

Le 24 janvier 2019

PLUi
Val d'ille Aubigné

SAINT-AUBIN
D'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 : 03/09/2018

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.

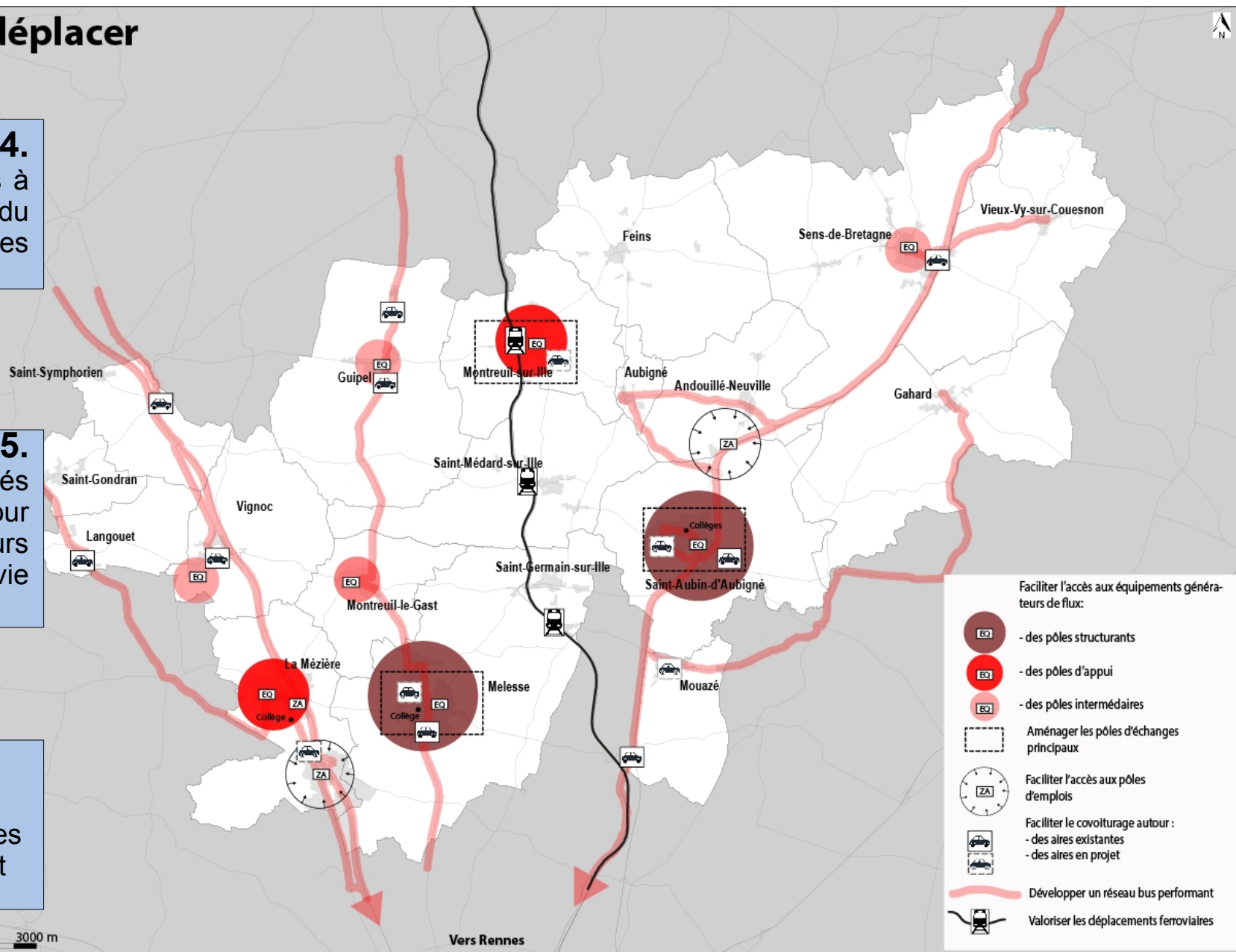
Développer les mobilités à toutes les échelles du territoire et pour tous les usagers

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



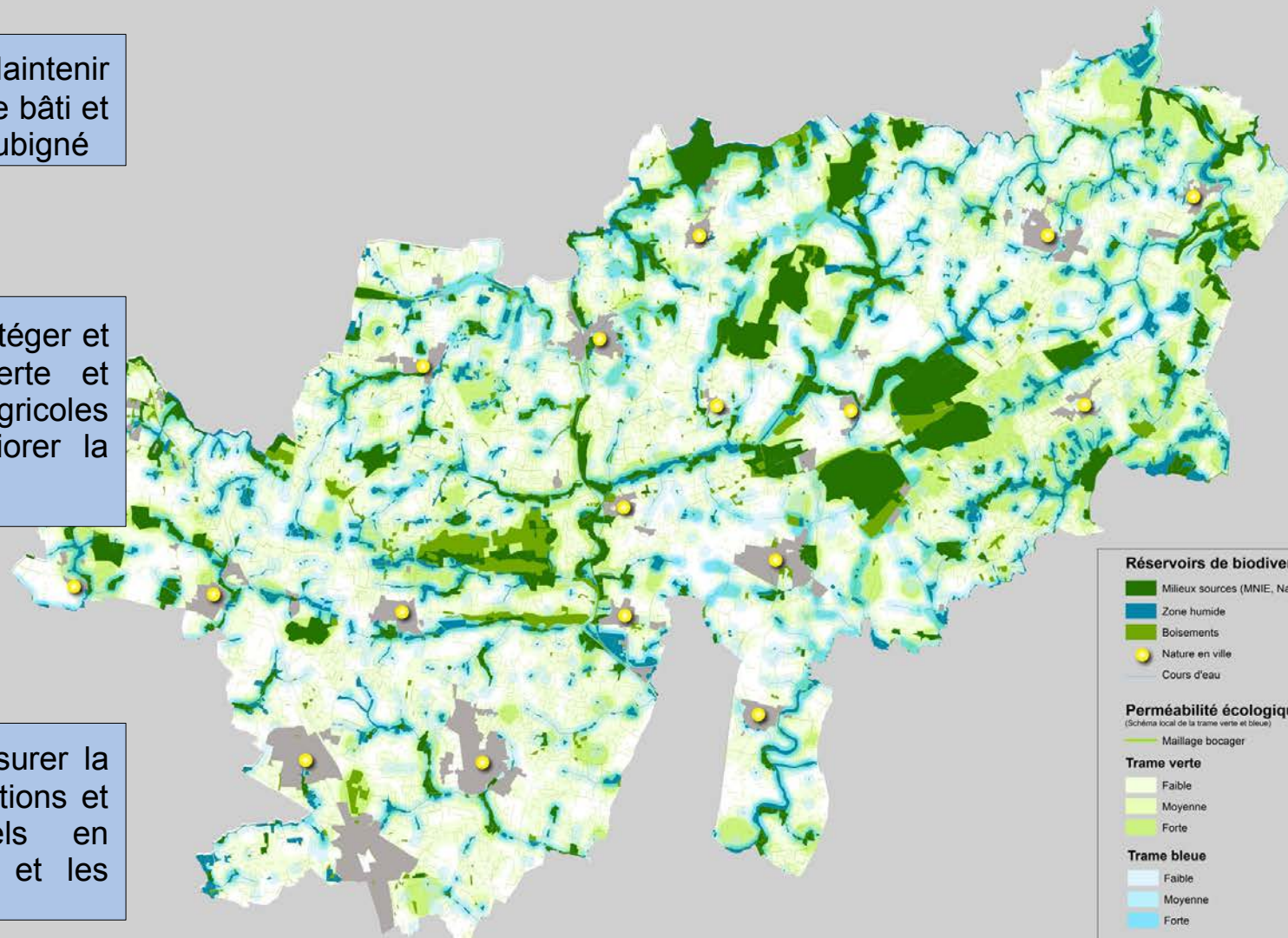
Axe 3: Promouvoir le patrimoine naturel et bâti pour un cadre de vie durable



