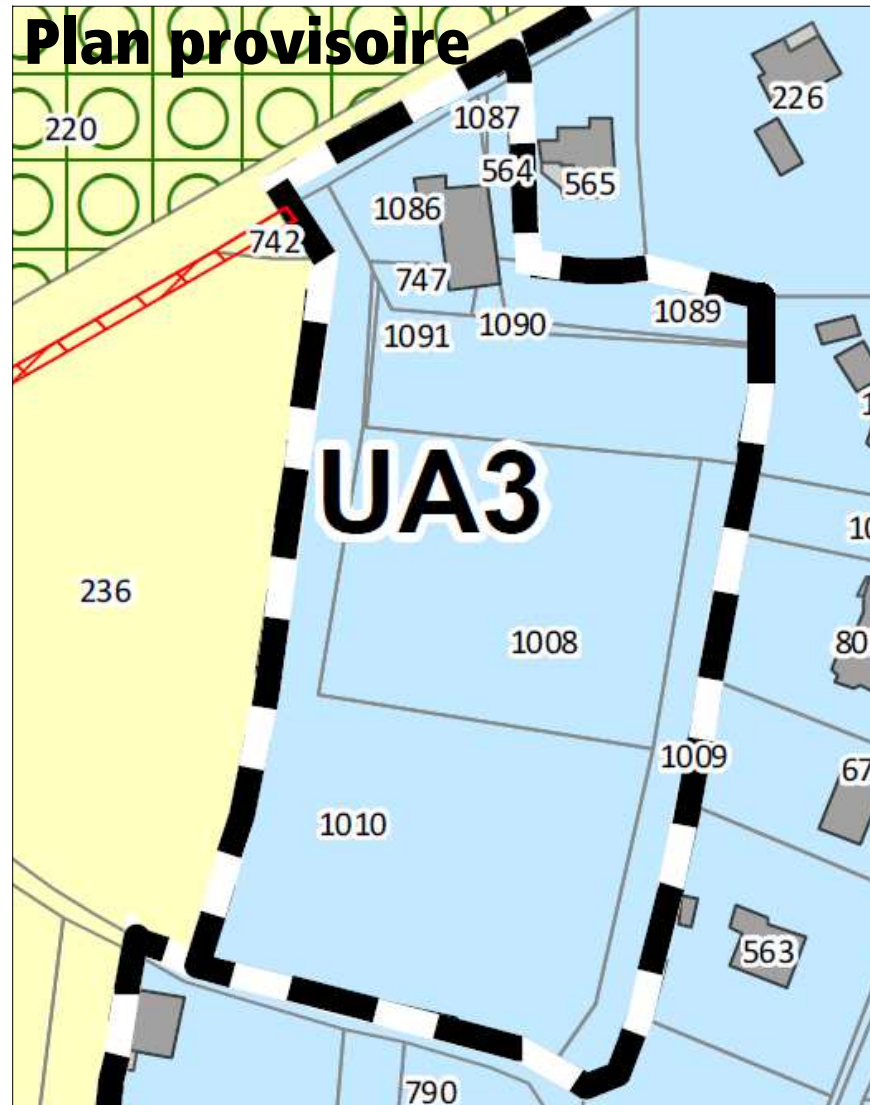
# Les zones urbaines à vocation principale d'équipement

- **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 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 (Aa)





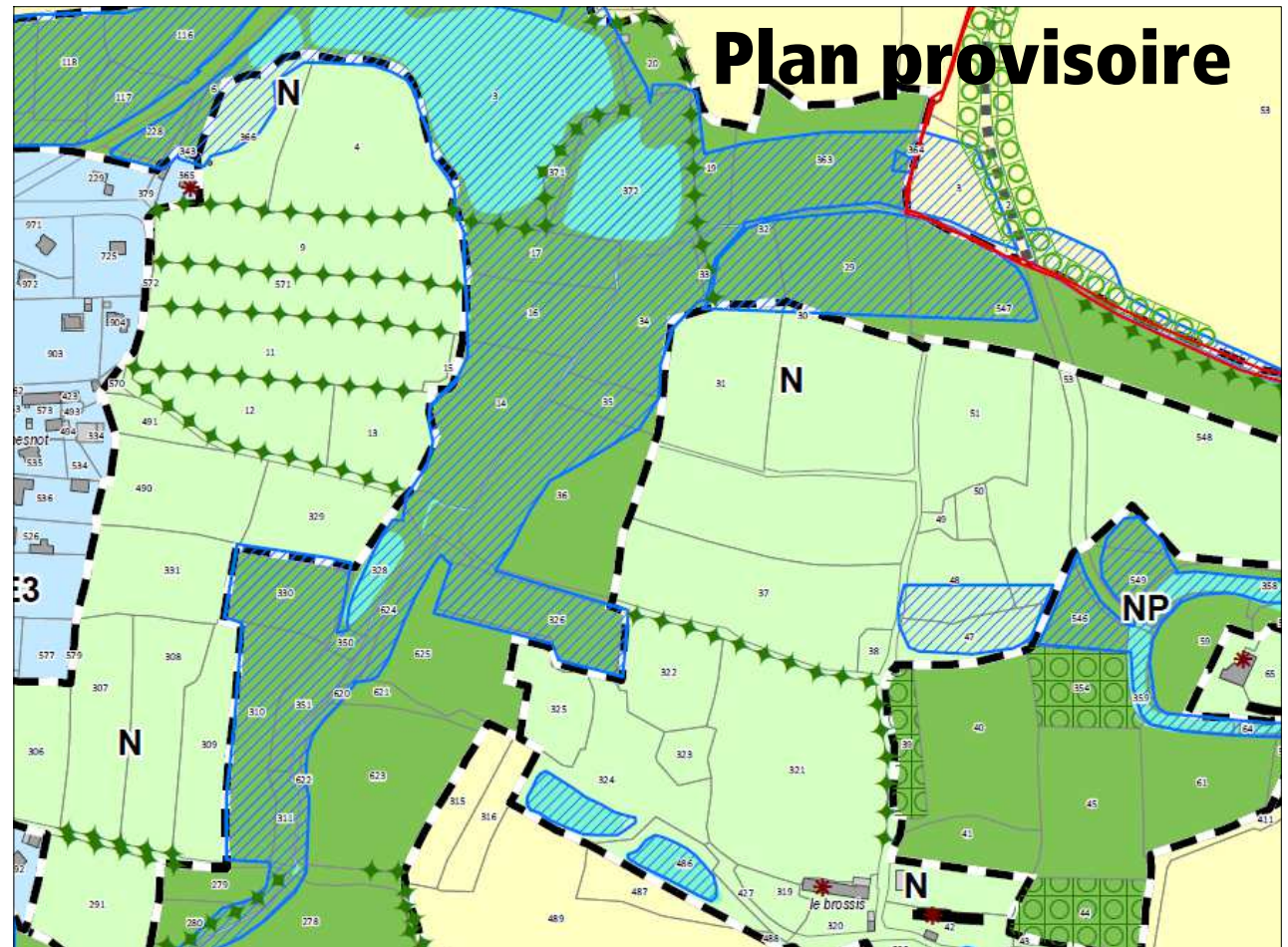
# Les zones à vocation naturelle

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.

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



# 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 29,5 ha
- En développement futur : environ 4,5 ha

## Total des surfaces d'équipements

- Actuelles : environ 1,4 ha
- En développement futur : nc

## Total des surfaces d'activités :

- Actuelles : 1,5 ha
- En développement futur : nc

Total des zones A : environ 263 ha

Total des zones N ou NP : environ 146 ha



# Quelle suite pour la procédure ?



Merci de votre attention