

Le 18 janvier 2019



FEINS

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

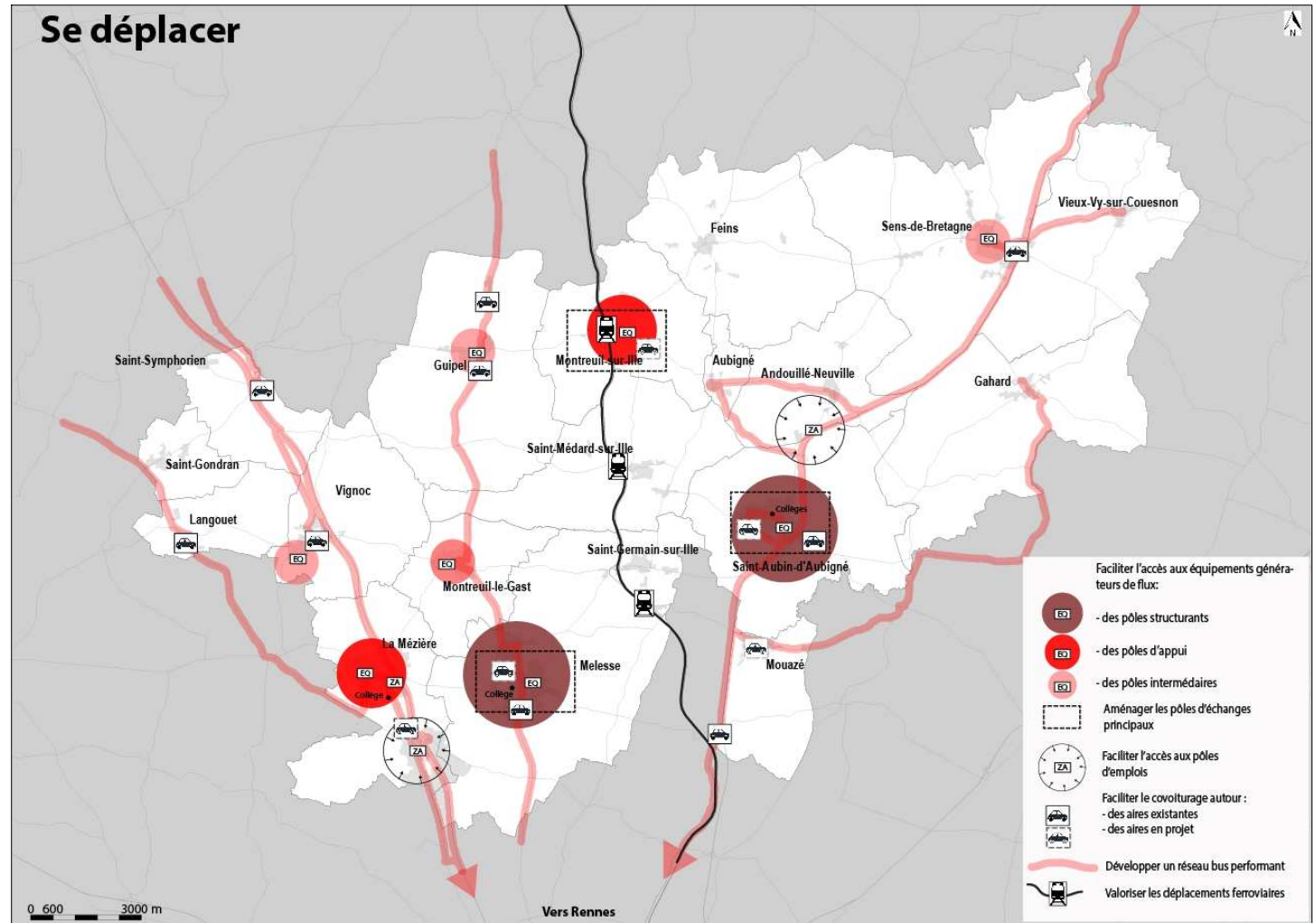
Orientation 1. Réduire la facture énergétique du territoire

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

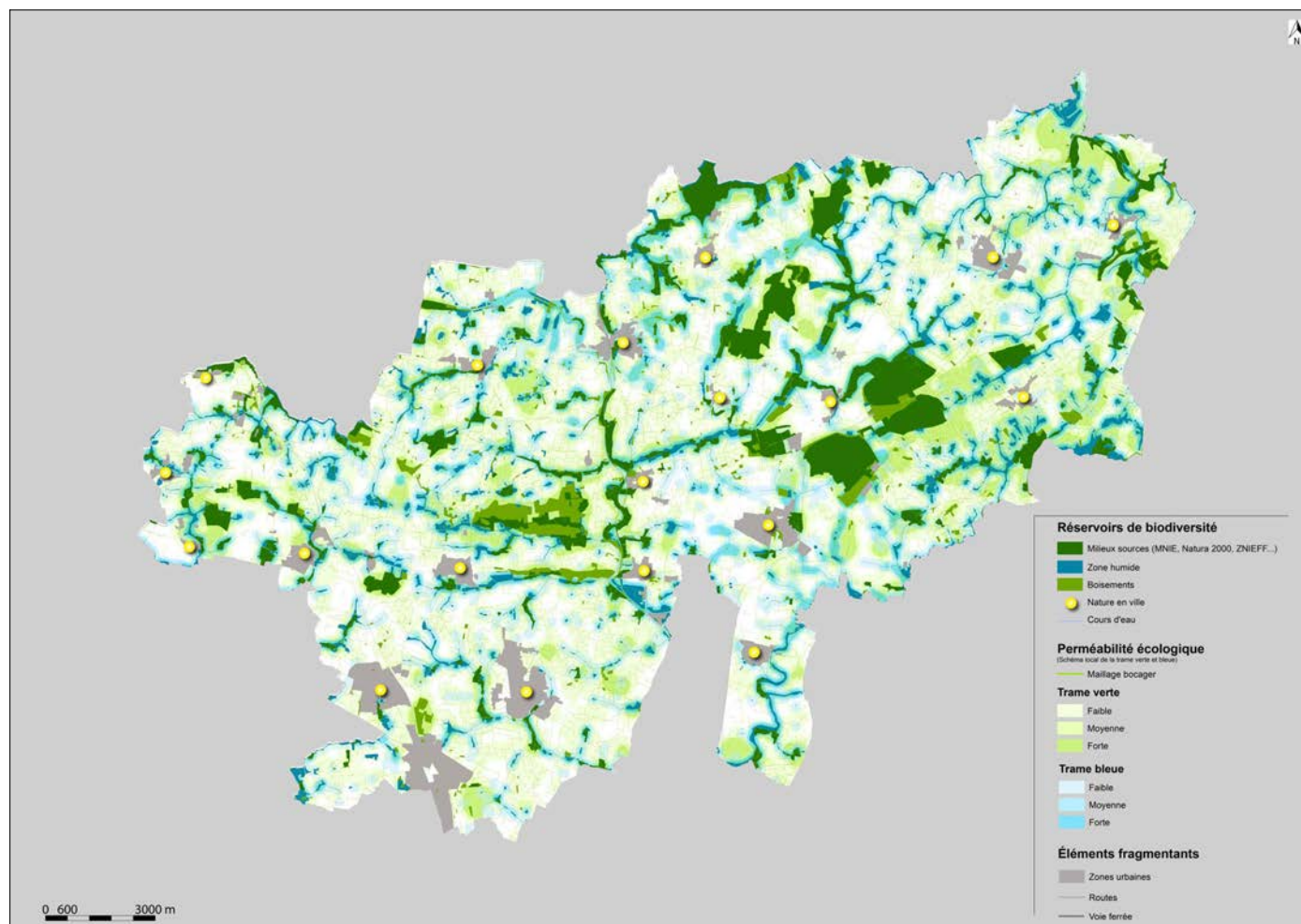
Orientation 6. Favoriser les mobilités décarbonées et réduire les émissions des gaz à effet de serre