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



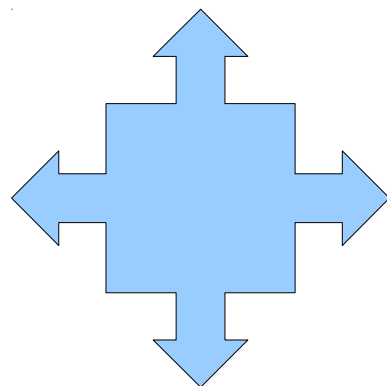
- Réservoirs de biodiversité**
 - Milieux sources (MNIE, Natura 2000, ZNIEFF...)
 - Zone humide
 - Boisements
 - Nature en ville
 - Cours d'eau
- Perméabilité écologique**
(Schéma local de la trame verte et bleue)
 - Maillage bocager
- Trame verte**
 - Faible
 - Moyenne
 - Forte
- Trame bleue**
 - Faible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

0 600 3000 m

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

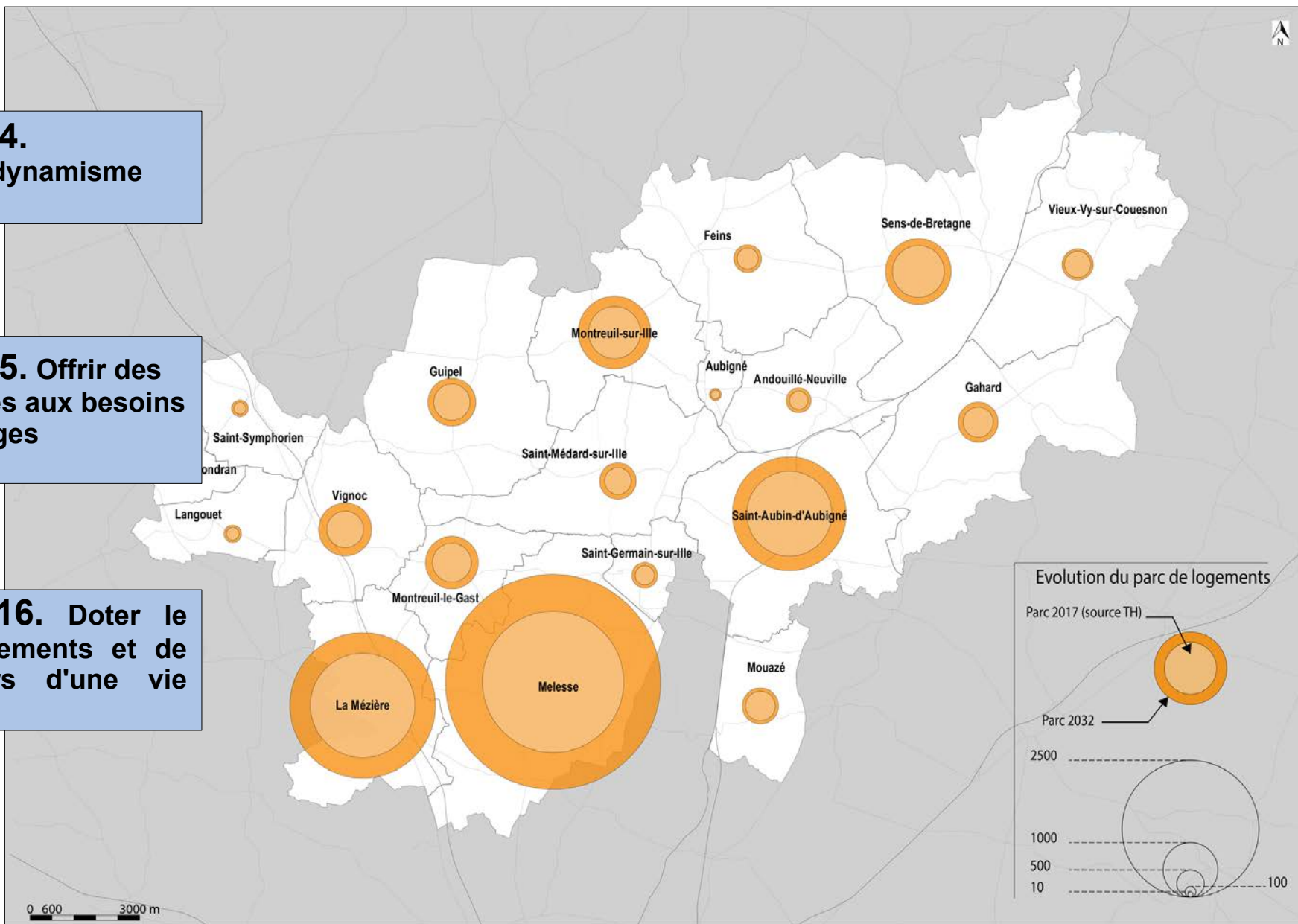
Orientation 12. Permettre une gestion durable des boisements, des sols et des sous-sols

Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique

Orientation 14.
Accompagner le dynamisme démographique

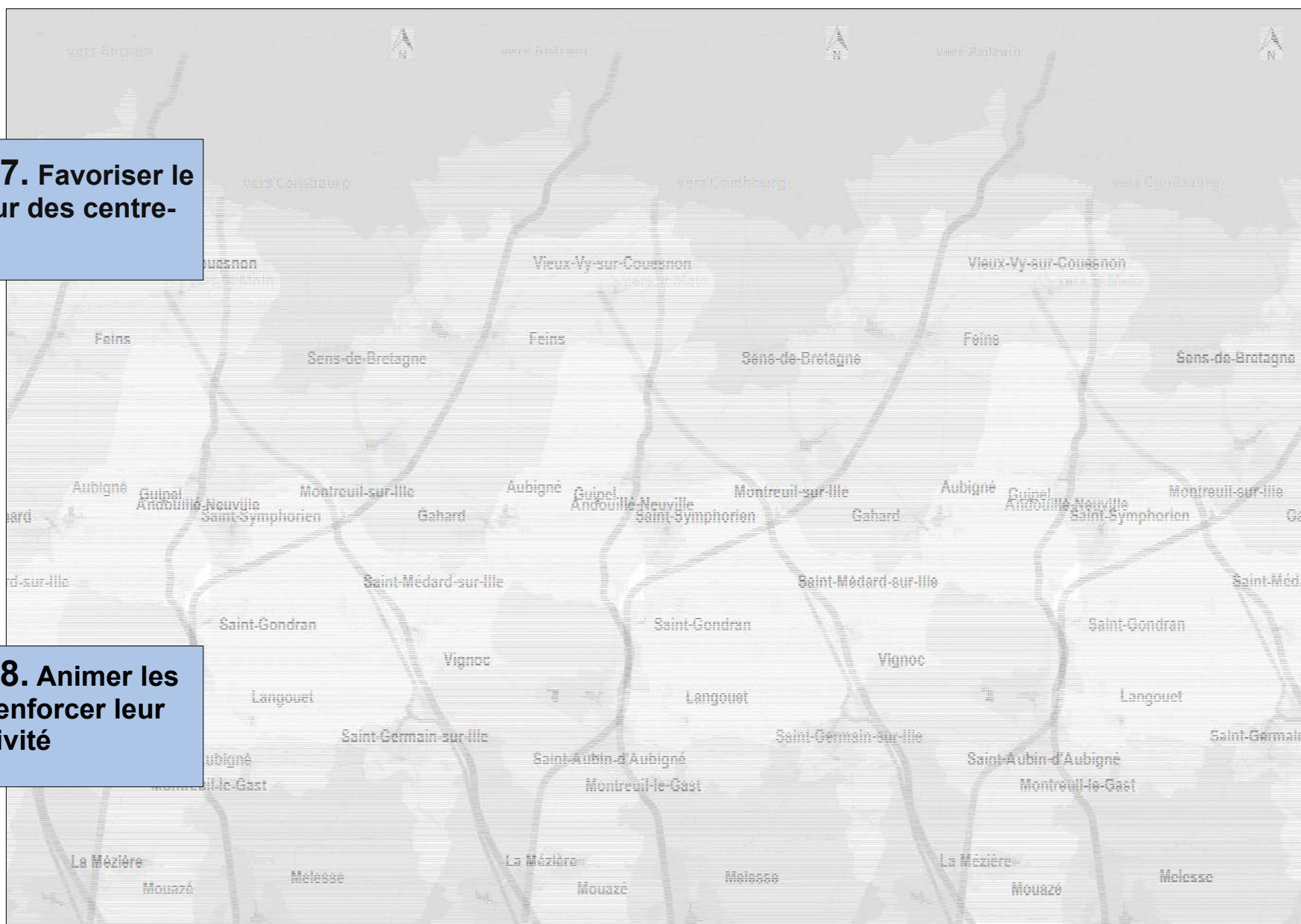
Orientation 15. Offrir des logements adaptés aux besoins de tous les ménages

