

Le 12 décembre 2018

PLUi
Val d'ille Aubigné

VIGNOC

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 : 12/06/2018 et en conseil municipal le : 06/09/2018

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

La commune de Vignoc: le contexte

En chiffre

Population 2013 : 1831 habitants

Nombre de ménages : 622

Taux d'évaluation de la population (2008-2013) : -1,0 %

Actif travaillant hors de la commune : 710 (soit 84,7%)

Note historique

Le bourg s'est construit autour de l'église et quelques hameaux.

Le village a connu un fort développement à partir de la moitié du XIX^e siècle.

C'est à partir des années 1980, que le bourg s'est véritablement élargi avec l'absorption de hameaux voisins.

Contexte géographique

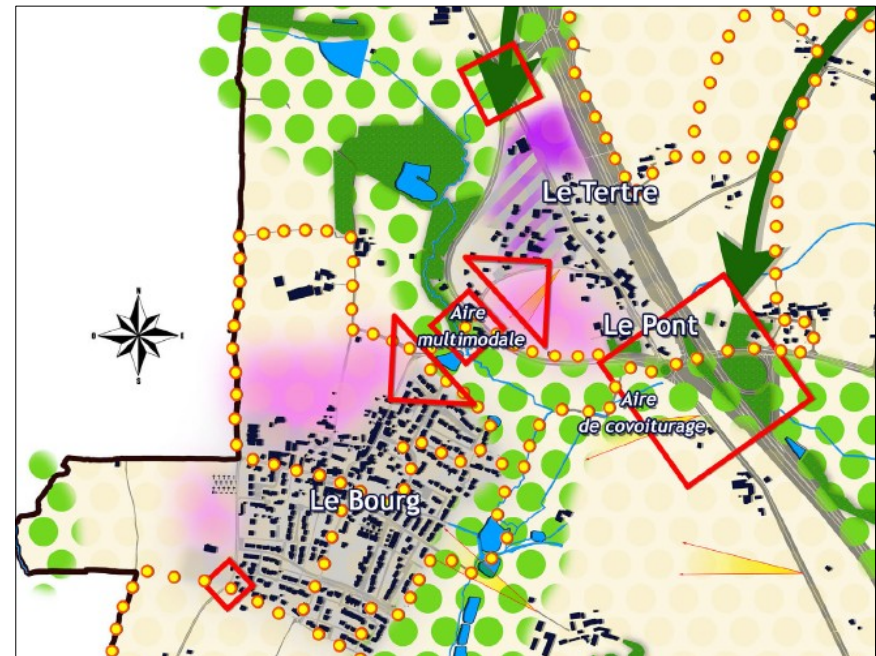
La partie agglomérée se découpe en deux parties : le bourg et le hameau du Terre, séparés par le ruisseau du Pont.





Le bourg est relativement peu étendu et dense et bien constitué autour de l'église.



