

Rapport de présentation

Diagnostic

Etat initial de l'environnement

Justification des choix retenus

Evaluation environnementale

Résumé non technique

Approuvé le 25 février 2020

Modifié le 23 février 2021 et le 12 octobre 2021



Table des matières

A. Justifications des orientations du PADD et déclinaison réglementaire	5
1. LE PADD ET LES DOCUMENTS ET REGLEMENTATIONS SUPRA-COMMUNALES	5
1.1 La loi Alur	5
1.2 Le SCoT du pays de Rennes	5
1.3 Le PLH du Val d'Ille Aubigné	8
1.4 Les SAGE	8
2. LES DEFIS DU TERRITOIRE : ASSURER SES BESOINS DE DEVELOPPEMENT TOUT EN MODERANT LA CONSOMMATION FONCIERE	9
2.1 Le développement de l'habitat à horizon 3032	9
2.2 Le développement économique à l'horizon 2032	11
2.3 Un développement assuré pour partie grâce au renouvellement urbain et la densification des secteurs bâtis...	12
2.4 ... et pour partie grâce à l'extension urbaine, dans un cadre global de modération de la consommation d'espace	13
3. LES SCENARIOS ETUDIES	17
3.1 Le scénario d'évolution au "fil de l'eau"	17
3.2 Le scénario d'un territoire attractif, vertueux et durable	18
4. LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DU DIAGNOSTIC, ET LEUR DECLINAISON REGLEMENTAIRE	20
Thème 1 : Réussir la transition écologique et énergétique	21
Thème 2 : Améliorer les mobilités pour tous les usagers du territoire	24
Thème 3 : Promouvoir le patrimoine naturel et bâti pour un cadre de vie durable	27
Thème 4 : Assurer la pérennité des ressources naturelles support d'activités économiques	32
Thème 5 : Accompagner le dynamisme démographique	38
Thème 6 : Renforcer les centralités pour favoriser le lien social dans les communes	40
Thème 7 : Maintenir et encourager l'attractivité économique du Val d'Ille-Aubigné, pour soutenir l'emploi	43
Thème 8 : Un territoire connecté au service des habitants et des acteurs économiques	46
B – Explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation	47
1. LES OAP SECTORIELLES	47
1.1 Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation	47
1.2 Cohérence des OAP sectorielles avec le règlement	49
2. LES OAP THEMATIQUES	52
2.1 L'OAP commerce	53
2.2 L'OAP trame verte et bleue	53
2.3 L'OAP Patrimoine	54
C – Explication des choix retenus pour établir le règlement	56
1. LES DIFFERENTES ZONES	56
1.1 Les zones urbaines	56
1.2 Les zones à urbaniser	63

1.3 Les zones agricoles	63
1.4 Les zones naturelles	65
1.5 LES STECAL	67
1.6 Bilan des surfaces des zones	72
2. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	73
2.1 Les emplacements réservés	73
2.2 La protection des espaces boisés	79
2.3 Les zones humides	82
2.5 La protection du patrimoine bâti	85
<i>De plus le règlement définit les éléments architecturaux exceptionnels dont la démolition est interdite.</i>	86
2.6 Les marges de recul	86
2.7 Les zones inondables	87
2.8 Les servitudes de constructibilité limitée (art. L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme).	88
2.9 Les secteurs de mixité sociale	89
2.10 La préservation du commerce en centralité	90
2.11 Les secteurs de carrières	90
3. LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION	91
Dans les OAP	91
Dans le règlement	91
Dans le plan de zonage	92

A. Justifications des orientations du PADD et déclinaison réglementaire

1. LE PADD ET LES DOCUMENTS ET REGLEMENTATIONS SUPRA-COMMUNALES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi s'inscrit dans un cadre réglementaire précis et se nourrit de plusieurs documents cadres dont le principal est le SCoT du pays de Rennes.

La loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a introduit le principe selon lequel les Plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT, qui lui-même intègre les orientations des documents de planification supérieurs (Sdage, Sage, charte PNR...). C'est ainsi au regard du SCoT que le PLUi et son PADD doivent être rendus compatibles.

1.1 La loi Alur

La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové dite loi « Alur », a été promulguée en mars 2014 et a eu pour objectifs :

- la régulation des marchés immobiliers ;
- l'encadrement des pratiques abusives ;
- de favoriser l'accès au logement des ménages et de développer l'innovation et la transparence.

Mais la loi Alur a aussi profondément modifié le droit de l'urbanisme en refondant le code et en modifiant la structure du règlement. Parmi les dispositions de la loi Alur, une des plus impactantes pour le projet de PLUi est la volonté affichée d'économiser l'espace et l'énergie

- En luttant contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités devant fixer des objectifs chiffrés et mettre en place des indicateurs de consommation d'espace ;
- En luttant contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie ;
- En assurant une gestion économe des ressources et de l'espace ;
- En créant un lien entre densité et desserte par les transports en commun.

Cela implique un changement de paradigme dans la façon de percevoir le développement urbain, notamment dans la gestion du foncier par le zonage du PLUi. Le PLUi du Val-Ille Aubigné a pris acte de ces objectifs nationaux pour les inscrire à l'échelle de son territoire

1.2 Le SCoT du pays de Rennes

Le pays de Rennes est un territoire de projet sur lequel les quatre EPCI qui le composent, souhaitent porter ensemble des choix collectifs et cohérents. Le projet s'appuie sur des valeurs largement partagées par les élus, les acteurs du Pays et de la Bretagne :

- la solidarité pour que chacun trouve sa place et puisse s'épanouir, aussi bien les personnes que les communes et territoires du pays et de la Bretagne ;
- l'identité régionale bretonne, porteuse à la fois de dialogue, d'ouverture et du bien-vivre ensemble ;

- la qualité d'un développement durable, visant à la fois l'excellence économique d'une métropole fonctionnant en symbiose avec sa région et un modèle d'urbanisation multipolaire, construisant une ville archipel, imbriquant ville et campagne, préservant l'environnement et favorisant une mixité sociale ;
- le respect des singularités des territoires constitutifs du pays de Rennes ;
- la cohésion sociale, c'est-à-dire tisser des liens et favoriser le « vivre ensemble » ;
- l'intelligence, dans la région la mieux formée de France, avec la certitude que dans l'économie de la connaissance, ce sont les compétences et la coopération des hommes et des femmes qui permettent l'innovation et l'anticipation nécessaire, plutôt que la seule compétition entre les territoires.

Le Schéma de Cohérence Territoriale définit ainsi des objectifs de développement qui s'inscrivent dans le cadre d'une armature urbaine hiérarchisée avec des droits et devoirs selon les niveaux. A ce titre, le premier chapitre du PADD du SCOT relatif à l'organisation générale du territoire pose les attentes vis-à-vis de l'armature urbaine et donc des 19 communes de l'intercommunalité, ainsi que leurs responsabilités face au territoire.

Ainsi le Pays de Rennes se structure de la façon suivante :

- le Cœur de métropole ;
- les pôles structurants de bassins de vie ;
- les pôles d'appui au Cœur de métropole ;
- les pôles de proximités qui comprennent sur certains bassins de vie des pôles d'appui de secteur.

A l'échelle du val d'Ille-Aubigné, on compte :

- deux pôles structurants de bassin de vie, Melesse et saint Aubin d'Aubigné (qualifié comme Pôle structurant "en devenir" dans le SCoT) ;
- deux pôles d'appui de secteurs avec Montreuil-sur-Ille et la Mézière ;
- 14 pôles de proximité.

Cette armature urbaine est déterminante pour expliquer les choix de développement proposés par le territoire. Ces choix se traduisent d'abord dans les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH). Le PLUi en en quelque sorte le "bras armé" du PLH et donne le cadre dans lequel ces objectifs peuvent s'exprimer pleinement.

En parallèle, le SCoT définit les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques. Plusieurs objectifs sont affichés dans le SCoT :

- Préserver et conforter la grande armature écologique du Pays de Rennes : la trame verte et bleue ;
- Favoriser une fonctionnalité écologique dans les secteurs qui assurent un rôle de connexion entre les grands milieux naturels ;
- Préserver ou restaurer la perméabilité biologique des zones urbanisées et des infrastructures.

Dès lors, les préconisations du SCoT pour la prise en compte de la trame verte et bleue sont structurantes dans les choix de zonage du PLUi. Pour être en cohérence, le PLUi a permis de confronter la trame verte et bleue du SCoT avec les données locales plus précises notamment le travail récent sur la trame verte et bleue du Val d'Ille Aubigné. Il n'a pas été relevé de problème d'incompatibilité entre les deux documents.

Les autres objectifs du SCoT sont traduits dans le DOO (documents d'orientations et d'objectifs) par le biais de 13 thématiques. Certaines de ces thématiques sont directement déclinées dans le PADD du PLUi grâce à 23 orientations. Nous mettons en rapport ci-dessous les thématiques du DOO du SCoT avec les orientations du PADD du PLUi.