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

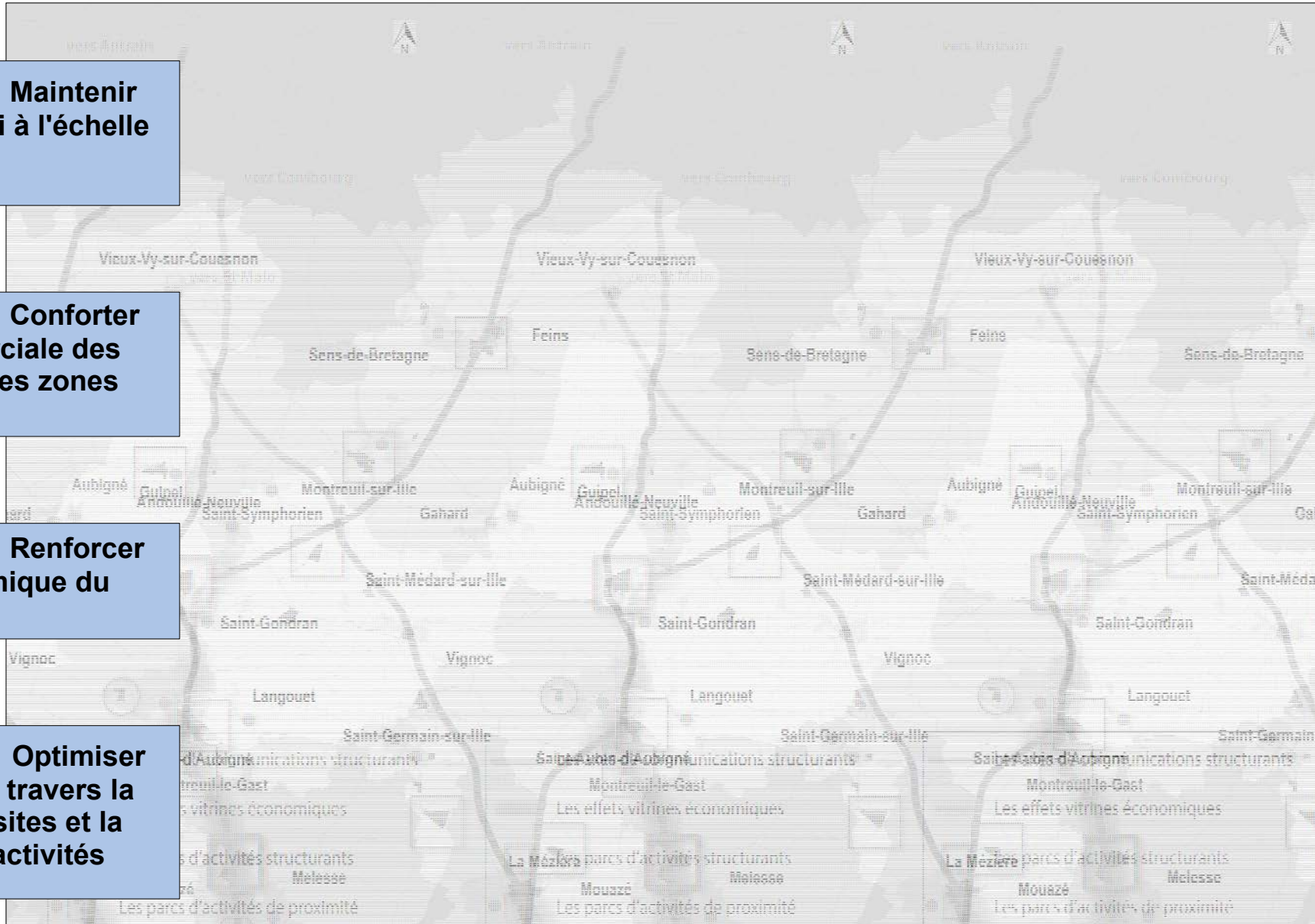
Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique

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.





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 banner image of a park. The main content area is titled 'Nos actualités' and contains several news items with dates and 'LIRE LA SUITE' buttons. A sidebar on the left lists various service categories such as 'ECONOMIE', 'DEPLACEMENTS', and 'SERVICES À LA POPULATION'. On the right, a green 'En 1 clic' section provides quick access to services like 'Magazine communautaire', 'Agenda culturel', 'Écoles de musique', and 'Accueil de la petite enfance'.

Les orientations pour la commune de SAINT-AUBIN-D'AUBIGNE

La commune : le contexte

Saint Aubin d'Aubigné en chiffre

Population 2019 : 3 795 habitants

Nombre de ménages : 1 404

Taux d'évolution de la population (2012-2017) : 13,7 %

Actifs travaillant hors de la commune : 79,4 %

Note historique

Mentionnée en 1161, la paroisse de St Aubin d'Aubigné était administrée jusqu'à la révolution par un prieur relevant de l'abbaye de St Sulpice la Forêt.

Si la commune ne compte aucun monument protégé au titre des monuments historiques, le Château se distingue parmi les édifices remarquables, de même que les manoirs de la Morlais ou de la Gavouyère, et quelques édifices publics (anciennes halles et gendarmerie, mairie...).



Cadastral napoléonien

Contexte géographique

La commune s'étend sur 2 352 ha. C'est le chef lieu du canton. Le village est bordé au nord-est par le bois de Chinsève, au sud-est par l'Illet et son affluent et au sud-ouest par le ruisseau de Launay Cosnie.

Le bourg est en relative hauteur.

L'ancienne route reliant Rennes au Mont St Michel traverse le centre-ville et agglomère le bâti le plus ancien.

Plus récemment, l'urbanisation s'est étendue vers l'ouest sous forme de lotissements. L'échangeur et le développement de la RD 175 ont participé à l'attractivité de la commune.