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

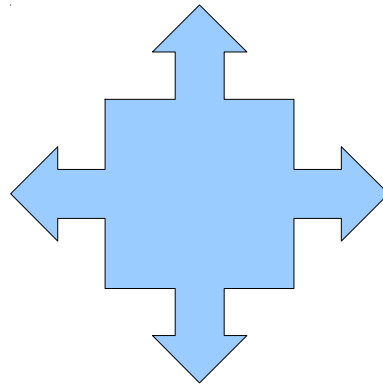
Orientation 9. Assurer la coexistence des populations et des espaces naturels en limitant les nuisances et les risques



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

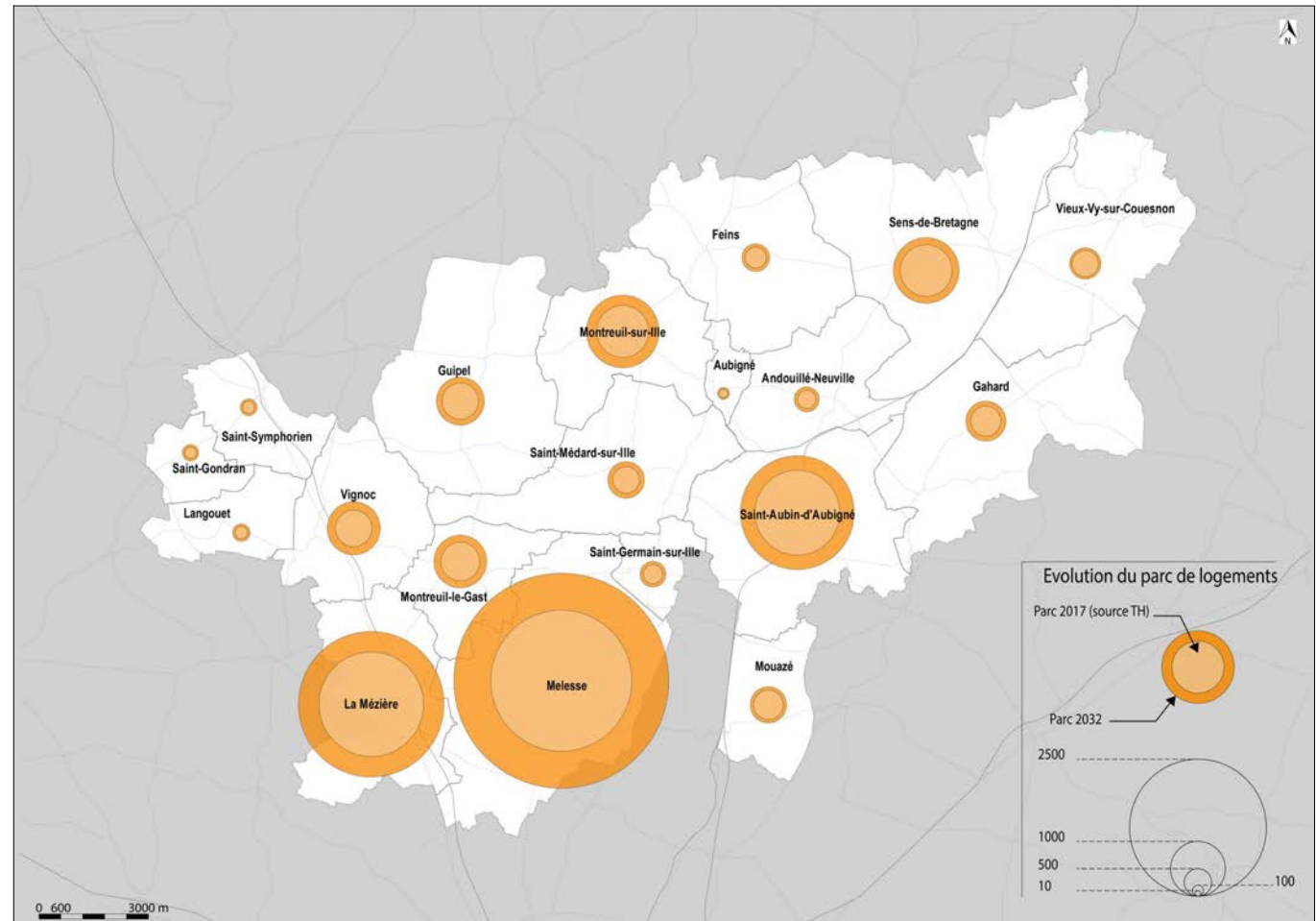
Orientation 12. Permettre une gestion durable des boisements, des sols et des sous-sols

Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique

Orientation 14.
Accompagner le dynamisme démographique

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

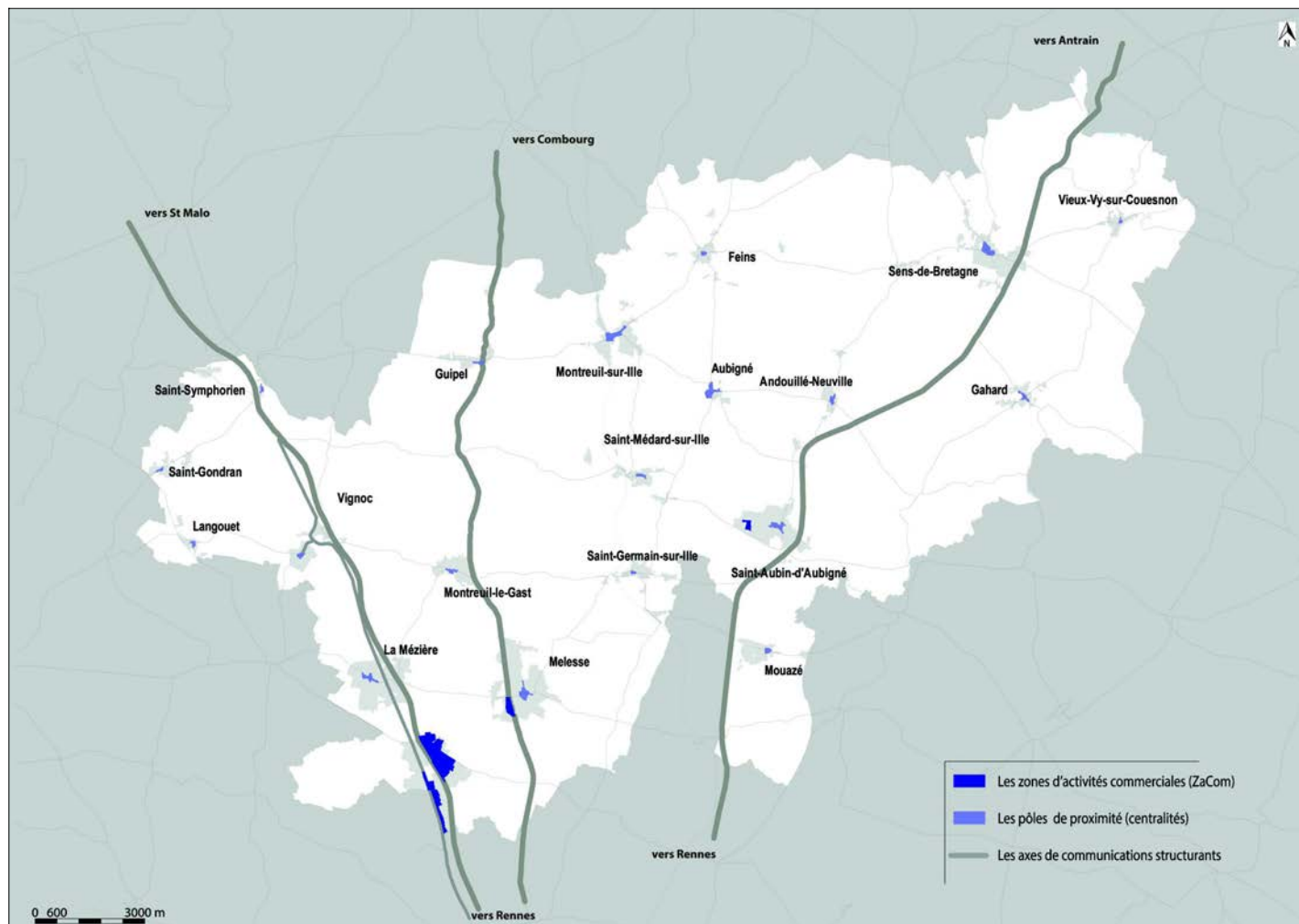
Orientation 16. Doter le territoire d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche



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



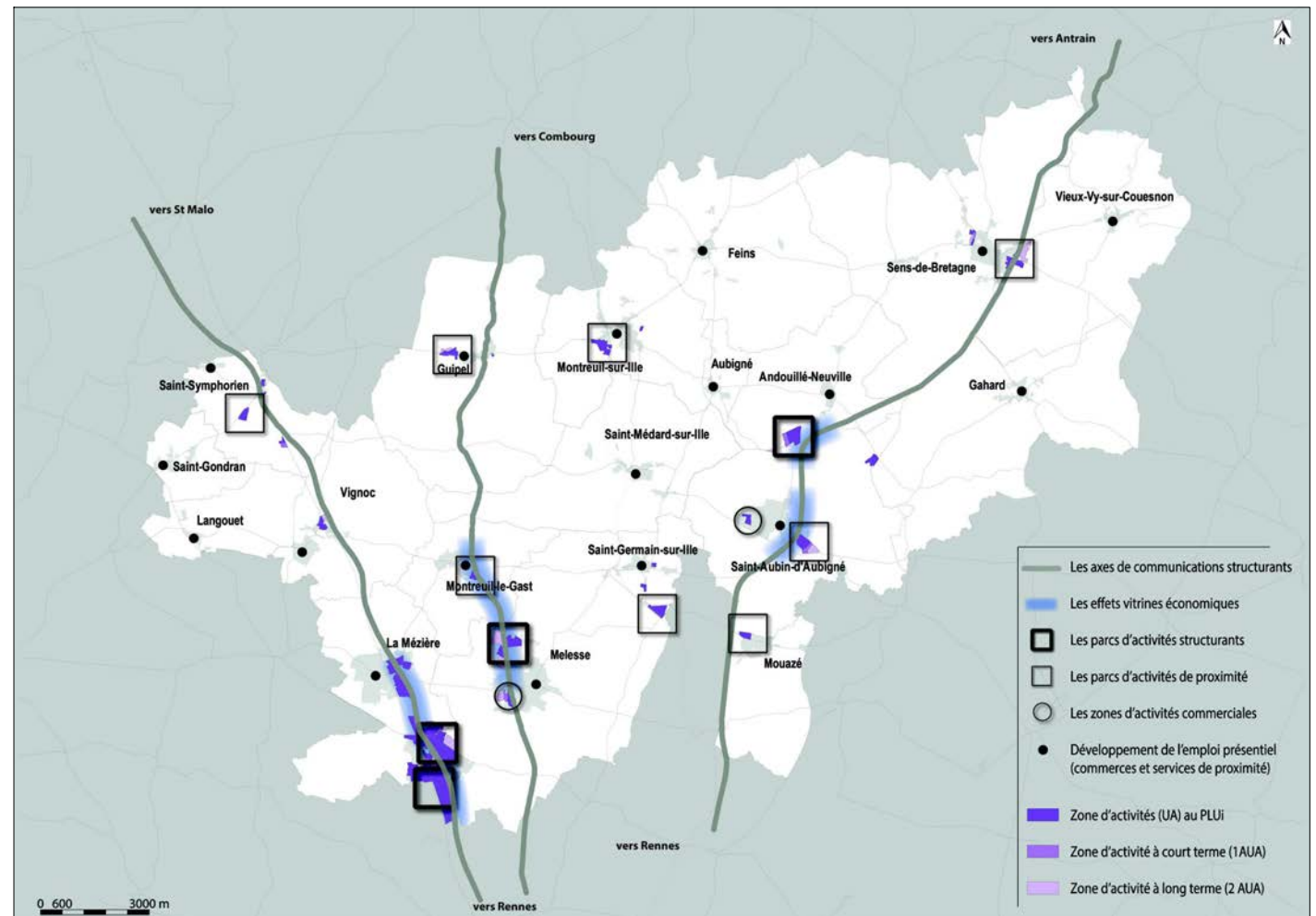
Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique

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 with dates and titles. Visible items include:
 - 19/11/2018: "A nos enfants morts pour la patrie" (Association Bas-Champ Val d'ille-Aubigné)
 - 19/11/2018: Réunion publique sur la modification du SCOT du Pays de Rennes
 - 16/11/2018: Où trouver des produits locaux en vente directe près de chez vous ?
 - 08/11/2018: Le mois du film documentaire
- En 1 clic:** A green sidebar with icons for various services:
 - Magazine communautaire
 - Agenda culture
 - Écoles de musique
 - Offices des sports
 - Accueil de la petite enfance
 - Location de voitures à assistance électrique
 - Assainissement non collectif
 - Parc Néno
 - Lecture publique
 - Ecoparc
- Navigation:** A vertical sidebar on the left lists categories like ÉCONOMIE, DÉPLACEMENTS, URBANISME & HABITAT, etc., along with social media links for Facebook and Contact.