Photographie aérienne, Cadastre napoléonien

La commune de Vignoc: rappel du PLU actuel



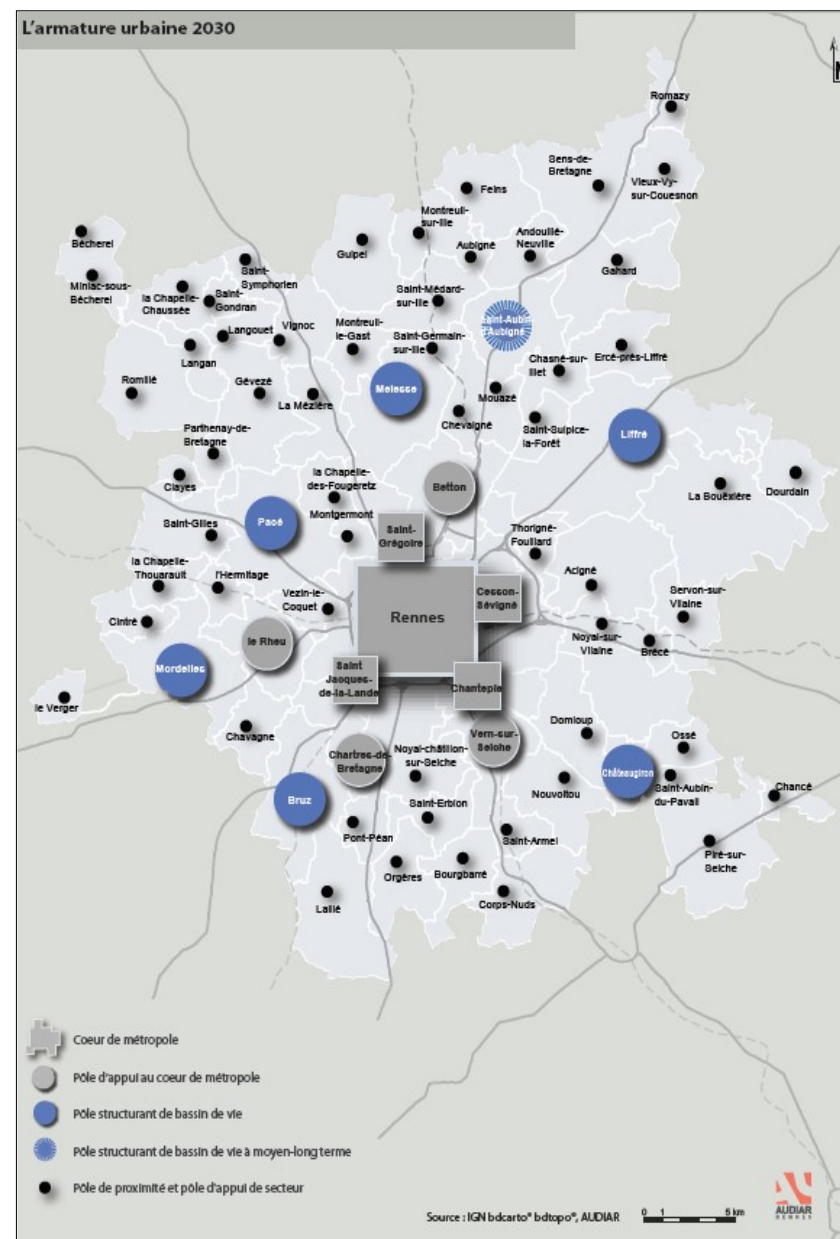
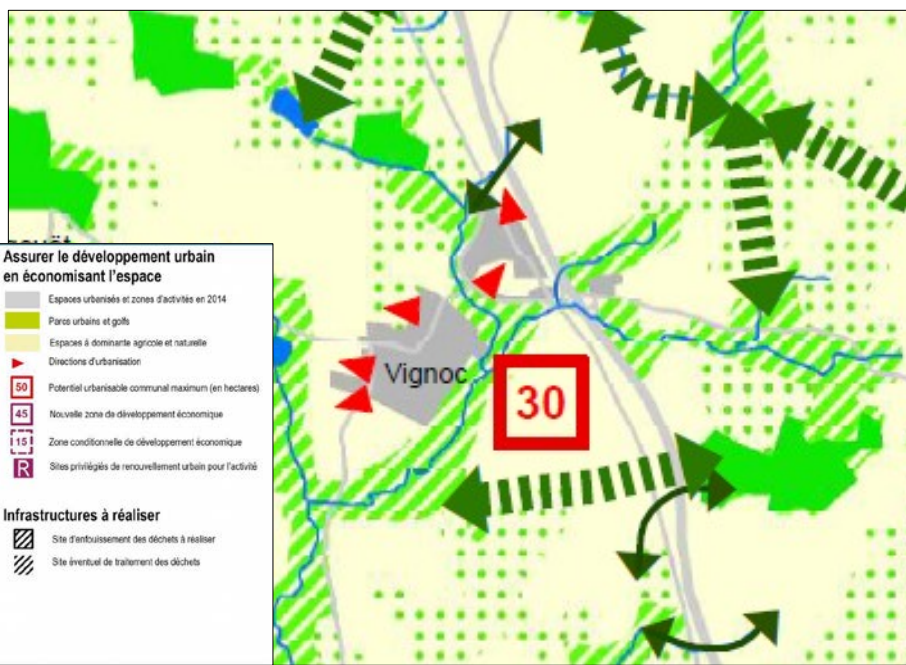
Légende					
	Espaces urbanisés de fait		Espace agricole		Liaisons douces et/ou chemins de randonnée
	Espace d'activités artisanales		Espace d'intérêt paysager et/ou écologique à préserver ou renforcer		Fenêtres paysagères
	Secteurs à urbaniser		Espaces boisés		Entrées de bourg à valoriser
	Secteur d'extension potentiel des activités artisanales				