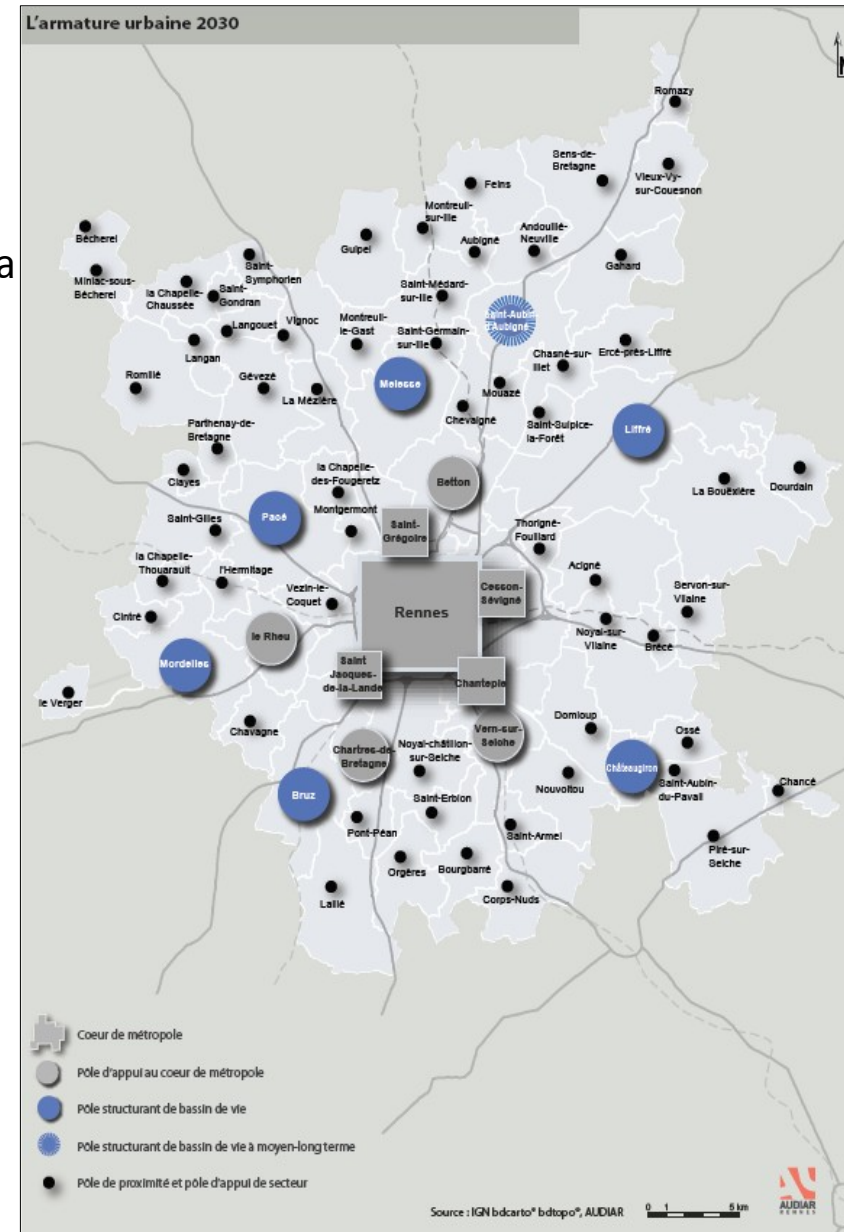


Photographie aérienne



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

- Saint-Aubin d'Aubigné est pôle structurant en devenir au SCOT et au Programme local de l'habitat du Val d'Ille Aubigné
 - Produire 35 logements par an
 - Tendre vers une densité des opération d'habitat de 30 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 et dans la ZACom route de St Médard sur Ille

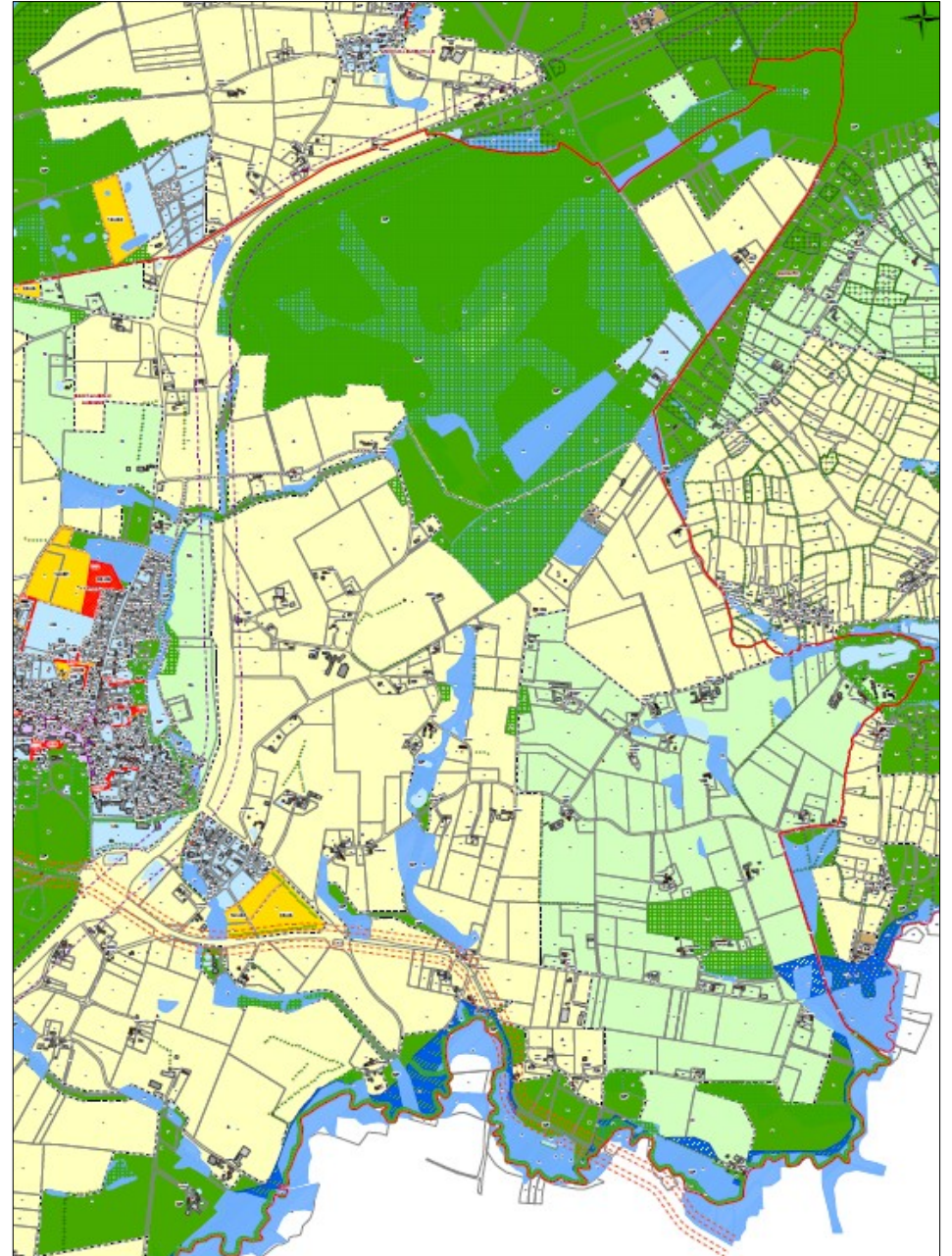
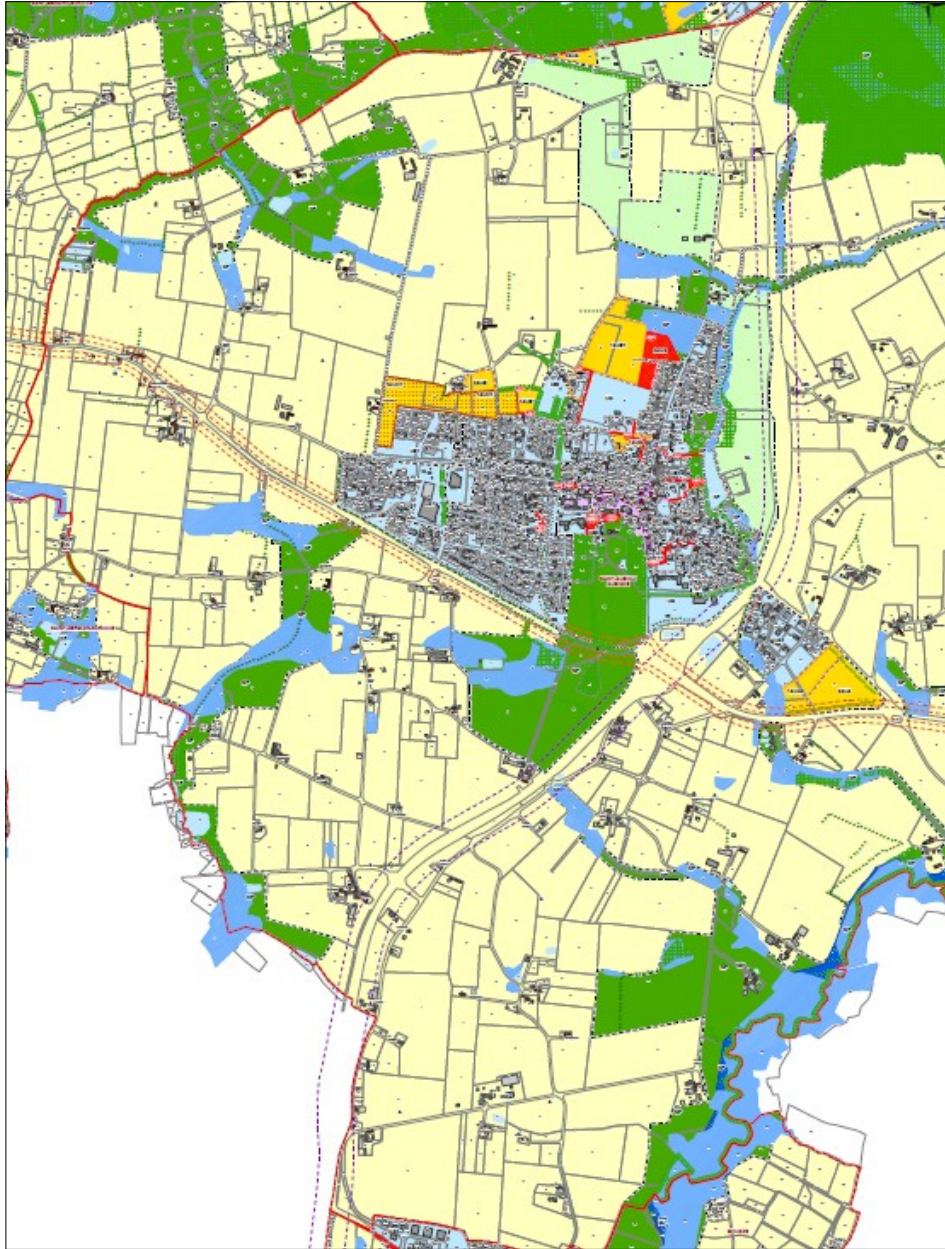