L'organisation de l'armature urbaine

- Orientation 16. Doter le territoire du Val d'Ille-Aubigné d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche
- Orientation 17. Favoriser le lien social au cœur des centres-bourgs (logements, équipements et services de proximité, lieux de rencontres, ...)
- Orientation 19. Maintenir et renforcer l'emploi à l'échelle de toutes les communes
- Orientations 23. Développer les réseaux numériques au service des habitants, des activités économiques, des équipements et des services

L'organisation commerciale du territoire

- Orientation 18. Animer les centralités pour renforcer leur vitalité et l'attractivité commerciale (commerces, équipements, services, animations, ...)
- Orientation 20. Conforter la vocation commerciale des centres-bourgs et des zones commerciales

Les sites stratégiques d'aménagement

- Voir OAP route du meuble

Les principes paysagers de la ville archipel

- Orientations 7. Maintenir et valoriser le patrimoine bâti et paysager du Val d'Ille-Aubigné

La préservation des espaces agro-naturels

- Orientation 11. Accompagner la mutation du monde agricole et maintenir localement les sièges d'exploitation

Biodiversité et capital environnemental

- Orientations 8. Protéger et renforcer la trame verte et bleue et les territoires agricoles et naturels pour améliorer la biodiversité ordinaire
- Orientations 9. Assurer la coexistence des populations et des espaces naturels en limitant les nuisances et les risques

Limiter la consommation des espaces agro-naturels

- Orientation 10. Maîtriser la consommation foncière annuelle pour préserver les ressources naturelles et l'activité agricole

L'optimisation des déplacements

- Orientation 4. Développer les mobilités. Améliorer les déplacements à toutes les échelles du territoire et pour tous les usagers
- Orientation 5. Répondre aux besoins de mobilité du quotidien les mobilités vers les polarités pour consolider les flux vecteurs d'échanges et de vie sociale
- Orientation 6. Favoriser les mobilités dé-carbonées et réduire les émissions des gaz à effet de serre

Vers un territoire « bas carbone »

- 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 l'environnement

La préservation des ressources et la prévention des risques

- 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

L'organisation de l'offre en logements

- Orientation 14. Accompagner le dynamisme démographique du pays de Rennes
- Orientation 15. Offrir des logements adaptés aux besoins de tous les ménages

Le développement des activités économiques

- 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

Le développement des équipements et grands projets d'infrastructure

- Orientation 23. Développer les réseaux numériques au service des habitants, des activités économiques, des équipements et des services

Cette correspondance entre thématique SCoT et orientations du PADD du PLUi montre le lien étroit entre les deux documents et le respect du principe de compatibilité du PLUi vis-à-vis du SCoT.

1.3 Le PLH du Val d'Ille Aubigné

Le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) du Val d'Ille-Aubigné a été arrêté lors du conseil communautaire du 13 novembre 2018 et approuvé le 13 juin 2019.

Le scénario de développement retenu fixe un objectif de production de 2100 logements sur les 6 ans ; soit 350 logements/an en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer l'équilibre territorial.

Le PLH propose une répartition des objectifs de production de logement prenant en compte la dynamique et les projets des communes, l'offre en équipements et moyens de transport, les critères de répartition du SCoT et du PDH. Ces objectifs proposent également une répartition de la production par secteur (mixité sociale) et donnent des principes de consommation foncière avec un objectif minimum de production de logements en renouvellement urbain.

Le PLH prévoit les 5 orientations suivantes :

- Favoriser un développement équilibré du territoire -
- Optimiser la consommation foncière
- Mobiliser le parc existant
- Répondre aux besoins non couverts par les marchés immobiliers
- Piloter le projet intercommunal

Ces orientations sont traduites dans le PADD à travers les orientations suivantes :

- **Orientation 2. Limiter et anticiper l'impact des opérations d'habitat sur l'environnement**
- **Orientation 10. Maîtriser la consommation foncière annuelle pour préserver les ressources naturelles et l'activité agricole**
- **Orientation 14. Accompagner le dynamisme démographique du pays de Rennes**
- **Orientation 15. Offrir des logements adaptés aux besoins de tous les ménages**
- **Orientation 16. Doter le territoire du Val d'Ille-Aubigné d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche**
- **Orientation 17. Favoriser le lien social au cœur des centres-bourgs (logements, équipements et services de proximité, lieux de rencontres, ...)**

1.4 Les SAGE

Les différents SAGE qui concernent le territoire de l'EPCI prévoient plusieurs orientations déterminantes pour le développement du territoire. Parmi celles-ci la protection des zones humides doit trouver une traduction directe dans le PLUi.

En application des SAGE, le PLUi doit contribuer à la connaissance et à la protection des cours d'eau et les zones humides doivent être inscrites et protégées dans le PLUi. Quel que soit leur taille les zones humides remplissent de nombreuses fonctions fondamentales (gestion de l'eau, biodiversité...). A ce titre leur régression doit être stoppée, voire rechercher à les réhabiliter. Le PLUi, en fixant les conditions d'usage des sols, constitue un vecteur important pour l'objectif de préservation des zones humides. Ainsi sur le territoire on comptabilise 1 132 zones humides identifiées, totalisant 748 hectares (5,4 % du territoire). Le PADD du PLUi prévoit :

- **Orientations 8. Protéger et renforcer la trame verte et bleue et les territoires agricoles et naturels pour améliorer la biodiversité ordinaire**

Par cette orientation, il s'inscrit pleinement dans les objectifs des SAGE retranscrit dans le SCOT suivant le principe du SCoT intégrateur. En effet, la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a introduit le principe selon lequel les Plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT, intégrateur des documents de planification supérieurs (Sdage, Sage, charte PNR...). La multiplication des normes supérieures étant source de risques juridiques, la loi Alur va plus loin que la loi Grenelle II dans la simplification. Ainsi, le SCoT devient le document pivot qui sécurise les relations juridiques. C'est au regard du SCoT que les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, cartes communales) doivent être rendus compatibles.

Le PLUi sur le traitement des questions concernant la politique de l'eau dans le territoire est en compatibilité avec le SCoT.

2. LES DEFIS DU TERRITOIRE : ASSURER SES BESOINS DE DEVELOPPEMENT TOUT EN MODERANT LA CONSOMMATION FONCIERE

2.1 Le développement de l'habitat à horizon 3032

L'analyse des besoins en urbanisation pour le développement de l'habitat doivent être examinés au regard des éléments suivants (détaillés en partie 2.5 du tome 1 du rapport de présentation) :

- l'aire urbaine de Rennes est l'une des aires urbaines les plus dynamiques de France et contribue ainsi à l'attractivité de la Bretagne. D'ici vingt ans, la population de l'aire urbaine va continuer de croître à un rythme soutenu. Le territoire souhaite prendre part à la croissance démographique de l'aire urbaine du Pays de Rennes afin d'éviter le phénomène d'éloignement des ménages au-delà de l'aire urbaine, avec pour corrélation une augmentation des coûts de déplacement domicile-travail.
- le scénario de développement retenu par les élus de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné est de 1,80% par an, proche du rythme des périodes précédentes. Cet objectif résulte de l'analyse de différents scénarios de développement et de la volonté du territoire de revenir à un taux de croissance démographique proche de celui constaté sur la période longue 1999-2014 (+2% /an), en contrant la tendance plus faible constatée entre 2009 et 2014 (+1.5%), la période 2009- 2014 correspondant à une période de crise impactant fortement les constructions et n'étant pas représentative.

- le territoire doit donc anticiper cette croissance de population, notamment par une politique de production de logements dynamique.
- la somme des besoins en logement estimés (yc desserrement des ménages, variation du parc de logements vacants...) s'élève à 350 logements par en construction neuve, soit 4200 logements à l'horizon du PLUI.
- À l'horizon 2032, le territoire intercommunal devrait donc atteindre plus de 48 000 habitants soit plus de 13 500 habitants supplémentaires par rapport à la population en 2015 (donnée INSEE de référence).

Le territoire a fait le choix assumé d'organiser la croissance en fonction des polarités du territoire définies au SCOT, et de ne pas urbaniser partout et de la même façon. A ce titre, ces deux communes connaissent depuis 2015, et vont continuer de connaître, un développement plus rapide que les communes « pôles de proximité ».

Le PLH prévoit sur ces deux communes la production annuelle de 140 logements, soit 40 % de la production annuelle sur les 19 communes du Val d'Ille Aubigné. Si l'on inclut St Aubin d'Aubigné, « pôle structurant de bassin de vie en devenir », ces 3 communes vont assurer 50 % de la production annuelle du territoire.