Les grands objectifs retenus

- ▶ développement démographique : maintenir les services publics et en développer : petite enfance
- ▶ Renforcer le bourg : densification, patrimoine bâti
- ▶ Favoriser le développement des communications numériques
- ▶ Maintenir et renforcer les activités économiques : ZA du Tertre et de la Troptière et agriculture
- ▶ Les déplacements : cheminements doux, multi modalité des transports

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

- Vignoc est pôle de proximité au SCOT et au Programme local de l'habitat du Val d'Ille Aubigné
 - Produire 20 logements par an
 - Dont environ 15% de logements locatifs sociaux
 - 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



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

- Développer de nouvelles zones d'habitat: zone 1AU au Sud du hameau du Tertre, zone d'urbanisation à plus long terme au Sud du bourg et opérations de renouvellement urbain
- Adapter l'offre d'équipements: équipements sportifs et socioculturels
- Renforcer les déplacements: aménagement entre école et salle polyvalente, circuits piétons vers le bourg et commerces
- Renouveler le tissu urbain et renforcer la centralité: OAP Camélias
- Maintien de l'activité économique et réflexion sur le devenir de la réserve foncière au Nord du Tertre

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 Vignoc: 30 142 ml de haies en EBC (haies à enjeu 'eau')

► Éléments du paysage : déclaration préalable

Sur Vignoc: 75 442 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 Vignoc: 92 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.

Sur Vignoc: 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 Vignoc: non concerné

► Centralités : Tout type de commerces et artisanats autorisés

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


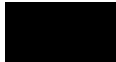



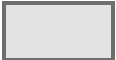
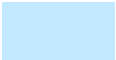
► Secteur de mixité sociale

Sur Vignoc: minimum 15 % de logements sociaux à produire

► Secteur protégé richesse sous-sols (carrières)