La commune : le projet d'aménagement de la commune dans le futur PLUi

































- Se développer de manière équilibré tout en prenant part à l'accueil de population à l'échelle du Pays de Rennes
- Renforcer le bourg et sa centralité, en créant une meilleure continuité entre la rue principale et les secteurs d'extensions futures
 - Densification des espaces centraux
 - Maintenir et développer les services et activités en sein de la centralité
 - Rénover les équipements et bâtisses anciennes afin de rendre le bourg attractif

Le plan de zonage dans le futur PLUi

Plans provisoires



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 la commune : 21 500 ml de haies en EBC (haies à enjeu 'eau')










► Éléments du paysage : déclaration préalable

Sur la commune : 54 999 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 la commune : 268 ha de zones humides (inventaires syndicats bassins versants)

Détail des prescriptions réglementaires

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.

Sur la commune : 13 ER pour cheminements piétons, accès espace vert, création de voiries, aménagement sécuritaire, parking, espace public et élargissement de voirie.

► 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 : permettre un projet d'aménagement d'ensemble par la commune.

Sur la commune : 3 secteurs

► Centralités : Tout type de commerces et artisans autorisés

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






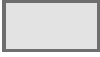
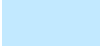
► Secteur de mixité sociale

Sur la commune: ZAC du Chêne Romé : minimum 20 % de logement social

► Secteur protégé richesse sous-sols (carrières)

Sur la commune : 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

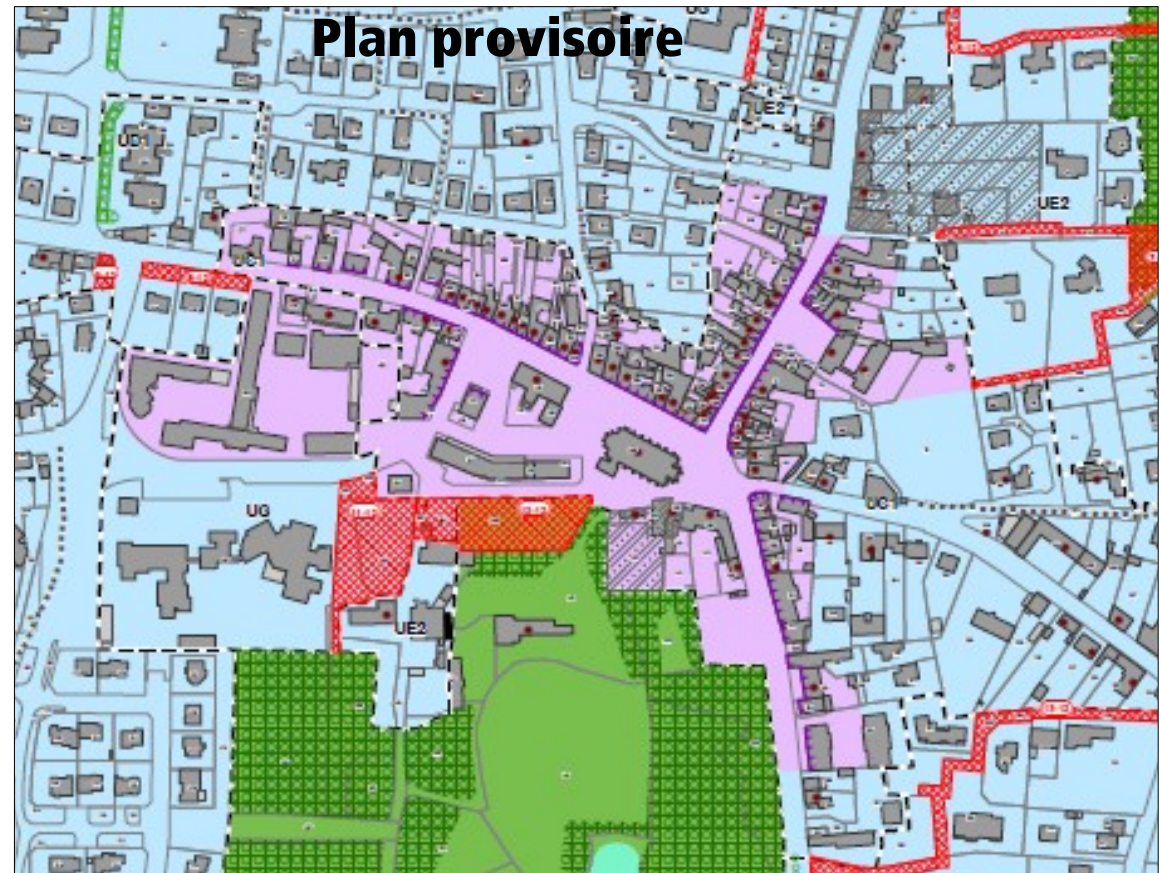
► Bâtiment d'intérêt architectural désigné : Changement de destination autorisé en **zone A et N**. Ne sont retenus que les bâtiments de plus de 50m², en bon état, patrimoniaux, situés à plus de 100m d'une exploitation agricole et hors des marges de reculs des routes départementales. Sur la commune: 34 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