Les orientations pour la commune de FEINS

La commune de Feins: le contexte

Feins en chiffre

Population 2013 : 926 habitants

Nombre de ménages : 376

Taux d'évolution de la population (2008-2013) : 17,5 %

Actifs travaillant hors de la commune : 392 (soit 89,1 %)

Note historique

Les maisons les plus anciennes, datées du XVII^{ème} siècle, sont autour de l'église. Le cadastre napoléonien montre que le village était éclaté, puis les maisons et commerces se sont développés sur l'axe principal Montreuil-sur-Ille – Sens-de-Bretagne.



Cadastral napoléonien

Contexte géographique

Les étangs du Boulet au Nord et de Boëssel au Sud ainsi que les landes au Nord et le Bois de Champbellé au Sud occupent une grande partie du territoire.

Le centre de Feins, est un carrefour de routes qui mène aux 5 communes limitrophes.



Photographie aérienne



La commune Feins: rappel du PLU actuel

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
Commune de Feins



Le Conseiller Général
Mairie de Feins
Yves PRAUD

Plan Local d'Urbanisme
② Projet d'Aménagement et de Développement Durable

APPROBATION

REVISION DU P.O.S. ET
TRANSFORMATION EN P.L.U.

Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal en date du
04 JAN. 2008

- ▶ **Axe 1** : Clarifier les limites du développement urbain
Privilégier un développement urbain en continuité du bourg
Limiter les constructions dans certains hameaux
- ▶ **Axe 2** : Poursuivre l'amélioration du cadre de vie
Préserver l'environnement, les espaces naturels et les zones humides
Conserver la diversité paysagère et le caractère rural de Feins
Améliorer le cadre de vie des habitants
- ▶ **Axe 3** : Renforcer la vocation touristique de la commune
Confirmer le statut de « commune touristique »
Développer les différents modes de transports

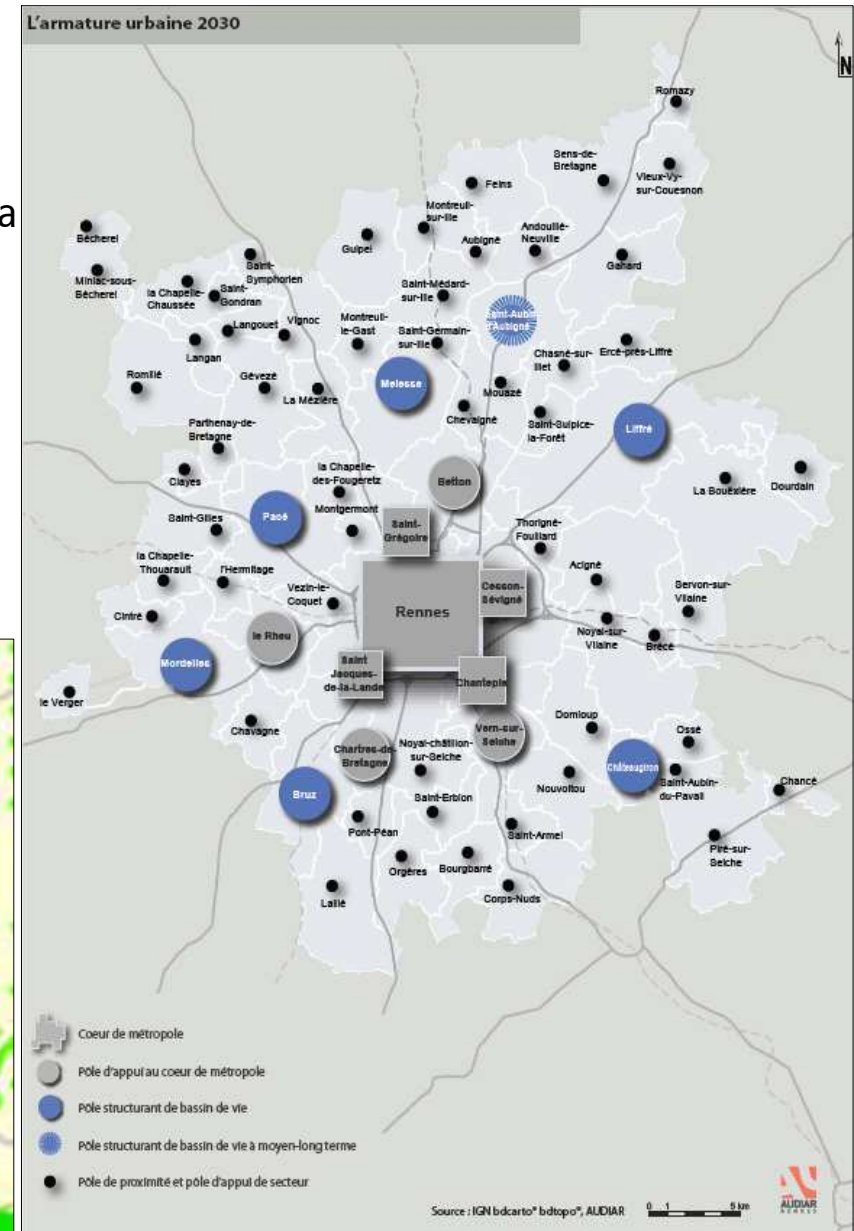
**Un souhait de rester dans le
prolongement du projet
urbain identifié en 2008**

PLANIS
Aménagement - Environnement - Urbanisme

46, boulevard Jean Jaurès
35 300 FOUGERES
Tel : 02 99 17 08 68
Fax : 02 99 94 50 79
Email : planis35@wanadoo.fr

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

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

- **Paysage et entrée de bourg**

Identifier qualitativement les entrées de bourg par un traitement paysager: renforcer les haies bocagères.