Sur Vignoc: La Garenne

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

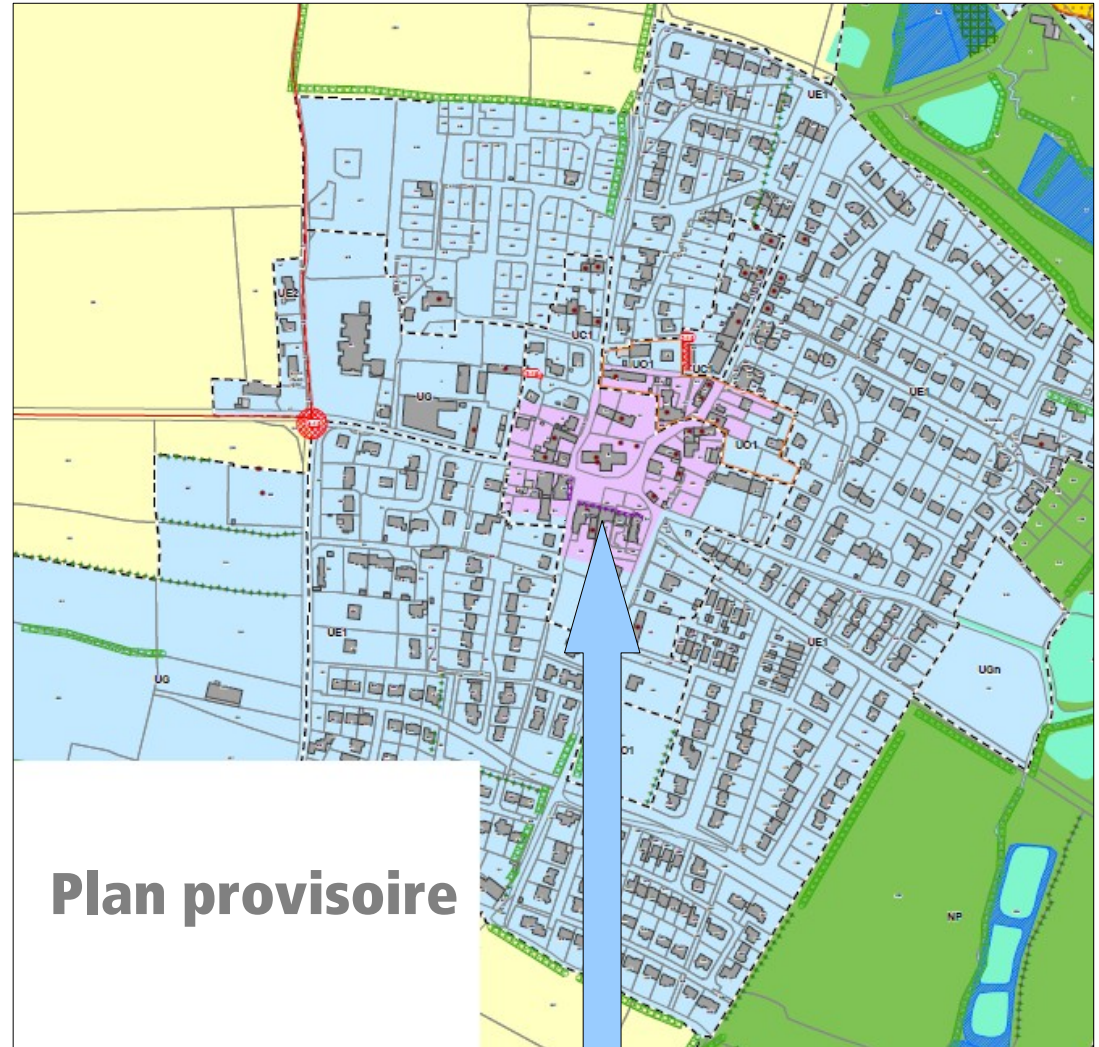
► Bâtiment d'intérêt architectural désigné : Changement de destination autorisé. Ne sont retenus que les bâtiments de plus de 50m², en bon état, patrimoniaux, situés à plus de 100m d'une exploitation agricole et hors des marges de reculs des routes départementales. Sur Vignoc: 7 bâtiments (nouveau logement 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 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP îlot Camélias