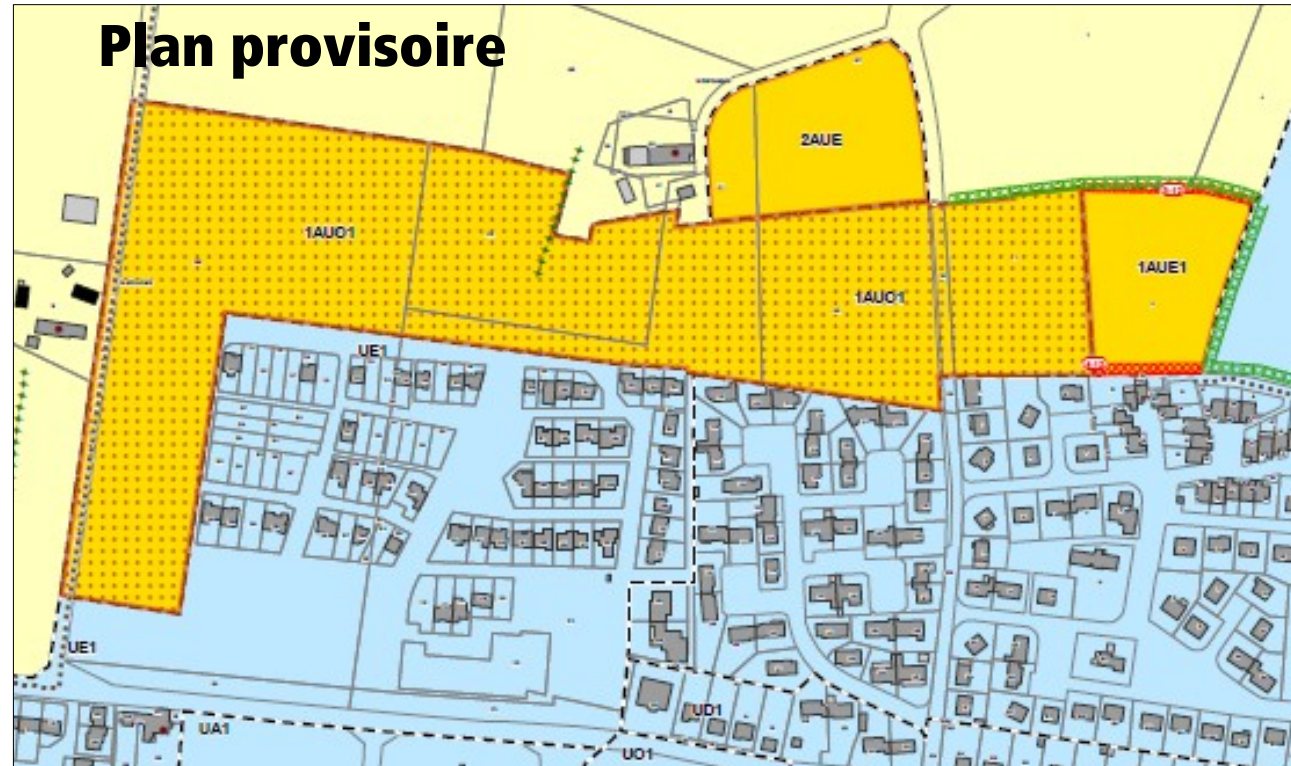


Périmètre de la centralité commerciale, lieu privilégié de développement du commerce

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: ZAC Chêne Romé et Thorial



► Recomposer le secteur nord-ouest de la zone urbanisée et requalifier l'entrée de ville ouest

► Développer des typologies variées d'habitat (380 logements en tout, 146 restant à réaliser) pour permettre une mixité sociale et générationnelle

► Réseau de voiries et cheminements piétons pour rendre la zone perméable et connectée aux quartiers existants

► Faciliter l'accès aux transports en commun

► Proposer un réseau d'espace verts

Légende

Vocation de la zone

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

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
- Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 2: la Pilais



Légende

Vocation de la zone

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

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
	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...)

► Enjeu paysager fort sur ce site situé sur versant nord du centre-ville, et sensibilité environnementale (proximité d'une zone humide)

► Rééquilibrer la répartition des équipements communaux et créer autour du pôle sportif un synergie entre les équipements actuels et futurs et les rendre accessibles à l'ensemble des habitants

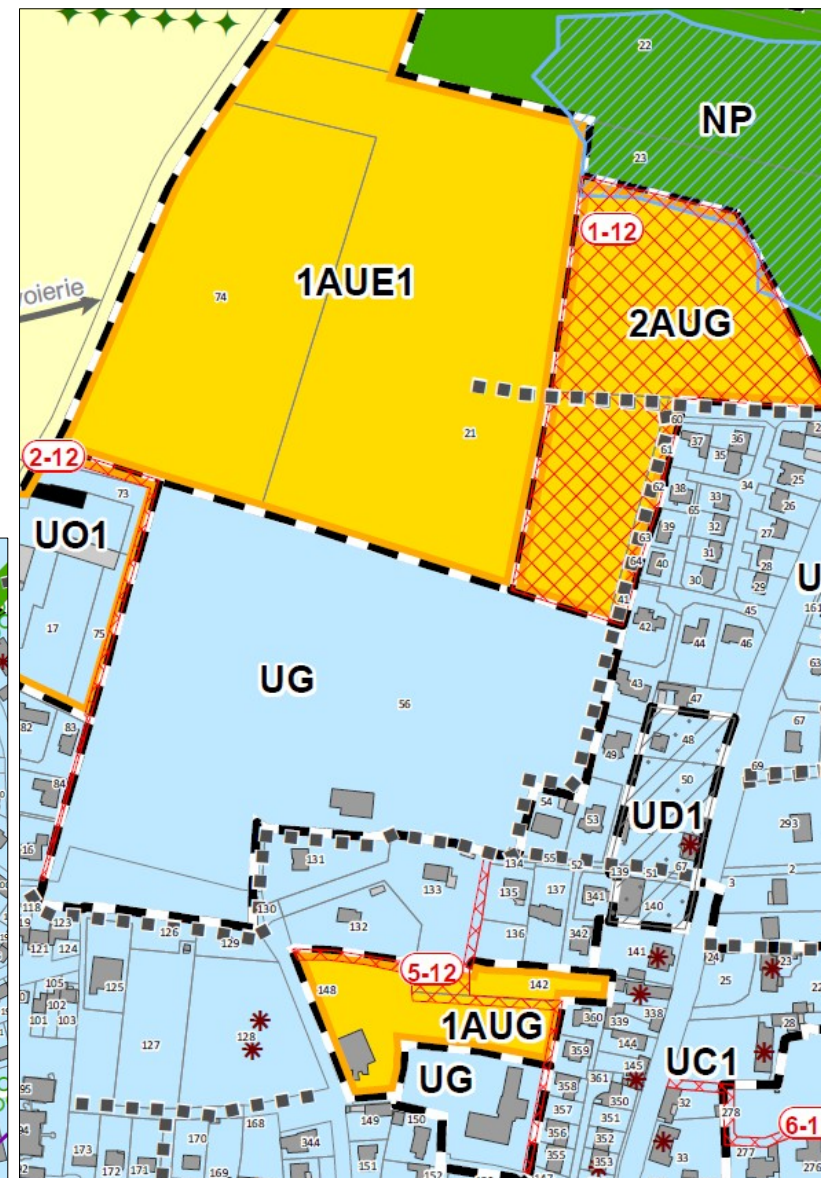
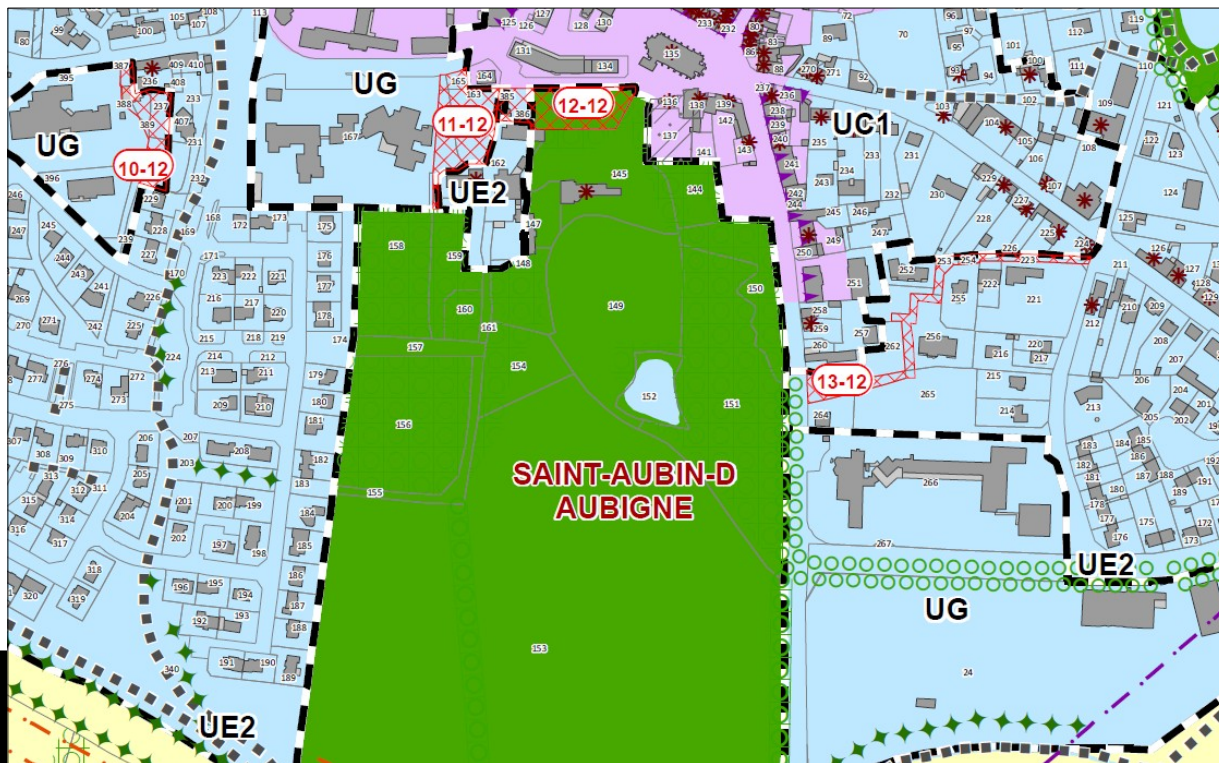
► Créer des logements de typologies variées