Mise en valeur des rues aux entrées de Feins et mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel

Préserver les abords de la zone humide en étendant le périmètre d'inconstructibilité aux parcelles à proximité (Nord-Ouest)

- **Renouvellement urbain, habitat et espaces publics**

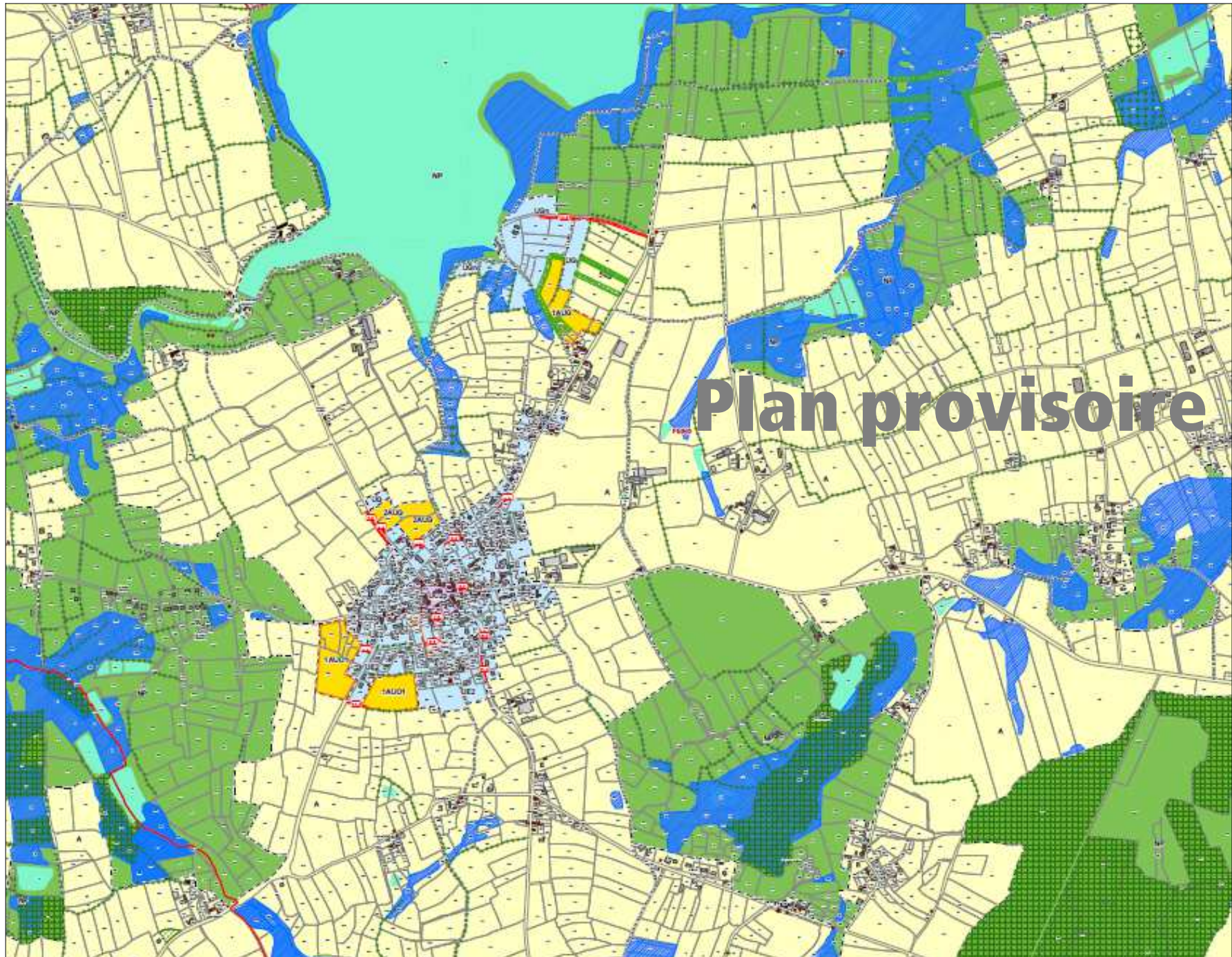
Dynamiser le coeur du bourg pour accompagner le projet de la ZAC du Grand Clos

Rénover le bâti de qualité et densifier les îlots autour de l'église

Créer des logements adaptés aux besoins des habitants: séniors, petits ménages

Accompagner le RU par des espaces publics qui favorisent l'accueil d'usages divers et de services: animations culturelles, cheminements piétons et cycles, bancs ombragés etc.

Le plan de zonage dans le futur PLUi



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>Plantation à réaliser</u>			
Plantation à réaliser			
Zone humide			
Zone inondable			
		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)	
		Eléments 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

Sur Feins: 24 253 ml de haies en EBC (haies à enjeu 'eau')

► Éléments du paysage : déclaration préalable








Sur Feins: 100 145 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 Feins: 235,32 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 Feins: 13 ER pour cheminements piétons, accès et création de voiries, élargissement de voirie et parking

► **Secteur de constructibilité limitée** : 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 Feins: non concerné






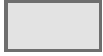
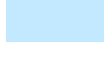
► **Centralités** : Tout type de commerces et artisanats autorisés

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

► **Secteur de mixité sociale**
Sur Feins: non concerné

► **Secteur protégé richesse sous-sols (carrières)**
Sur Feins: 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

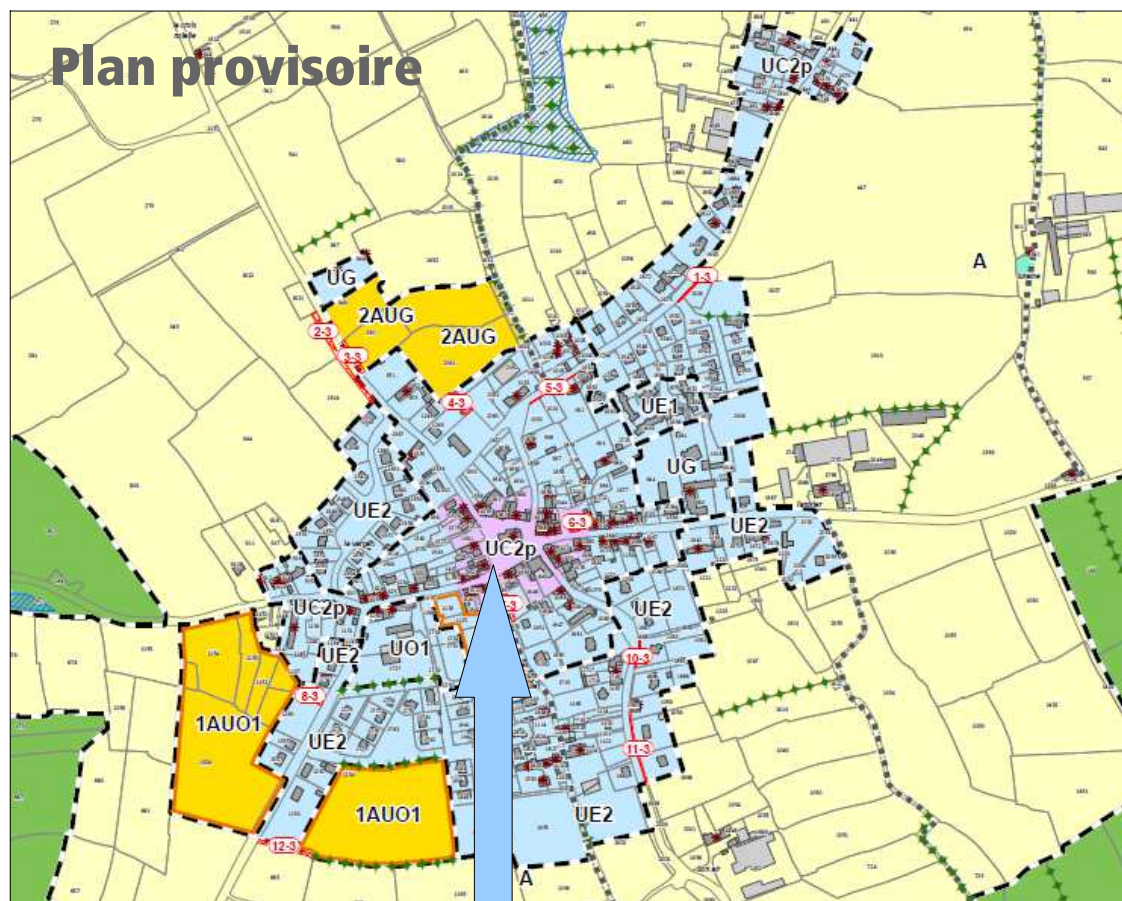
► Bâtiment d'intérêt architectural désigné : Changement de destination autorisé en **zone A et N**. Ne sont retenus que les bâtiments de plus de 50m², en bon état, patrimoniaux, situés à plus de 100m d'une exploitation agricole et hors des marges de reculs des routes départementales. Sur Feins: 14 bâtiments (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