Le scénario PLUi (scénario PLH x2)

	Moyenne par an	Production 2020/2032	Part dans la production totale
Melesse	90	1 080	25,7%
Saint-Aubin-d'Aubigné	35	420	10,0%
Pôle structurant	125	1 500	35,7%
La Mézière	50	600	14,3%
Montreuil-sur-Ille	25	300	7,1%
Pôle d'appui	75	900	21,4%
Sens-de-Bretagne	17	204	4,9%
Montreuil-le-Gast	17	204	4,9%
Vignoc	20	240	5,7%
Guipel	14	168	4,0%
Pôle intermédiaire de proximité	68	816	19,4%
Gahard	12	144	3,4%
Saint-Médard-sur-Ille	12	144	3,4%
Mouazé	8	96	2,3%
Feins	8	96	2,3%
Saint-Germain-sur-Ille;	8	96	2,3%
Andouillé-Neuville	8	96	2,3%
Saint-Symphorien	6	72	1,7%
Vieux-Vy-sur-Couesnon	6	72	1,7%
Langouet	4	48	1,1%
Saint-Gondran	6	72	1,7%
Aubigné	4	48	1,1%
Pôle de proximité	82	984	23,4%
Total	350	4 200	100,0%

Le développement de l'habitat et l'accueil de nouvelles populations engendre un besoin en services et équipements. Un certain nombre d'équipements majeurs sont donc prévus dans les prochaines années : collège et salle multi-fonction à Melesse, salle de sport à St Symphorien, salle des fêtes à Feins, équipements touristiques et de loisirs à l'étang du Boulet, terrain de foot à Vignoc, cimetière à Guipel et Melesse, etc.

2.2 Le développement économique à l'horizon 2032

Les élus du territoire souhaitent pouvoir maintenir l'emploi mais également renforcer l'attractivité du territoire.

Compte tenu de la forte croissance démographique et de la proximité géographique d'un bassin d'emploi important autour de Rennes, le territoire compte 51 emplois pour 100 actifs. Ce ratio est comparable aux autres territoires de l'aire urbaine rennaise mais implique un nombre important de déplacements vers la capitale régionale (9 000 personnes s'y rendent chaque jour pour travailler). L'objectif est de renforcer l'emploi sur place pour limiter ces déplacements. Au-delà de l'impact environnemental de ces flux, il est essentiel de s'interroger sur l'ancrage de la population au regard des évolutions sociétales avec le développement de l'emploi sur place mais aussi le développement du télétravail.

La compilation des chiffres de l'emploi confirme de manière fine la montée en puissance des emplois résidentiels¹ sur les quarante dernières années. Ainsi nous avons en 1975, 69 % d'emplois productifs contre 31 % d'emplois présents, et en 2014, 34 % d'emplois productifs contre 66 % d'emplois résidentiels. Ce rééquilibrage s'est fait à travers une création d'emplois dans les deux secteurs d'activités. D'autre part, la sphère productive après avoir perdu plus de 1200 emplois entre 1975 et 1999 a quasiment retrouvé son niveau de départ.

Cet effort doit être poursuivi et cela passe principalement par une **offre foncière** pour l'activité économique en adéquation avec ces objectifs. Trois espaces d'activités majeurs répondent à cet objectif ; l'Ecoparc Haute-Bretagne, la Route du Meuble et Cap Malo. En parallèle, il convient de proposer une offre de foncier économique sous la forme de zones de petites tailles dans certains pôles de proximité. Ces zones répondent à des besoins locaux de développement d'activités en général déjà présentes sur le territoire ou la commune, mais dans des secteurs ou des locaux non adaptés. L'objectif du PLUi sera d'éviter de mettre en concurrence ces deux types de zones par un fléchage des entreprises via le règlement.

Pour rappel, le territoire du Val d'Ille-Aubigné compte 32 Zones d'Activités aménagées, réparties sur 12 communes, majoritairement sur les communes de Melesse et La Mézière (2/3 des zones d'activités). Bien que nombreuses, les zones d'activités sont, pour la plupart, entièrement commercialisées. En effet, seules 5 zones d'activités présentent des disponibilités foncières et sont en capacité d'accueillir des entreprises, avec des réserves foncières totales de 13,8 ha.

L'offre foncière est de plus concentrée à 93 % sur 2 sites : la Route du Meuble avec la zone d'activité de la Bourdonnais (La Mézière) l'ouest du territoire ; 6,8 ha disponibles ; et l'Ecoparc de Haute Bretagne avec la ZAC des bruyères (Andouillé-Neuville) à l'est ; 7,4 ha disponibles. Seules ces deux zones d'activité disposent de foncier de grande superficie (terrain supérieur à 8 000m²) en capacité

¹ Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

d'accueillir des activités industrielles ou logistiques, ou de répondre à des demandes d'implantations d'activités exogènes au territoire.

Le schéma de développement économique propose de renforcer ces 2 pôles majeurs (Route du Meuble / Cap Malo et Ecoparc), tout en préservant une offre foncière de proximité, permettant de répondre notamment aux besoins de développement endogène. Cette demande s'explique par la typologie économique du territoire : profil tourné vers l'économie résidentielle² (en 2014, 66 % des emplois sont des emplois dits résidentiels³) et forte proportion de TPE (en 2018, 85,8 % des établissements se situent dans la tranche de 0 à 5 salariés⁴).

Sachant qu'à l'échelle du Val d'Ille-Aubigné, ce sont les communes de l'ouest du territoire qui recueillent le plus de demandes (depuis le 1er janvier 2019, on recense 40 demandes de foncier/immobilier sur la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, dont 57 % en recherche foncière qui se concentrent à 78 % sur La Mézière, Melesse et dans une moindre mesure de Vignoc), et sachant qu'aujourd'hui il n'y a plus de foncier disponible sur Melesse et sur Vignoc, les derniers lots libres ayant fait l'objet de réservation, le choix a été fait d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs, à Melesse et à Saint-Symphorien. Ces deux secteurs sont des zones de développement économique prévus au SCOT (carré violet).

En parallèle, des zones ouvertes à l'urbanisation pour de l'activité économique ont été réduites, voire supprimées, sur des secteurs moins porteurs : zone d'activité de la Justice à Guipel, zone d'activité la Croix Couverte à Vieux Vy sur Couesnon, zone d'activité de St Médard sur Ille... »

En complément de cette offre foncière, c'est aussi la capacité à développer au sein des grands sites économiques de véritables **pôles de vie et de services** à destination des entreprises et des usagers qui est en jeu. Ces pôles économiques constituent un véritable facteur de performance. Ces pôles doivent pouvoir bénéficier d'une intensité d'usage suffisante pour être pérennes dans le temps.

Les nouvelles orientations sur le télétravail et l'émergence de nouveaux lieux de travail (tiers lieux) sont aussi des pistes à creuser dans le cadre de la stratégie de développement.

2.3 Un développement assuré pour partie grâce au renouvellement urbain et la densification des secteurs bâtis...

La part de logements à produire en renouvellement urbain a été définie grâce au travail d'identification de secteurs cibles réalisé à travers le programme d'action foncière, et au regard de l'analyse de la production réalisée en renouvellement urbain les 10 dernières années (autour de 17% de la production).

Les secteurs de projets couverts par une OAP à vocation d'habitat au sein de la tâche urbaine du SCOT représentent en tout 43 ha, dont 30 ha zonés en U et 12 ha zonés en 1AU. Le potentiel théorique de logements sur ces 43 ha est de 1157 logements, si on applique les densités prévues au PLH en renouvellement urbain (plus importantes qu'en extension).

Toutefois, il s'agit bien là d'un potentiel théorique. En effet cette densification urbaine : (1) n'est pas exclusivement dédiée à du logement mais peut également intégrer des projets urbains mixtes comprenant des aménités urbaines telles que des services, commerces, équipements ; il est donc

² « Les activités présentiellees sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. » définition INSEE. On l'oppose à l'économie productive

³ Source : diagnostic économique Schéma de développement économique Val d'Ille-Aubigné, Synopter

⁴ Source : Observatoire CCI - 2018

difficile de quantifier sur certains secteurs le nombre de logements à venir ; (2) s'accompagne comme souvent en matière de renouvellement urbain de démolitions de logements existants.

Ainsi, il faut noter que ces secteurs intègrent déjà 250 logements existants, qui sont donc à décompter du potentiel. Le potentiel théorique corrigé serait donc d'environ 900 logements, sans prendre en compte les besoins en équipements au sein de ces secteurs. Cela représenterait donc environ 21.5% des besoins en logement à l'horizon du PLUi.