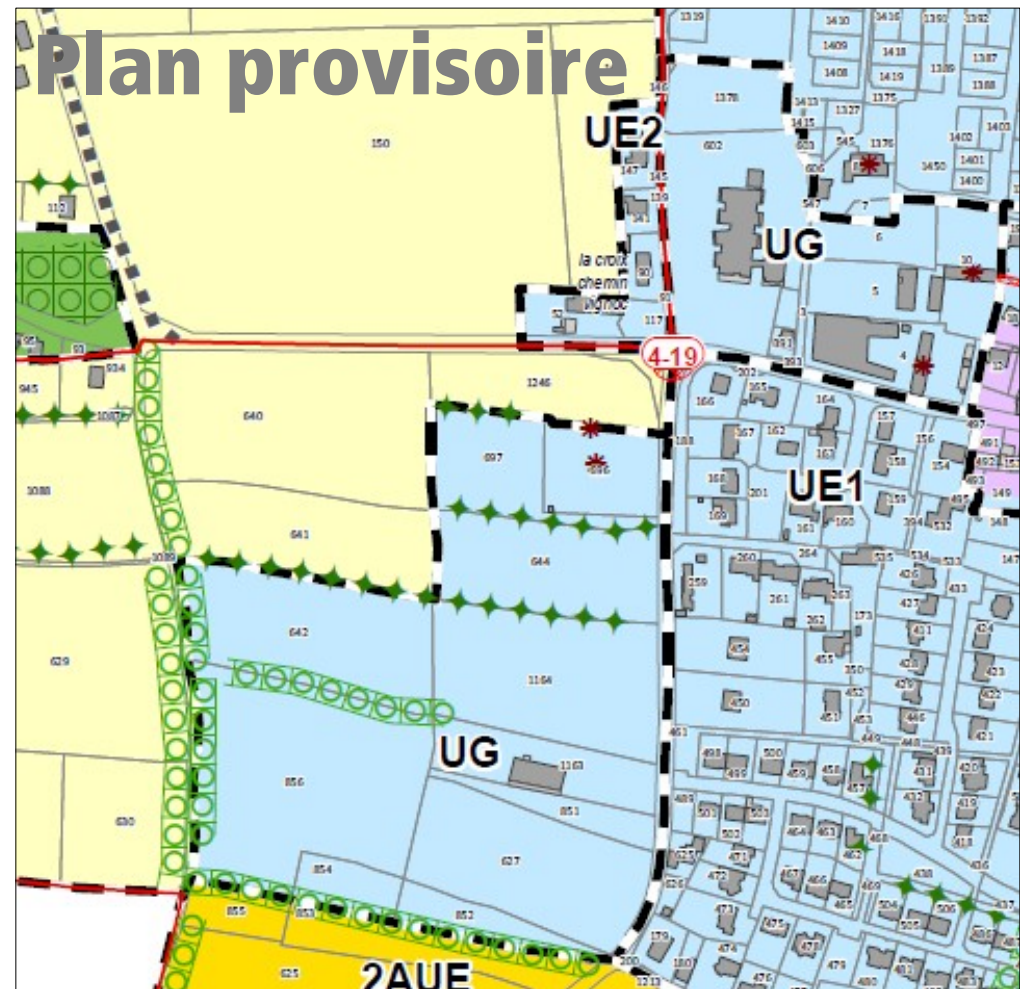
Enjeux

- Aménagement de l'entrée de ville dans le respect d'un urbanisme traditionnel et de mise en valeur du patrimoine bâti
- Densifier le bourg : 30 logements
- Dégager un espace public rue de la Poste (aménagement d'un mail planté avec stationnement)
- Créer une connexion piétonne entre le centre et la ZAC du vallon de Fresches