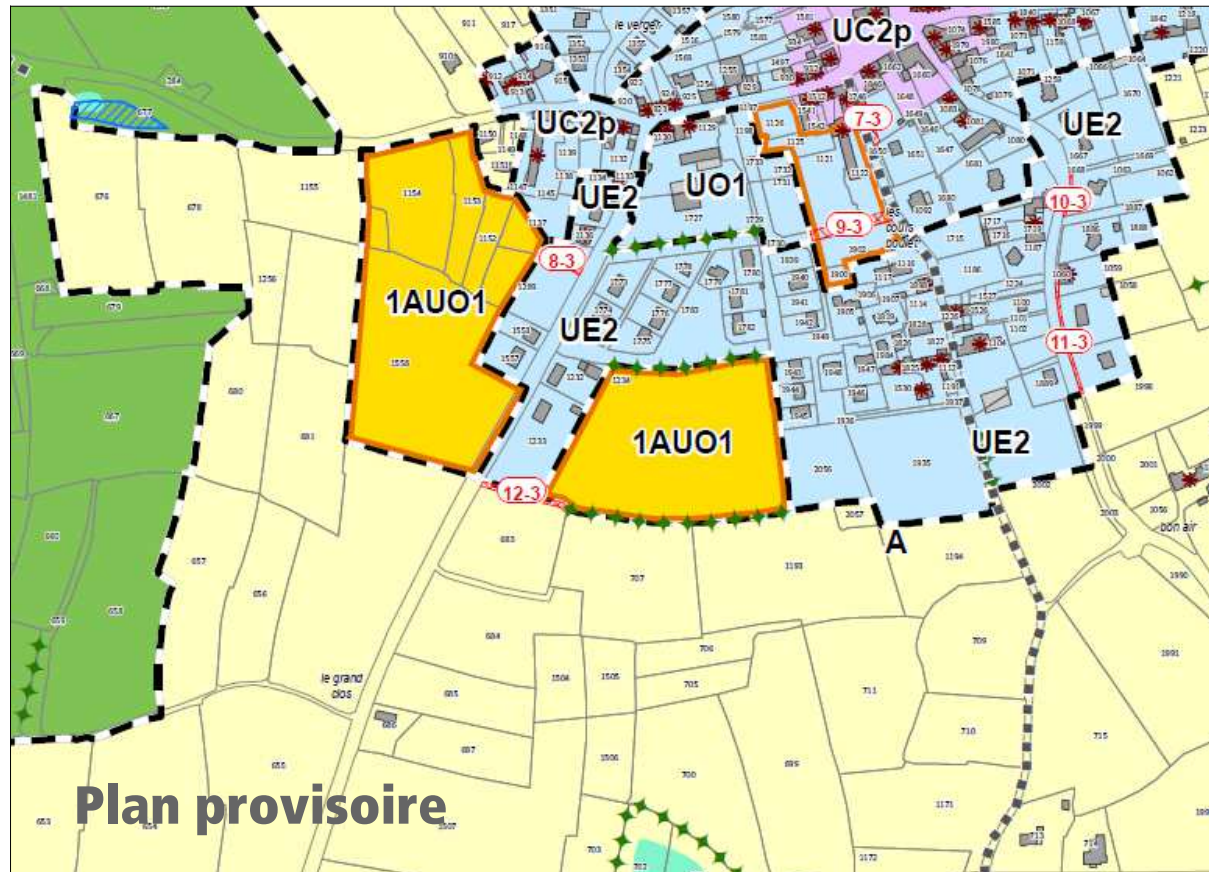
Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

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



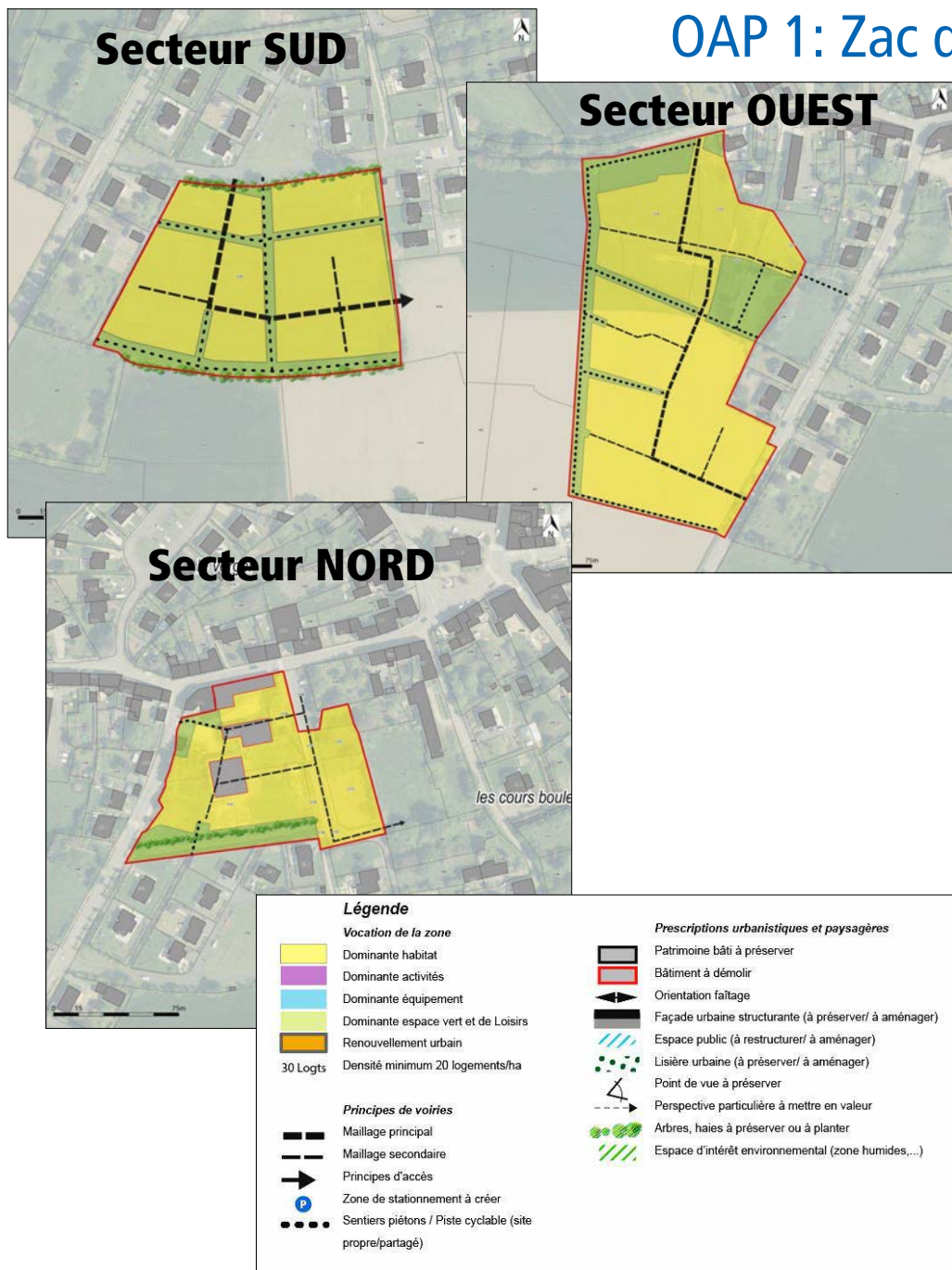
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 1: Zac du Grand Clos