Synthèse du potentiel de densification

	Surface au sein de la tâche urbaine couverte par une OAP habitat	dont zoné en U	dont zoné en 1AU	Potentiel théorique de logements au sein de la tâche urbaine (densité PLH)	Nombre de logements déjà présents	Potentiel théorique corrigé de logements au sein de la tâche urbaine
Andouillé-Neuville	1,18	0,90	0,28	24	2	22
Aubigné	0,00	0,00	0,00	0		0
Feins	1,87	1,82	0,05	37	1	36
Gahard	2,67	1,47	1,20	53	1	52
Guipel	2,62	0,00	2,62	52	4	48
La Mézière	1,16	1,15	0,00	35		35
Langouët	3,40	1,35	1,35	68	11	57
Melesse	16,44	14,06	2,37	575	201	374
Montreuil-le-Gast	1,31	1,28	0,03	26		26
Montreuil-sur-Ille	1,67	0,79	0,73	50	5	45
Mouazé	0,65	0,65	0,00	13		13
Saint-Aubin-d'Aubigné	1,94	1,84	0,10	58	2	56
Saint-Germain-sur-Ille	0,08	0,00	0,08	2		2
Saint-Gondran	0,08	0,00	0,08	2		2
Saint-Médard-sur-Ille	0,36	0,00	0,35	7		7
Saint-Symphorien	0,00	0,00	0,00	0		0
Sens-de-Bretagne	6,44	4,20	2,24	129	15	114
Vieux-Vy-sur-Couesnon	0,08	0,00	0,02	2		2
Vignoc	1,17	0,61	0,57	23	8	15
Total général	43,12	30,14	12,08	1157	250	907

2.4 ... et pour partie grâce à l'extension urbaine, dans un cadre global de modération de la consommation d'espace

Les surfaces en extension

Une production d'environ 350 logements par an est nécessaire aux besoins du territoire.

Comme détaillé plus haut, une partie de cette production sera assurée par le renouvellement urbain (800 logements théoriques – 39 ha).

Les secteurs d'extensions définis dans le PLUi au-delà de tâche urbaine du SCOT pour de l'habitat sont de 176 ha. Au regard des densités affichées dans le PLH et dans le PLUi, cela permettra théoriquement de produire 4100 logements en extension.

Le total du potentiel de logements produits en extension et en renouvellement urbain est supérieur aux besoins estimés. Cela s'explique pour les raisons suivantes :

- certaines communes ont engagé depuis quelques années des opérations d'aménagement en zones d'aménagement concerté avec des horizons de production de plus de 15 ans (Gahard, Montreuil-sur-Ille, Saint-Médard-sur-Ille, Feins). Sur ces communes, le potentiel foncier dépasse l'horizon du PLUi et, certaines de ces ZAC (St Fiacre à Gahard et Chêne Romé à St Aubin d'Aubigné) ont été créées avant l'approbation du SCOT (donc sans objectif de densité). Ces ZAC étant en phase de réalisation et faisant l'objet de concessions d'aménagement, elles sont considérées comme des « coups partis » du PLUi. Cela représente ainsi plus de 600 logements qui seront réalisés après 2032 et l'échéance du PLUi. Un travail de phasage a été réalisé à travers le plan de zonage (passage en partie en 2AU) et les OAP de ces communes pour permettre d'étaler dans le temps la production de logements.
- Comme vu plus haut, le potentiel de logements produits en renouvellement urbain est un potentiel théorique, qui n'inclut pas notamment les équipements publics prévus au sein de ces secteurs.
- De plus, même si l'ambition du territoire est d'accroître le renouvellement urbain au regard de la production constatée des dernières années, ces opérations sont difficiles à réaliser financièrement, notamment dans les petites communes où le marché de l'habitat ne permet pas d'envisager la réalisation de logements collectifs, souvent garant de la faisabilité de ces opérations. Dès lors, il nous semble nécessaire de maintenir cette capacité "à faire" tout en mesurant les difficultés de l'objectif.
- Le calcul du nombre de logement en extension, basé sur les surfaces zonées en 1AU et 2AU à vocation d'habitat en dehors des tâches urbaines, est également théorique : les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques (zones humides, zones inondables, ...) et les équipements, espaces naturels ouvrages structurants dépassant les besoins de l'opération ou du quartier seront à déduire des surfaces totales pour le calcul de la densité, conformément au DOO du SCOT.
- Il y a une incertitude sur le nombre de logements qui pourront être construits en zone 2AU (présence éventuelle d'aléas qui peuvent limiter leur constructibilité, ...), et sur leur ouverture à l'urbanisation qui sera soumise à modification du PLUi et à justification au regard des capacités d'urbanisation de chaque commune et de ses besoins de développement. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de secteurs en extension 2AU ne pourra se faire que si les secteurs en renouvellement urbain et les secteurs 1AU ne sont plus en capacité de répondre aux besoins d'accueil de population. De plus, il faut rappeler que les zones 2AU qui ne sont pas ouvertes à l'urbanisation ou qui n'ont pas fait l'objet d'une acquisition foncière repassent en A ou N au bout de 9 ans.

A ces 176,8 ha dédiés à l'habitat se rajoutent 19,5 ha zonés en 1AU et en 2AU et situés au-delà de tâche urbaine du SCOT pour des équipements.

Enfin, afin de répondre à l'ambition du territoire en matière d'accueil d'entreprises et de création d'emplois pour ses habitants, les secteurs d'extension au-delà de la tâche urbaine du SCOT pour de l'activité zonés en 1AU et 2AU sont de 57,7 ha.

Une modération de la consommation foncière au regard de la consommation passée

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers liée à l'accueil de populations a représenté sur la période 2001-2017 et sur la période 2010-2017 d'environ 16 hectares par an, pour une production de logements d'environ 260 logements/an sur les 10 dernières années.

En matière d'activités économiques, la consommation foncière annuelle montre une consommation foncière d'environ 8 ha/an sur la période 2001-2017, avec des périodes de fort développement dans les années 2000/2010 (développement de Cap Malo) et des périodes plus récentes de ralentissement du développement économique (suite à la crise de 2008).

Le territoire du Val d'Ille-Aubigné propose aujourd'hui de modérer cette consommation tout en s'engageant à prendre part au dynamisme démographique et économique du Pays de Rennes.

Au final, les secteurs d'extension au-delà de la tâche urbaine du SCOT zonés en 1AU et 2AU sont de 254 ha, soit une consommation inférieure à la période précédente (21 ha/an sur 12 ans contre 25 ha/an sur la période 2001-2017), mais avec une production de logements et une ambition économique renforcées.

Le total des zones 1AU et 2AU (en secteur d'extension et de renouvellement urbain) est de 305,5 ha.

Ces chiffres sont compatibles avec les objectifs du PADD.

Communes	Surfaces zones PLUi – TOTAL			Surface zones PLUi hors TU		
	U	1AU	2AU	U	1AU	2AU
Andouillé-Neuville	44,5	6,4	1,9	2,9	1,9	1,9
Aubigné	18,2	0,4	2,1	1,7	0,4	2,1
Feins	36,7	7,7	2,0	7,8	7,7	2,0
Gahard	34,4	14,3		5,1	13,1	
Guipel	48,1	6,4	1,1	9,0	3,8	0,9
La Mézière	326,0	18,5	18,9	38,3	17,6	18,2
Langouët	16,3	3,1	0,9	0,5	1,7	0,2
Melesse	283,3	51,4	31,9	43,2	36,1	26,5
Montreuil-le-Gast	63,7	4,1	3,3	4,9	4,1	2,3
Montreuil-sur-Ille	90,5	14,9	13,5	9,3	14,1	13,3
Mouazé	46,1		2,0	7,5		2,0
Saint-Aubin-d'Aubigné	140,5	18,7	8,2	17,3	18,6	8,1
Saint-Germain-sur-Ille	47,7	1,2	2,4	9,0	1,1	2,4
Saint-Gondran	31,9	2,4	2,9	4,5	2,3	2,2
Saint-Médard-sur-Ille	27,8	10,6	0,9	7,9	10,2	
Saint-Symphorien	36,3	5,3	2,2	20,0	5,3	2,1
Sens-de-Bretagne	82,5	5,0	9,3	1,9	1,9	5,4
Vieux-Vy-sur-Couesnon	36,3	5,8	11,1	5,7	5,7	4,3
Vignoc	65,7	6,0	9,1	10,9	5,5	9,0
TOTAL	1476,5	182,0	123,6	207,4	151,1	103,0

Une réduction de la consommation foncière au regard des potentiels du SCOT et des PLU actuels

Le total des secteurs 1AU et 2AU des PLU des 18 communes (Mouazé étant au RNU) était d'environ 500 ha, dont 1/3 en cours d'urbanisation. Le potentiel réellement constructible était alors de 340 hectares dont 230 pour l'habitat, 90 pour l'activité et une vingtaine pour les équipements.

Le travail réalisé dans le cadre du PLUi a permis de réduire ces zones 1AU et 2AU, tout en assurant un développement du territoire ambitieux jusqu'en 2032, soit une modération de la consommation foncière conséquente.

De même, le bilan des zones à urbaniser hors tâche urbaine du SCoT est en deçà des plafonds fixés par le SCoT. Si l'on reprend le bilan des surfaces consommées et à consommer au regard du SCoT, seul le plafond pour Melesse serait atteint à l'horizon du PLUi. En 2032, si l'ensemble des zones étaient urbanisées, 73.75 % du potentiel SCoT serait consommé.