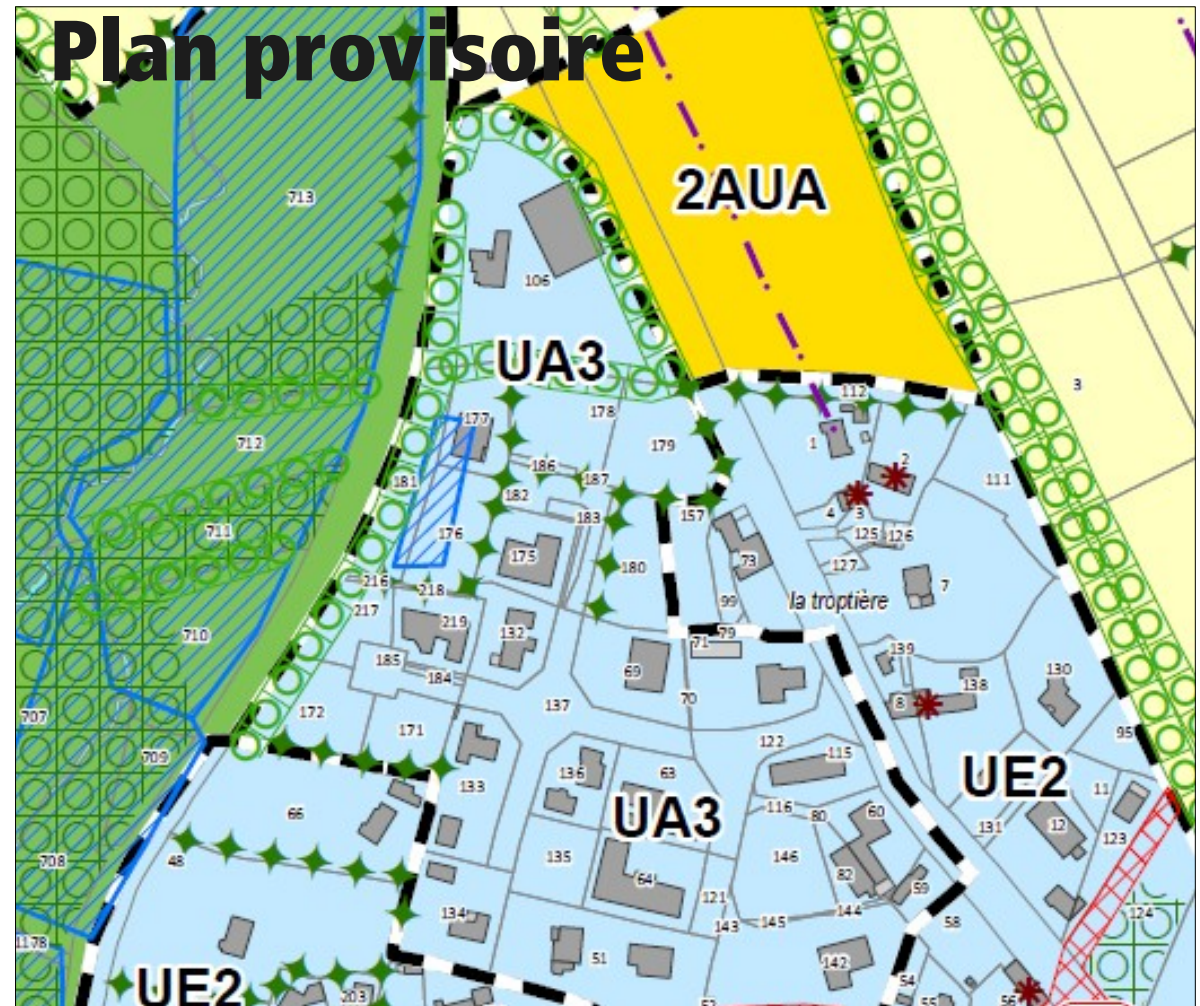
Les zones urbaines à vocation principale d'équipement