► La ZAC comprend 3 secteurs distincts.

► Au total : 6 ha dont 1,7 ha en renouvellement urbain.

► 3 phases d'urbanisation : Sud : 43 logements, Ouest : 46 logements puis Nord : environ 30 logements (à définir)



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 2: Rue de Montreuil et ruelle des Cours Boulet



- Densification de la zone et revalorisation du centre-bourg
- Enjeu patrimonial fort : rénover ce bâti et construire dans ses abords
- Hiérarchiser le réseau de voirie et favoriser les déplacements doux.

Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de Loisirs
- Renouveau urbain
- 30 Logts
- Densité minimum 20 logements/ha

Principes de voiries

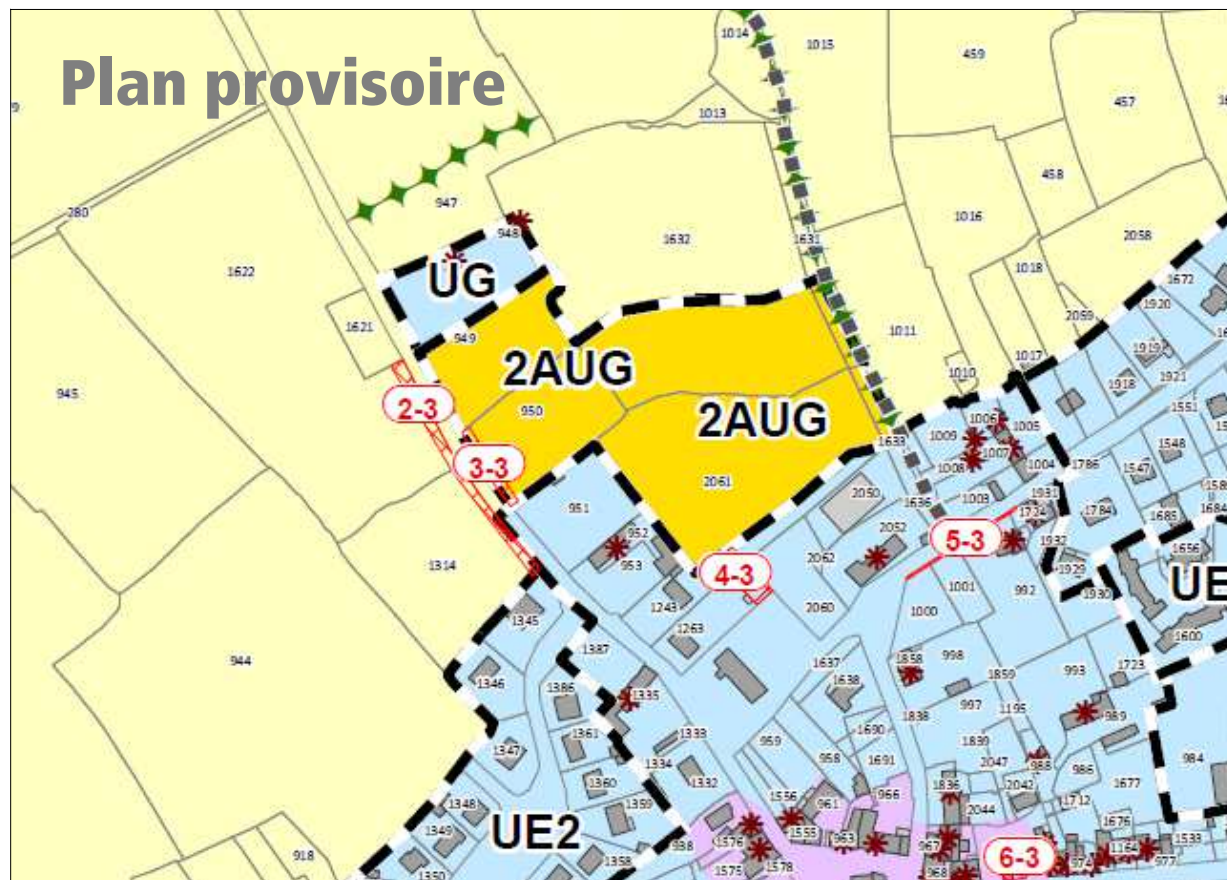
- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Principes d'accès
- Zone de stationnement à créer
- Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé)