Nb : Ce tableau ne prend pas en compte les zones UG (10ha) et certaines zones UA (5 ha) de Saint-Symphorien en raison du classement en zone « U » des équipements liés à l'ESAT et la MFR et de zones d'activité qui sont hors tâches urbaines du SCoT mais donc l'urbanisation est bien antérieure au SCOT. Il n'intègre pas non plus les 38 ha zonés en UGn (strictement dédiés aux sports et loisirs de plein air : golf, parcs de nature, etc.)

A noter également que sur le tableau ci-dessous, les 30 ha de potentiel urbanisable liés à la ZDE sur Cap Malo sont répartis ainsi : 5 ha sur Melesse et 25 ha sur La Mézière.

HORS TACHE URBAINE SCOT	Habitat		Dev éco		Equipements		Potentiel urbanisable SCOT hors ZDE	ZDE	Consummé	Atteinte du potentiel SCOT
	AU	U	AU	U	AU	U				
Andouillé-Neuville	3,7	2,3	0,1	0,5	0,0	0,0	17	17	6,6	19,41 %
Aubigné	2,4	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	18		3,2	17,57 %
Feins	5,8	1,9	0,0	0,0	3,9	1,7	22		13,2	60,22 %
Gahard	13,1	2,4	0,0	0,0	0,0	2,6	28		18,2	64,98 %
Guipel	3,6	3,3	0,9	1,6	0,2	3,8	18		13,4	74,45 %
La Mézière	21,1	5,6	14,7	18,8	0,0	4,5	45	35	64,7	80,84 %
Langouët	1,9	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	13		2,4	18,53 %
Melesse	31,2	22,7	26,9	5,1	4,5	3,2	65	30	93,7	98,64 %
Montreuil-le-Gast	6,4	3,1	0,0	0,0	0,0	1,8	21		11,3	53,87 %
Montreuil-sur-Ille	24,8	7,2	0,0	1,3	2,6	0,8	45		36,7	81,53 %
Mouazé	2,0	7,0	0,0	0,5	0,0	0,0	11		9,5	86,28 %
Saint-Aubin-d'Aubigné	16,2	9,2	8,3	7,8	2,1	0,3	75		43,9	58,57 %
Saint-Germain-sur-Ille	3,6	3,7	0,0	3,2	0,0	0,3	15		10,8	72,25 %
Saint-Gondran	4,5	3,2	0,0	0,0	0,0	1,3	14		9,1	64,80 %
Saint-Médard-sur-Ille	10,2	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	30		15,1	50,25 %
Saint-Symphorien	3,8	1,2	1,4	1,4*	2,2	0*	5	5	10,0	99,93 %
Sens-de-Bretagne	7,2	1,3	0,0	0,2	0,0	0,5	50		9,2	18,33 %
Vieux-Vy-sur-Couesnon	3,6	3,9	2,3	0,0	4,0	1,8	35		15,7	44,79 %
Vignoc	11,5	5,8	3,0	0,1	0,0	3,8	30		24,1	80,46 %
Total général	176,8	89,8	57,7	40,5	19,5	26,4	557		410,8	73,75 %

Il convient enfin de rappeler que le SCOT de 2015 n'a pas revu les potentiels d'urbanisation maximum définis dans le précédent SCOT, afin de ne pas ouvrir de nouveaux droits à construire. Ces potentiels n'ont donc pas été mis revu au regard de l'armature urbaine définie dans le SCOT de 2015, qui identifie la commune de Melesse comme « pôle structurant de bassin de vie » et La Mézière comme « pôle d'appui de secteur ».

Au final, les chiffres de modération de la consommation foncière peuvent être synthétisés de la manière suivante :

Potentiel SCOT maximal	Zone AU des PLU en vigueur	Zones AU du PLUi	Zones AU du PLUi en extension (au delà de la tâche urbaine)	Zones en renouvellement urbain faisant l'objet d'une OAP
644 ha	500 ha, dont 1/3 en cours d'urbanisation	305 ha, dont : -194.5 ha pour de l'habitat -29 ha pour des équipements -81 ha pour du développement économique	254 ha, dont : -176.8 ha pour de l'habitat -19.5 ha pour des équipements -57.6 ha pour du développement économique	43 ha (habitat)

3. LES SCENARIOS ETUDIES

Différents scénarios ont été débattus pour orienter les choix des élus pour leur planification. Ces scénarios devaient répondre aux défis du territoire.

A noter : l'étude d'un scénario "zéro consommation foncière" apparaissait non réalisable et non souhaitable à horizon 2032 : sur-enchérissement des prix du foncier et de l'immobilier, éloignement des ménages les plus modestes des lieux d'emploi et du bassin de vie rennais, augmentation des déplacements obligés (GES, coût pour les ménages, etc...), non renouvellement de la population (vieillesse), fuite des emplois, fermetures d'écoles et d'équipements publics, perte de vitalité de nombreux bourgs...

3.1 Le scénario d'évolution au "fil de l'eau"

Le scénario d'évolution du territoire "au fil de l'eau" est basé sur une hypothèse de prolongement, d'une part des tendances d'aménagement et de développement passés, qui s'inscrit dans un territoire de développement plus large, celui de l'aire urbaine rennaise.

Cette hypothèse s'inscrit dans le contexte suivant :

- la reprise des documents d'urbanisme des 19 communes et donc de l'agrégation des stratégies de planification d'échelles communales ;
- la poursuite des programmes et projets sectoriels menés par l'EPCI et redéfinis dans le cadre de son élargissement géographique.

Or, le potentiel d'urbanisation nouveau prévu dans les documents d'urbanisme des 19 communes composant L'EPCI (zone 1AU et 2AU des PLU en vigueur) est globalement très important et très déséquilibré entre les communes. Ce potentiel d'urbanisation, de part son importance et sa distribution sur le territoire est susceptible de générer une urbanisation diffuse et peu contrôlée.

Cela peut entraîner des pratiques d'urbanisation fortement consommatrices d'espaces et sur une multiplicité de lieux en même temps (avec une concertation insuffisante entre territoires), une sur "offre"

notamment sur le foncier économique, des formes de mitage selon des logiques considérées uniquement aux échelles communales.

Cela peut aussi avoir des effets de concurrences entre projets, pouvant générer une insécurité financière (pour les collectivités et les aménageurs privés ou publics) si la demande se révèle plus faible qu'envisagée.

En dernier lieu, cela décourage toute velléité de rénovation et de réhabilitation dans les espaces urbains existants (logements vacants, emprises d'activités délaissées ou en friche) compte tenu de l'offre disponible en extensions.

Les implications d'un tel scénario peuvent être envisagées de la manière suivante :

- un risque de variations démographiques importantes sur certains secteurs, du fait d'un manque de diversité (notamment en locatif) dans l'offre résidentielle, l'incapacité à atténuer l'effet des évolutions sociales et familiales (vieillesse, déshébergement, séparations, ...), et le risque de subir un marché immobilier moins propice à l'habitat individuel péri-urbain ;
- la poursuite d'une production résidentielle très mono-typée "pavillonnaire", sur les communes disposant d'un foncier abordable, accroissant ainsi la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- un manque d'outils permettant de cadrer, mettre en cohérence les divers choix communaux de développement, notamment résidentiels ;
- la difficulté de mettre en œuvre les principes de conformité, de compatibilité ou de prise en compte, découlant des textes réglementaires, du SCOT du Pays de Rennes et des autres documents supra-communaux ;
- des déséquilibres croissants entre des communes principalement rurales focalisant leur développement urbain sur le résidentiel, des villes pôles qui réussissent à maintenir leur centralité et leur attractivité économique mais aussi des communes plus proches de Rennes qui bénéficient du dynamisme de la métropole régionale ;
- la difficulté, en l'absence de péréquations foncières, à assurer le financement des opérations les plus complexes, en renouvellement urbain, ou avec une part conséquente de logements sociaux s'inscrivant dans une politique de mixité et de diversité de l'habitat à l'échelle globale du territoire.

Pour ces raisons, ce scénario a été rejeté.

3.2 Le scénario d'un territoire attractif, vertueux et durable

Afin de prendre part à la croissance démographique de l'aire urbaine projetée par le SCoT du Pays de Rennes, le territoire maintient un objectif ambitieux : produire 350 logements par an à l'horizon 2030. Chaque commune prendra part à la production de logements dans un principe de solidarité territoriale et en cohérence avec l'armature urbaine du SCoT du Pays de Rennes.