- **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

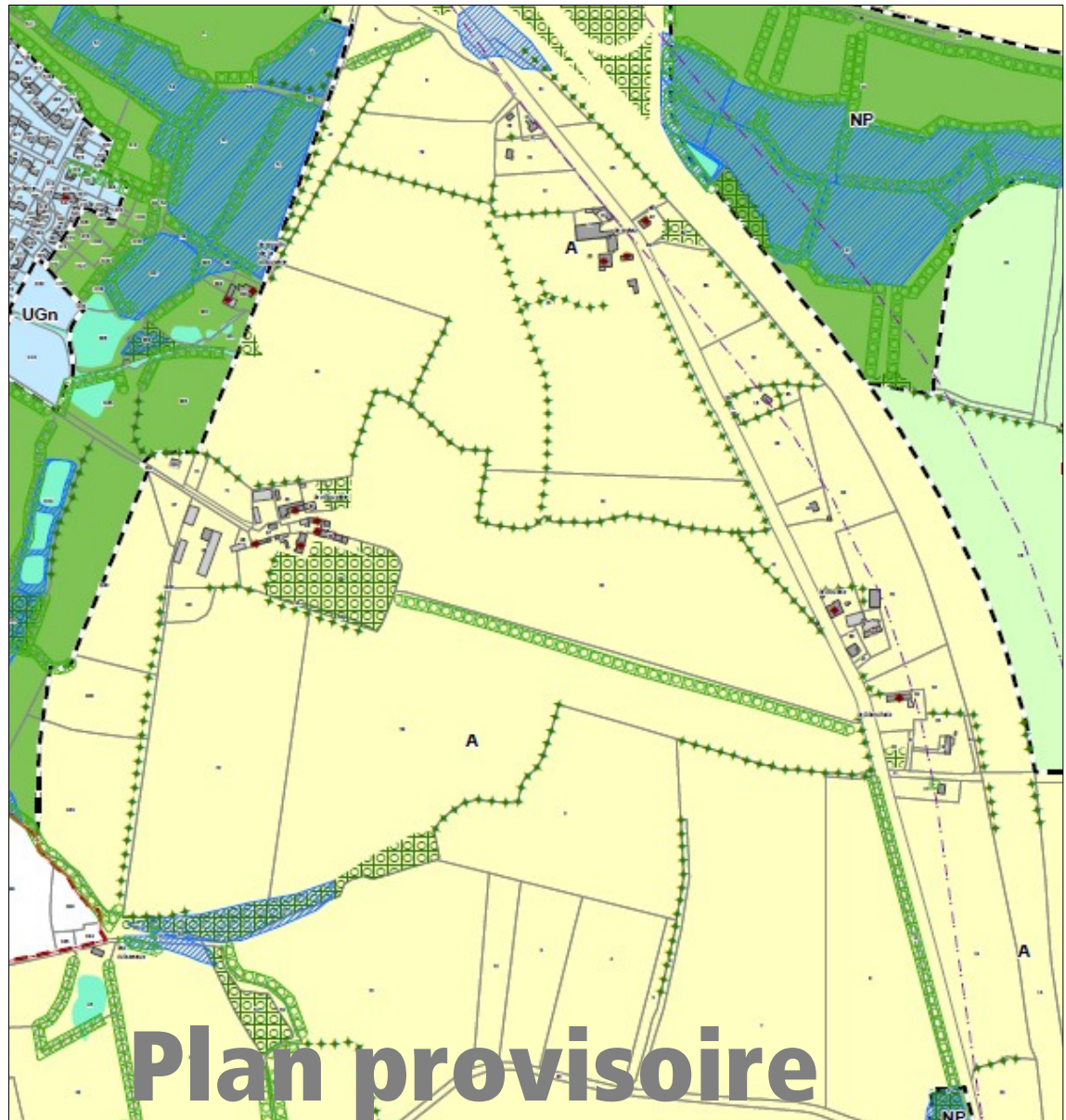
- **Zone UA** : à vocation d'activité. Sous zones UA1, UA2, UA3 et UA4 pour différencier les constructions admises.
- **Zone 1AUA** : zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement pour de l'équipement



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.
- **2 STECAL:** en zone agricole des sous secteurs de superficies limitées existent afin de maintenir et développer le logement ou l'activité. Ils sont indicés comme suit: Ah, Aa, Ai etc.