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



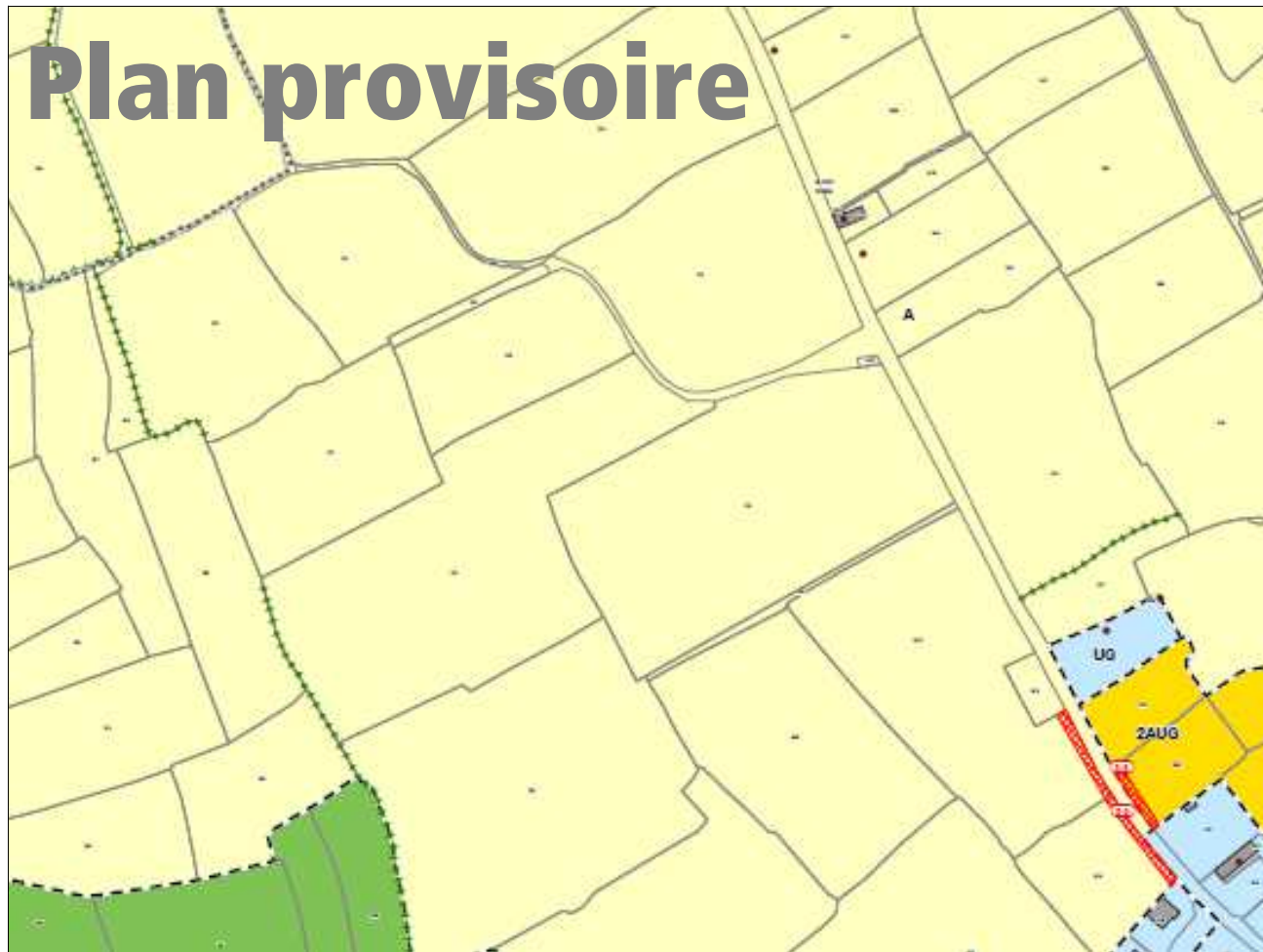
Les zones urbaines à vocation principale d'activité

- **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).

Plan provisoire



- **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)

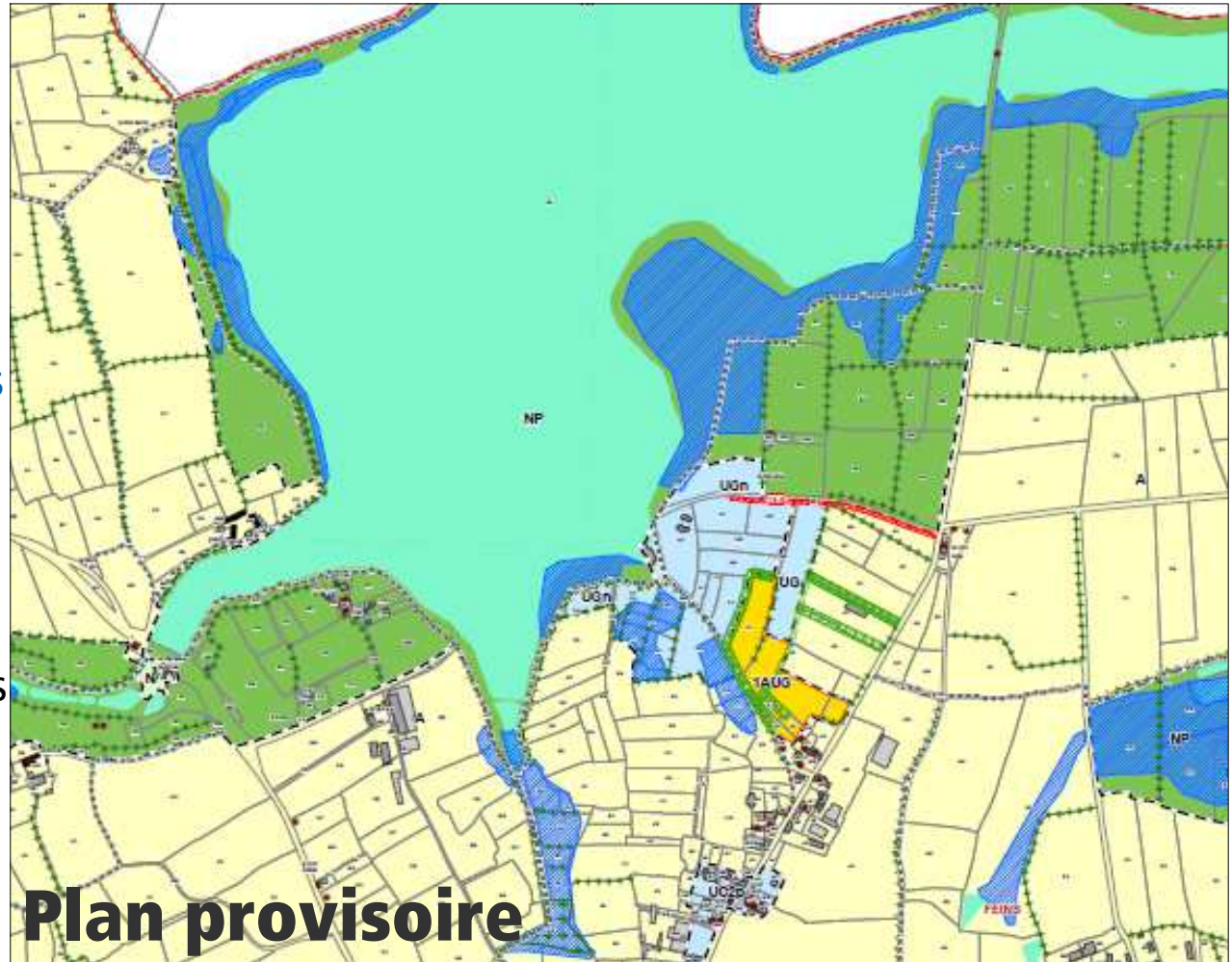
Les zones à vocation naturelle

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.

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



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 27,7 ha
- En développement futur : environ 4,4 ha

Total des surfaces d'équipements

- Actuelles : environ 9,8 ha
- En développement futur : environ 4,1 ha

Total des surfaces d'activités :

- Actuelles : 0
- En développement futur : 0

Total des zones A : environ 1179 ha

Total des zones N ou NP : environ 811 ha



Quelle suite pour la procédure ?



Merci de votre attention