► Connecter de secteur aux autres quartiers de la commune

► Préserver l'espace naturel humide en contre-bas

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: Stade Thorial

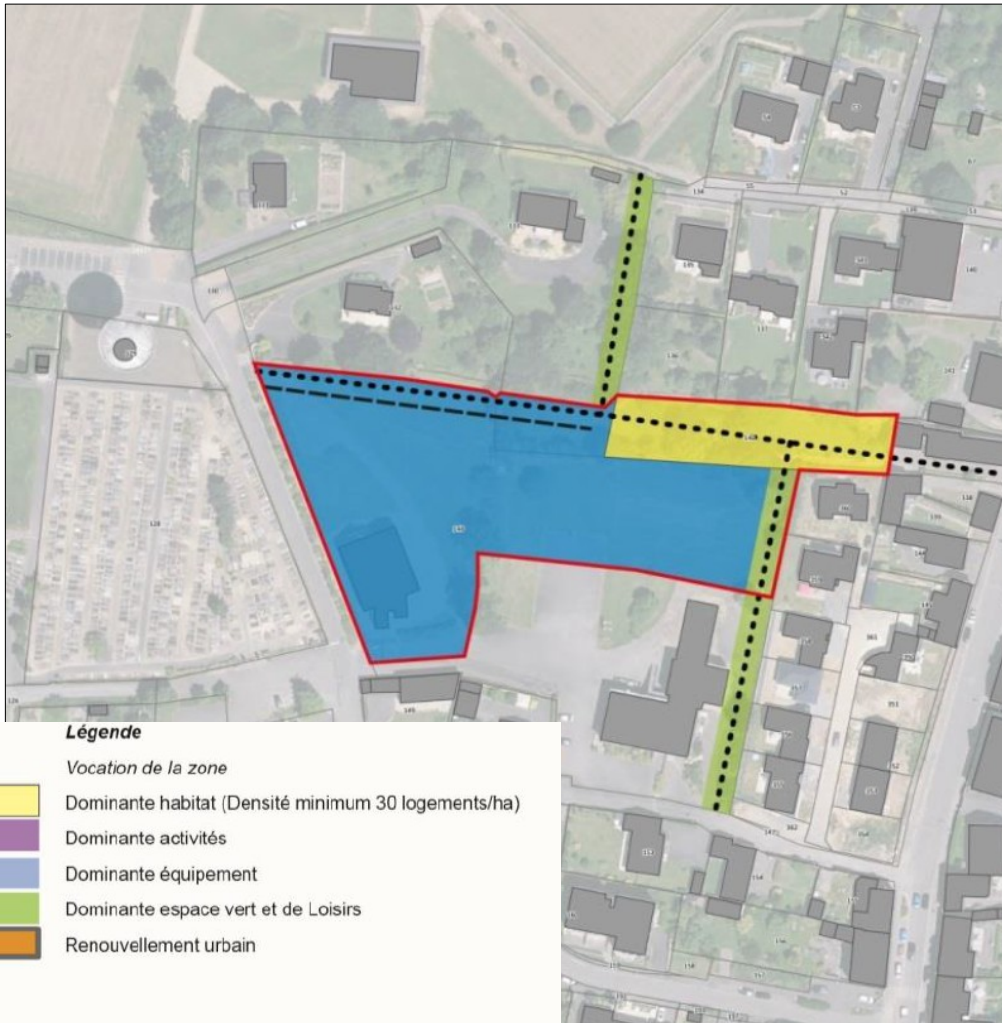


Plans provisoires

PARTAGER
Val d'ille
Aubigné

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 3 : rue de chateau d'eau








Légende

Vocation de la zone

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

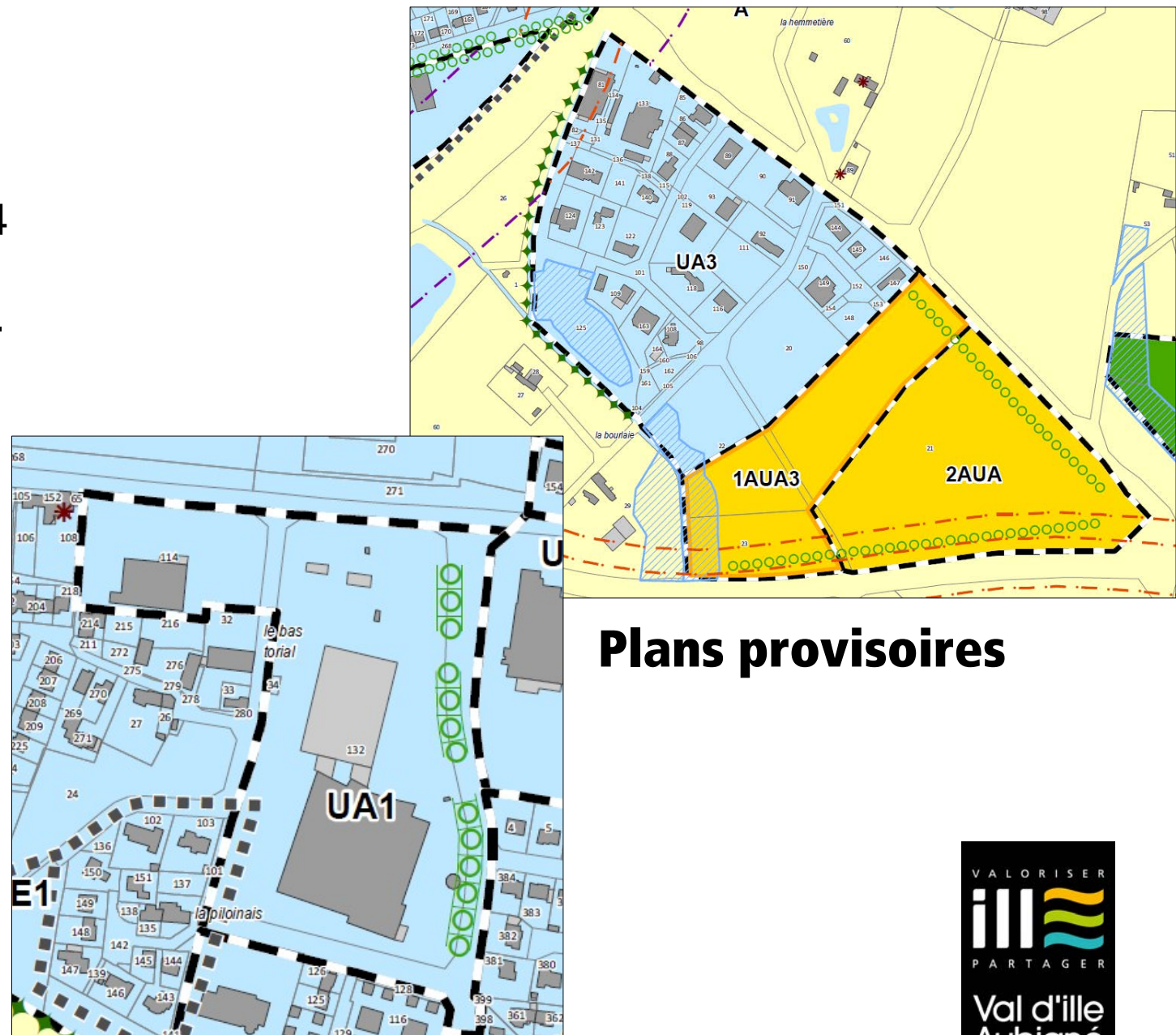
Principes de voiries

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

- ▶ Permettre la perméabilité du site et créer des liaisons entre la rue du château d'eau, la rue d'Antrain et les terrains de sport
- ▶ Accueillir des équipements
- ▶ Permettre une densification du secteur d'habitat
- ▶ Aménager des promenades piétonnes