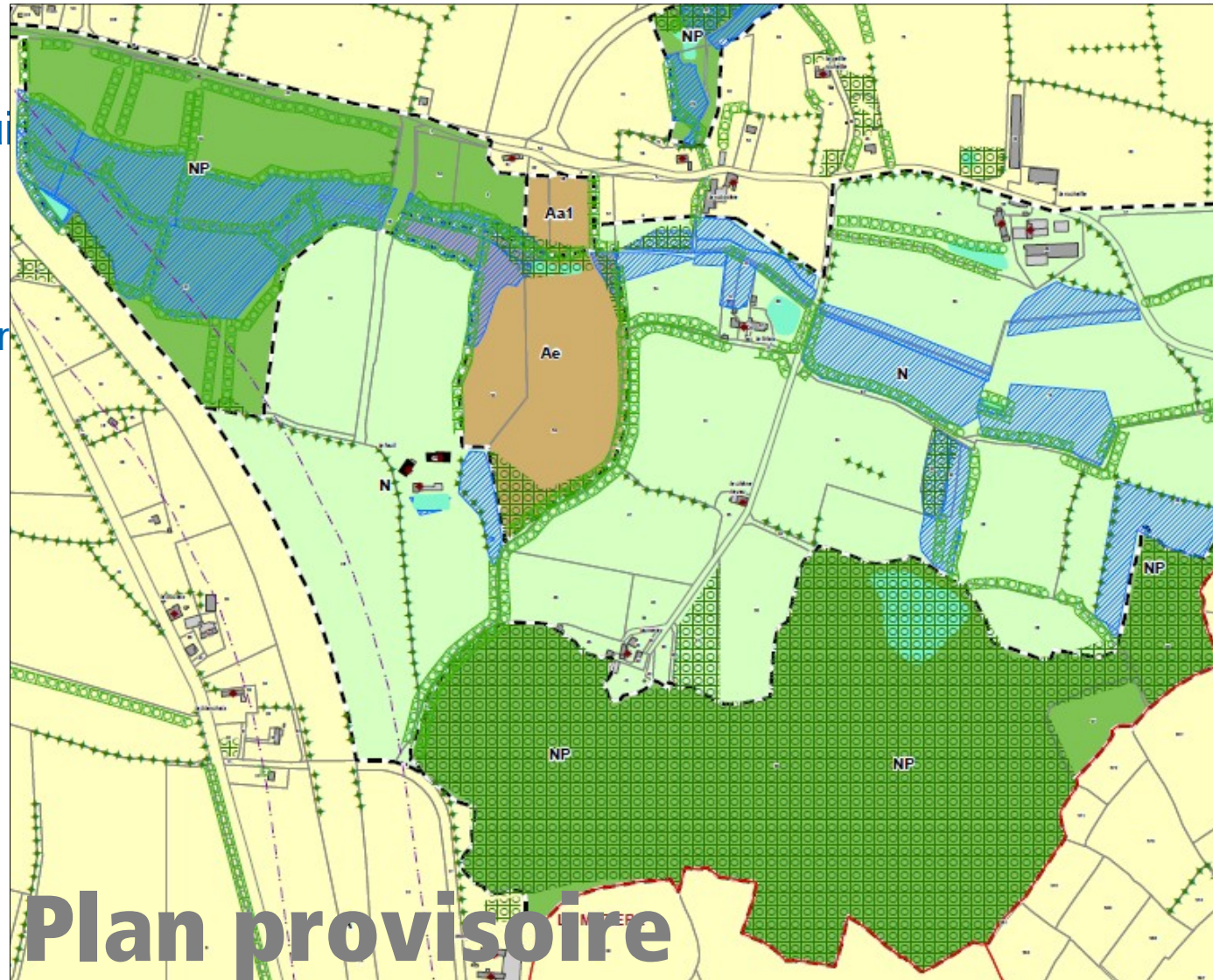
Les zones à vocation naturelle

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.

- **0 STECAL:** Comme en zone agricole, des sous secteurs de superficies limitées existent afin de maintenir et développer le logement ou l'activité. Ils sont indicés comme suit: Nh, Na, Ng etc.



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 50 ha
- En développement futur : environ 11 ha

Total des surfaces d'équipement

- Actuelles : environ 10 ha
- En développement futur : nc

Total des surfaces d'activité :

- Actuelles : 5,5 ha
- En développement futur : 2 ha

Total des zones A : environ 860 ha

Total des zones N ou NP : environ 475 ha

Quelle suite pour la procédure ?



Merci de votre attention