Objectif de production de logements :

- Environ 750 pour les pôles structurants et pôles structurants en devenir
- Environ 450 pour les pôles d'appui de secteur
- Environ 400 pour les pôles intermédiaires de proximité
- Environ 500 pour les pôles de proximité

Cet objectif doit se faire dans les conditions suivantes :

- Renforcer l'accueil dans les pôles structurants que sont Melesse et Saint-Aubin-d'Aubigné et aussi dans les pôles d'appui (Montreuil-sur-Ille et La Mézière) en favorisant l'accès aux services et aux équipements (collèges, médiathèques, salles socio-culturelles).
- Maintenir dans toutes les communes une démographie nécessaire à leur vitalité et assurer en accord avec les communes un niveau de services minimum permettant d'accueillir les nouveaux habitants (équipements et services de proximité, écoles, associations....).

D'autre part, en accord avec la dynamique démographique et économique du territoire, l'ambition du Val d'Ille-Aubigné est de continuer les efforts déjà engagés pour maîtriser sa consommation foncière. Entre 2001 et 2017, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers du territoire a été de l'ordre de 24 hectares par an. Le contexte économique, alors ralenti à partir de 2008, a eu un impact négatif sur la production de logements et le développement économique. La situation actuelle au sein du Pays de Rennes semble désormais plus propice au projet de développement démographique et économique ambitieux que souhaite porter le Val d'Ille-Aubigné. Ainsi la consommation maximale estimée au regard du projet vers lequel s'engage le territoire est de l'ordre de **300 hectares à l'horizon 2032** (hors infrastructures ferroviaires, autoroutières réalisées par l'État, le département... et hors carrières).

C'est naturellement ce scénario et sa déclinaison dans le PADD qui a été retenu. Ce scénario de développement vertueux et durable met l'accent sur huit axes forts présentés en deux parties.

Un territoire vertueux et durable

- Axe 1. Réussir la transition écologique et énergétique, un enjeu majeur du territoire ;
- 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 pérennité des ressources naturelles support d'activités économiques.

A travers ces quatre axes, c'est d'abord l'engagement du territoire dans la transition énergétique qui s'affiche.

En tout premier lieu, le PADD exprime la volonté d'un effort porté sur la consommation énergétique des logements mais aussi sur l'économie circulaire. Si cet axe du projet n'a que peu de traduction réglementaire directe (voir les zones RT ainsi que les prescriptions concernant l'aspect environnementale des constructions), il guide toutefois les décisions qui sont prises en matière d'urbanisme, de densité, de positionnement des développements urbains, de maillage de réseaux viaires, de desserte par les modes actifs et de beaucoup d'aspects réglementaires. Il est donc structurant pour le PADD.

Le second axe du projet, la gestion durable des ressources naturelles et agricoles, trouve une traduction directe par le zonage et la volonté d'économiser l'espace : les surfaces agricoles doivent être préservées, notamment en limitant la consommation d'espace en s'assurant de la bonne gestion des ressources (eau, sol, sous-sols).

Le troisième axe du projet, la préservation du patrimoine naturel et bâti, fait l'objet d'une attention toute particulière : les milieux naturels sont identifiés au sein d'une trame verte et bleue alors que les paysages naturels et urbains sont valorisés, au service de l'attractivité du territoire et de la qualité de vie des habitants. Deux OAP thématiques déclinent précisément ces objectifs.

Le quatrième axe du projet s'exprime de façon transversale à travers les choix de localisation de secteurs de développement urbain mais aussi dans les orientations d'aménagement et de programmation avec les schémas de circulation et le réseau de modes actifs. Il vise à l'amélioration des

mobilités pour que le territoire soit desservi de manière optimale tout en favorisant les déplacements dé-carbonés.

Un territoire attractif et solidaire

- axe 5. Accompagner le dynamisme démographique ;
- axe 6. Renforcer les centralités pour favoriser le lien social dans les communes ;
- axe 7. Développer et encourager l'attractivité économique du val d'Ille Aubigné, pour soutenir l'emploi ;
- axe 8. Un territoire connecte au service des habitants et des acteurs économiques.

Dans cette deuxième partie figurent quatre axes majeurs dont l'ambition est de poursuivre l'accueil des populations sur un territoire où la qualité de vie est confortée et où l'activité économique se développe. Les orientations énoncées visent plusieurs objectifs :

- l'accompagnement du dynamisme démographique avec le souci d'une mixité sociale recherchée de manière équilibrée sur le territoire ;
- le renforcement des centralités pour maintenir l'animation des bourgs et favoriser le lien social, la préservation et la diversification de l'économie au bénéfice de l'emploi présentiel⁵, l'amélioration des déplacements et des connexions au sein du territoire pour tous les acteurs économiques et usagers ;
- le maintien de l'attractivité économique du Val d'Ille-Aubigné, pour soutenir l'emploi ;
- l'aménagement d'un territoire connecté au service des habitants et des acteurs économique .

Pour réussir ce parti d'aménagement, le territoire doit résoudre une équation avec de multiples entrants :

- poursuivre le développement urbain et économique pour prendre part au développement de l'aire urbaine ;
- prendre en compte le dynamisme démographique très favorable, qui se traduit par une production de logements soutenu mais qui évolue en termes de typologies ;
- préserver le territoire agricole support d'une économie à préserver ;
- préserver des espaces naturels à préserver, support d'une biodiversité menacée ;
- agir dans un cadre élargi défini collectivement, le SCoT ;
- s'inscrire dans un cadre juridique de plus en plus contraignant issu des lois Grenelle et Alur avec l'obligation de modérer la consommation foncière et d'analyser les capacités de densification de la zone urbanisée.

4. LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DU DIAGNOSTIC, ET LEUR DECLINAISON REGLEMENTAIRE

La justification des dispositions du PLUi nous ramène aux orientations majeures déclinées par le PADD. Dans le chapitre qui suit, nous rappellerons les enjeux de société auquel le PLUi est confronté, les orientations prises par le PADD pour y répondre, et les moyens et outils réglementaires mobilisés par le

⁵ L'emploi présentiel représente l'emploi généré par les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

PLUi pour la mise en œuvre de ces orientations (à travers le règlement littéral, le plan de zonage et les OAP).

Thème 1 : Réussir la transition écologique et énergétique

Constats et enjeux issus du diagnostic

La transition énergétique implique un changement des modes de production et de consommation de l'énergie. Elle doit permettre de passer d'énergies dites «carbonées» ou polluantes (incinération, déchets nucléaires), à des énergies propres et sûres, telles que notamment l'énergie solaire, éolienne, hydraulique.

Elle inclut une réduction de la demande d'énergie obtenue notamment au moyen d'une amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments et des technologies, et par un changement des modes de vie. C'est donc aussi une transition comportementale qui implique une modification radicale de la politique énergétique.

Le PLUi n'a pas vocation à porter la transition énergétique qui fait l'objet d'un programme spécifique : le Plan Climat Energie Territorial (PCAET). Ce document a pour finalité la lutte contre le changement climatique. Toutefois le PLUi peut accompagner certaines des propositions du PCAET ou, dans une moindre mesure, ne pas empêcher la réalisation de ces objectifs par des règles trop contraignantes. De plus, il permet de changer de modèle de développement urbain et de sortir d'une spirale dévastatrice pour l'environnement:

- consommation croissante du foncier ;
- perte de biodiversité ;
- perturbation du cycle naturel de l'eau ;
- émissions de GES encore et consommations énergétiques accrues ;
- des conséquences sur le budget des ménages.

Les propositions faites par le PLUi sont donc justifiées par cet objectif majeur.

Partout en France, les milieux qui stockent naturellement l'eau sont menacés par le changement climatique. Il est important de les protéger pour qu'ils puissent retenir l'eau et leur permettre de s'infiltrer dans les nappes souterraines. Les zones humides, par exemple, constituent des éponges naturelles qui stockent l'eau en cas d'inondation et la restituent aux milieux en cas de sécheresse. Les milieux forestiers stockent également l'eau, qui est ensuite soit infiltrée dans le sol, soit relâchée par les arbres. En zone agricole, la même logique doit s'appliquer avec la plantation de haies, le maintien des talus et des fossés qui favorisent l'infiltration de l'eau. L'ensemble de ces infrastructures naturelles sont des outils naturels essentiels qui participent activement à la gestion quantitative des ressources en eau. Dans une période de réchauffement du climat, il est important que le PLUi s'empare de cette thématique.

Orientations

Pour répondre à ces enjeux, le PLUi vise d'abord à une organisation et un aménagement du territoire permettant d'abord de diminuer le besoin en énergie :

- en agissant sur la forme urbaine et par une densification des espaces bâtis permettant, par des formes urbaines adaptées avec une moindre déperdition thermique des bâtiments (coefficient de compacité) ;
- avec une offre diversifiée de logements, qui permet à chacun de disposer d'une surface de logement adaptée à son mode de vie, et ainsi une consommation domestique moindre (notamment pour les personnes âgées) ;
- en agissant sur la volumétrie du bâti et l'approche bioclimatique (soleil, vent...);
- en encourageant les énergies renouvelables ;
- en limitant le besoin en déplacements et en développant des modes alternatifs à la voiture.