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 (ex super U, ZA La Hémetière)

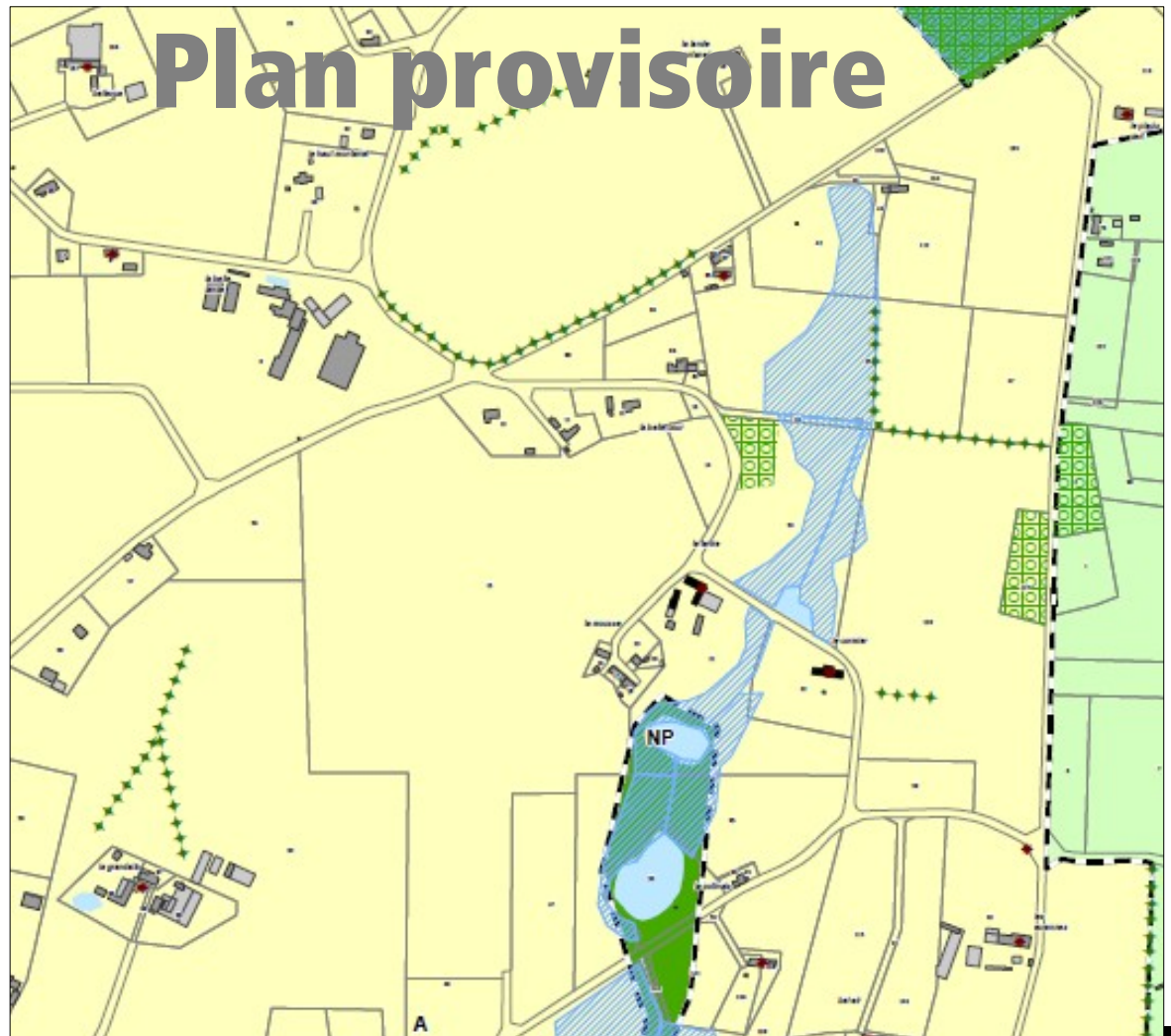


Plans provisoires

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 d'énergies renouvelables (Ae)



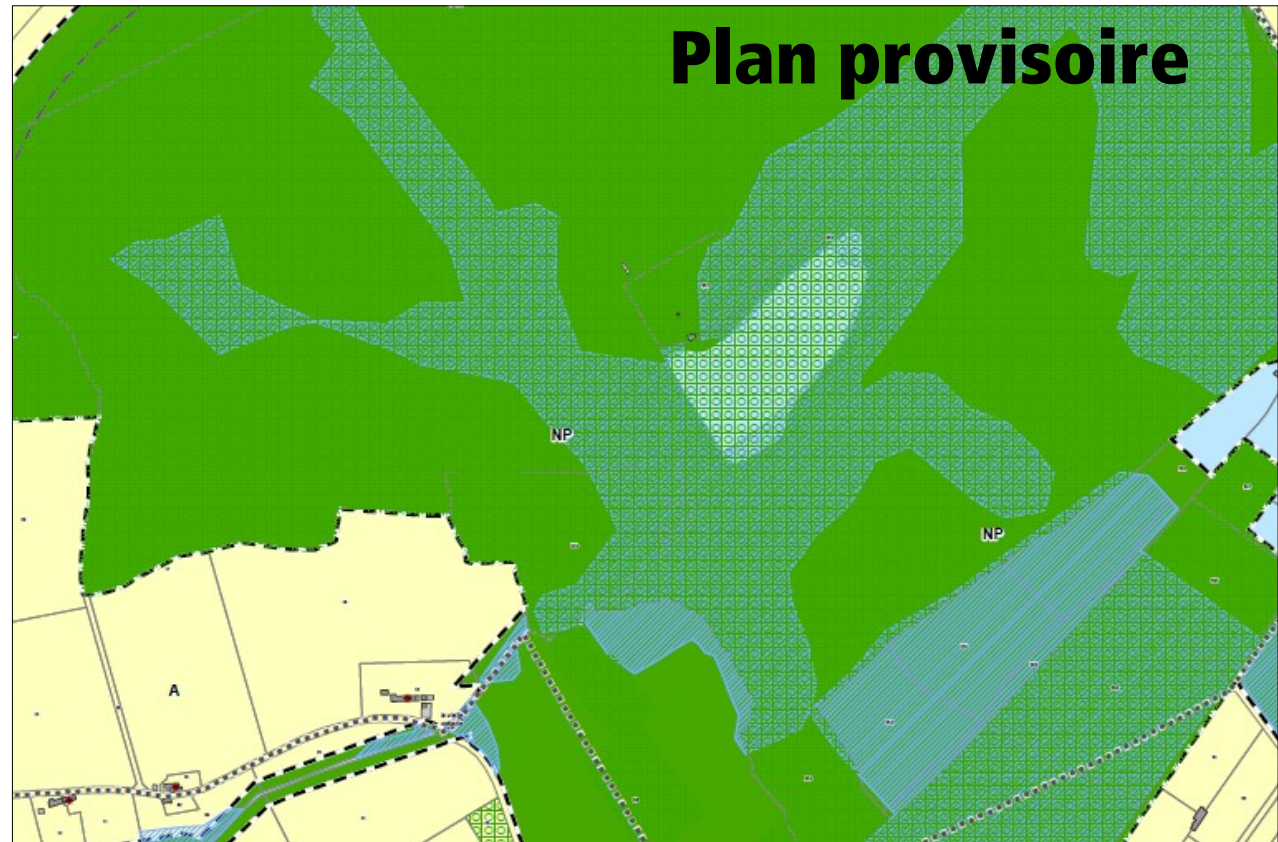
Les zones à vocation naturelle

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 105 ha
- En développement futur : environ 17,2 ha

Total des surfaces d'équipements

- Actuelles : environ 11,5 ha
- En développement futur : 3 ha

Total des surfaces d'activités :

- Actuelles : 20,7 ha
- En développement futur : 4,5

Total des zones A : environ 1318 ha

Total des zones N ou NP : environ 840 ha

Quelle suite pour la procédure ?



Merci de votre attention