A l'échelle des nouvelles opérations d'urbanisme, le PLUi visera à améliorer le niveau de performance énergétique, en améliorant les performances des nouveaux bâtiments, dans le neuf comme dans les opérations de renouvellement urbain, en encourageant les recours aux énergies renouvelables notamment dans les zones d'activités économiques.

Sur l'ensemble du territoire, le PLUi encourage à une gestion globale de l'eau en favorisant un parcours naturel de l'eau par la restauration des infrastructures naturelles pour réguler les régimes hydriques.

Traduction réglementaire

Développement des énergies renouvelables

Le règlement prévoit des obligations en matière de production d'énergies renouvelables :

- pour tous les bâtiments publics soumis à RT, dans l'ensemble des zones
- pour tous les bâtiments autres de plus de 500m² en zone UD, UO, UE, UG, UA, A, N et NP.

Par ailleurs, si le règlement autorise en zone A, N et NP les équipements d'intérêt collectif et services publics, qui incluent les équipements de la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les élus ont souhaité identifier plus particulièrement des secteurs fléchés sur la production d'énergies renouvelables, à travers la création de secteurs « énergies renouvelables » (zones Ae ou Ne).

Enfin, les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux éoliennes de plus de 12 mètres qui font l'objet d'une réglementation spécifique (rubrique n°2980 de la nomenclature ICPE).

Performances énergétiques des bâtiments

Le règlement prévoit des obligations renforcées en matière de performance énergétique qui anticipent la future RT 2020 pour tous les bâtiments publics soumis à RT, dans l'ensemble des zones.

A noter que les OAP de secteurs sur la commune de Langouët élargissent ces obligations à toutes les constructions nouvelles soumises à RT.

Le règlement prévoit également la possibilité de déroger aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire (30 cm maximum). De plus, l'emprise au sol qui sera issue du

dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU. De même, la mise en place d'une isolation par surélévation est autorisée dans le règlement jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU.

Densité et compacité des opérations

Pour favoriser un urbanisme compact, les opérations nouvelles situées en zone 1AU et UO, UC et UD et UE devront tendre vers une densité minimale prévue au SCoT :

- 30 logts/ha dans les pôles structurants de bassin de vie : Melesse ;
- 25 logts/ha dans les pôles structurants de bassin de vie « en devenir » et 30 lgts/ha à compter de 2030 : Saint-Aubin d'Aubigné ;
- 25 logts/ha dans les pôles d'appui de secteur de La Mézière et de Montreuil-sur-Ille ;
- 20 logts/ha dans les pôles de proximité d'Andouillé-Neuville, Aubigné, Feins ; Gahard, Guipel, Langouët, Montreuil-le-Gast, Mouazé, Sens-de-Bretagne, Saint-Médard-sur-Ille, Saint-Germain-sur-Ille, Saint-Gondran, Saint-Symphorien, Vieux-Vy-sur-Couesnon, Vignoc.

Ces dispositions sont transcrites dans les OAP sectorielles.

Les principes de calcul de la densité sont les suivants : la densité est calculée sur la base de périmètre de l'opération duquel sont déduits :

- les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives,
- et l'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier.

Limitation des impacts environnementaux des projets

Conformément au PADD, et à la logique éviter -réduire -compenser qui prévaut en matière d'évaluation environnementales, les impacts sur l'environnement ont été évités autant que possible.

Les alternatives en matière de direction d'urbanisation dans le PLUi ont été étudiées dans le cadre délimité des orientations du SCOT du Pays de Rennes, qui a lui-même fait l'objet d'une évaluation environnementale, et notamment des « flèches d'urbanisation ». Ces flèches ont été définies en 2015 au regard d'une analyse multithématique en fonction de l'analyse des incidences en matière de paysage, de trame verte et bleue, d'alternance ville /campagne, de préservation des champs urbains, de continuité d'urbanisation...

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les orientations du SCOT ont été déclinées et précisées dans un objectif de compatibilité. Les alternatives ont donc été étudiées dans ces conditions.

Des secteurs d'extension prévus dans les PLU et/ou des flèches d'urbanisation au SCOT ont été exclus des scénarii de développement au regard de la préservation du foncier agricole et naturel, des projets communaux et intercommunaux, de l'impact environnemental. Ainsi se sont 20 hectares de zones AU qui ont été déclassés pour des motifs environnementaux.

Zone	Surface	Pré zonage mai 2018	Zonage Arrêt	Motif
Saint-Symphorien	0.50 hectare	1 AUA3	N	Réduction du périmètre pour exclusion du fond de vallée et proximité immédiate de zone humide
Langouët	1.30 hectare	2AU	A	Réduction du périmètre de la zone 1 AUO2
Langouët	0.60 hectare	1 AU	2AU	1AUE en 2AU : Proximité immédiate d'un cours d'eau (zone humide)
Feins	2.2 hectares	2 AUI	A	Bocage dense
La Mézière	4.00 hectares	1 AU	2AU / A	Proximité boisement et fond de vallée
Montreuil-sur-Ille	2.80 hectares	1 AU	2 AU	1AU en 2AU présence de vieux arbres
Montreuil-sur-Ille	0.5 ha	2 AU	Np	Zone humide
Saint germain-sur-Ille	1.20 hectares	1 AU	Np	Fond de vallée, présence de MNIE à proximité immédiate, bocage dense composé de vieux chênes
Mouazé	1.9 hectares	1AU	2AU	Zone humide en limite nord
Saint Aubin d'Aubigné	3.3 hectares	1AU	N et 2AU	Zone humide
Vieux-Vy-sur-Couesnon	1.90 ha	1 Au	N	Zone humide

Pour les quelques projets qui auront un impact limité sur l'environnement (cf évaluation environnementale), un travail a été mené pour proposer des compensations environnementales, ou pour réduire ces impacts au maximum, notamment en prévoyant des prescriptions particulières dans les OAP de secteur.

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

Constats et enjeux issus du diagnostic

Pour les habitants et les actifs, l'offre de mobilité du territoire est un facteur décisif du choix de résidence. Dans une stratégie de lutte contre l'étalement urbain et de développement économique, le PLUi, à son échelle, et dans le champ de ses compétences, est déterminant sur le long terme dans les choix qu'il propose en matière de planification des zones résidentielles et économiques. L'enjeu sera de tenir compte des besoins de déplacements selon les lieux de résidence et les catégories de population.

En terme de circulation, l'urbanisation des zones AU sera l'occasion de repenser les plans de circulation pour œuvrer à la sécurisation routière des entrées de ces villages, notamment ceux qui pâtissent quotidiennement de déplacements pendulaires importants, engendrant par ricochet des problèmes de sécurité et d'engorgement des rues. Il s'agira aussi de penser une armature urbaine qui permet de diffuser la circulation locale plutôt que de la concentrer sur des axes déjà chargés.

Le dernier enjeu est d'améliorer les conditions de déplacements de proximité (ville à courte distance) facilitant l'accès aux polarités du territoire. Cette même armature urbaine permet la circulation sécurisée pour les modes doux à travers la notion de rue partagée. La ville courte distance se traduit directement dans le PLUi par le choix de développer des centralités urbaines fortes, en s'appuyant pour y parvenir sur des opérations de renouvellement urbain et d'amélioration des espaces publics. En rapprochant les habitants de leurs lieux d'attraction quotidiens (commerces, écoles, équipements publics), ce sont des motifs de déplacements courts et motorisés que l'on peut éviter. C'est aussi avec l'objectif de la mise en place de cheminements piétons et cyclistes agréables, confortables et sécurisés à l'échelle de toutes les communes du Val d'Ille que l'on répondra à cet enjeu.

Derrière cette promotion de la ville courte distance, il y a bien sûr, des enjeux énergétiques de réduction de la mobilité carbonée. Toutefois cela reste limité en termes de kilomètres parcourus. Mais en terme de qualité de vie, à travers la réduction des rejets liés aux déplacements automobiles, la réduction des nuisances sonores en offrant aux habitants une ville moins bruyante et la promotion de la marche à pied (notamment pour les enfants), il y a aussi un enjeu de santé publique.

En dernier lieu, la planification proposée devra permettre d'optimiser et développer les offres de mobilité durable (sans opposer l'usage de la voiture). Ce choix est motivé par le développement de l'intermodalité des systèmes de déplacements qui permet d'accroître leur efficacité et valorise l'usage des transports alternatifs à l'autosolisme. Pour répondre à cet enjeu, le PLU doit permettre le renforcement et la connexion des lieux d'intermodalité proposés, et l'accompagnement aux changements des pratiques de mobilité (aires de covoiturage stationnements mutualisés...).

Orientations

Ces quatre enjeux concernant la mobilité a motivé les orientations suivantes du PADD :

- développer les mobilités à toutes les échelles du territoire et pour tous les usagers avec l'amélioration du réseau de transports en commun entre les communes, au sein même du territoire de la Communauté de Communes mais aussi vers la métropole rennaise. Cela concerne notamment l'axe ferroviaire très attractif avec une augmentation de la fréquentation de toutes les gares du territoire ;
- renforcer les mobilités vers les polarités pour consolider les flux vecteurs d'échanges et de vie sociale en proposant un renforcement de l'armature de cheminements piétons à l'échelle des communes grâce aux OAP en en promouvant des opérations d'habitat denses et proches des centralités ;
- favoriser les mobilités décarbonées et réduire les émissions des gaz à effet de serre, et le développement du maillage du réseau cyclable utilitaire et de loisirs, qu'il soit intercommunal (le long des routes principales reliant les communes entre elles) ou à l'intérieur même de chaque commune.

Traduction réglementaire

Le principe de maillage

Dans les orientations d'aménagement et de programmation, une légende type permet d'aborder la question des déplacements de façon prioritaire et de définir la qualité des aménagements urbains. Plus précisément la légende permet de localiser :

- le maillage principal destiné à irriguer les zones d'urbanisation future ;

- le maillage secondaire, donné à titre indicatif, mais avec un objectif de limiter l'urbanisme en impasses ;
- des principes d'accès visant à garantir la sécurité de l'accès à la zone ;
- un maillage de sentiers piétons / pistes cyclables (site propre ou partagé de type zones de rencontre) qui s'inscrit dans les schémas de modes doux des communes.

Les modes alternatifs à la voiture individuelle

De plus, il est défini au plan de zonage :

- des emplacements réservés pour voiries, chemins, espaces communs ;
- des emplacements réservés pour aménager les pôles d'échanges et des aires de co-voiturage.

Ces liaisons à créer s'inscrivent pour la plupart dans les schémas de modes doux des communes (desserte interne des bourgs) ou dans le schéma de déplacement communautaire, qui regroupe les liaisons :

- présentant une distance adaptée à une vocation utilitaire (2-3 km vers les pôles d'échanges, jusqu'à 5 km vers les centralités et autres équipements générateurs de déplacements) ;
- desservant deux centres bourgs et/ou des pôles générateurs communautaires comme les ZA communautaires, les aires de covoiturage, les haltes ferroviaires et les arrêts de car, l'accès aux équipements d'intérêt communautaire ;

Le stationnement

Le règlement du PLUi prévoit par ailleurs que le nombre de places de stationnement à aménager lors d'une opération d'urbanisme, ou pour un permis de construire, soit en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

Pour cela il définit des règles par type de constructions, et en fonction de la particularité morphologique de ces zones.

Dans les zones d'activités et nouvelles zones d'habitat, dans le cas de constructions intégrant une opération d'ensemble les besoins en stationnement pourront être réduits au regard du parc de stationnement mutualisé sur la zone.

Une zone indicée « s » est créée pour les secteurs sur lesquelles une plus forte mutualisation du stationnement est possible, au regard du projet d'aménagement prévu sur ce secteur (place donnée aux modes alternatifs à la voiture individuelle, pas de stationnement individuel à la parcelle, etc.).

Le règlement du PLUi prévoit des obligations spécifiques pour le stationnement des vélos.

Afin, il prévoit des obligations de raccordement des parcs de stationnement au réseau électrique pour permettre la recharge des véhicules électriques.

Limitation des risques accidentels

Des emplacements réservés sont définis au plan de zonage pour limiter le risque accidentel (élargissement ou reconfiguration de voies ou carrefour...).

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

Constats et enjeux issus du diagnostic

La trame verte et bleue

L'enjeu de la trame verte et bleue est de maintenir sur le territoire de la communauté de communes un réseau d'échange fonctionnel pour que les espèces animales et végétales puissent être préservées. Cette trame doit contribuer au maintien des services rendus par la biodiversité : cycle de l'eau, pollinisation, qualité des terres agricoles, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie...

Le PLUi doit être le prolongement des travaux du SCoT et traduire de manière compatible ces orientations, voir aller plus loin sur le territoire dans la prise en compte de la trame verte et bleue. Le PLUi doit également prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique breton qui traduit les grands principes portés à l'échelle régionale.

Le SCoT du Pays de Rennes a inscrit une trame verte et bleue et défini de grandes orientations pour sa préservation. Il vise à protéger les grandes continuités existantes, mais aussi à mener des opérations de reconquête, notamment entre les vallées et vallons pour assurer un maillage naturel du territoire continu et cohérent.

Le Val d'Ille-Aubigné s'est engagé depuis plusieurs années dans la réflexion autour du maintien de la trame verte et bleue et dans la restauration des continuités écologiques. Un second schéma de la trame verte et bleue est en cours de finalisation sur la communauté de communes, il viendra définir des actions de mise en œuvre.

Le résultat de cette étude est composé de :

- La cartographie de la trame verte et bleue ;
- Un diagnostic du fonctionnement écologique du Val d'Ille-Aubigné ;
- Une liste d'enjeux ;
- Un plan d'actions en faveur de la trame verte.

Le patrimoine bâti

Du patrimoine le plus remarquable (église, manoirs, châteaux) qui bénéficie parfois de protection comme celle des monuments historiques, au plus vernaculaire (maison éclusière, four à pain) le territoire est riche d'un patrimoine varié. La volonté est de reconnaître l'existence d'un patrimoine à travers le PLUi et de venir le protéger. La préservation de ce patrimoine qui forge l'identité du territoire est importante, il marque le caractère historique des communes.

L'objectif est qu'il soit reconnu en tant que tel et que les habitants puissent s'approprier les techniques de restauration et de rénovation respectueuses des matériaux et de la forme architecturale. Le PLUi doit aider à cette prise de conscience par des règles appropriées.

Les centres bourgs historiques des communes sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

La prise en compte des risques

A l'échelle du territoire de Val d'Ille - Aubigné, les principaux enjeux concernent :

- la prise en compte du risque inondation ;

- le risque de mouvements de terrain ;
- le risque de rupture de barrages et digues.

Toutefois ces risques ne présentent pas de dangerosité exceptionnelle qui justifieront des mesures drastiques. Le plan de protection des risques d'inondation de (servitudes annexes au PLUi) limite déjà fortement l'aménagement des zones concernées.

Orientations

La promotion d'un cadre de vie de qualité et durable se traduit par trois orientations au PADD.

Protéger et renforcer la trame verte et bleue et les territoires agricoles et naturels pour améliorer la biodiversité ordinaire

Cours d'eau, zones humides, boisements et trame bocagère constituent les fondements de la trame verte et bleue du Val d'Ille-Aubigné. L'objectif est donc de chercher à diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et des milieux de vie des espèces, en préservant les continuités entre ces différents éléments. Il convient de chercher à relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques en repérant et en préservant ceux qui sont identifiés ou en menant des actions de reconquête. Le but est de faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces indigènes de la faune et de la flore sauvage. En matière de trame bleue, le développement du potentiel écologique des cours d'eau et de leurs abords est à rechercher.

Maintenir et valoriser le patrimoine bâti et paysager du Val d'Ille-Aubigné

Afin de préserver le caractère spécifique de son paysage et de son architecture, la communauté de commune du Val d'Ille-Aubigné souhaite inscrire un certain nombre de recommandations portant sur l'architecture et le patrimoine bâti.

Ces recommandations doivent permettre de maintenir la qualité du patrimoine bâti, permettre la reconnaissance par le public des spécificités de l'architecture locale, de valoriser des techniques de restauration qui maintiennent l'intégrité de ce bâti et surtout de partager une culture et un intérêt collectif pour ce bien commun.

Il apparaît cohérent d'envisager la restauration du bâti dans son ensemble à travers des questions de composition architecturales, de techniques, de choix de matériaux et de ne pas se limiter à des prescriptions au regard des seules autorisations d'urbanisme.

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

Le PLUi doit prendre en compte l'existence des risques de toute nature par la mise en place de dispositions visant à l'éviter, à mettre en place des règles adaptées ou à réduire la vulnérabilité de l'existant. Le PLUi vise à réduire l'exposition des habitants à des risques et des nuisances en proposant un zonage adapté.

Traduction réglementaire

Trame verte et bleue

Pour protéger la trame verte et bleue, le PLUi propose un certain nombre d'outils réglementaires qui visent précisément à :

- Préserver les réservoirs de biodiversité et les zones humides naturelles
- Préserver les cours d'eau et leurs abords ;
- Préserver les grands ensembles naturels identifiés ;
- Préserver et maintenir une trame bocagère ;
- Mener des actions de reconquête et retisser le maillage naturel dans les secteurs moins perméables et fonctionnels ;
- Retrouver une perméabilité au niveau des infrastructures de transports terrestre ;
- Favoriser la nature en ville et poursuivre la mise en place des trames naturelles en milieu urbain.

Cette orientation du PADD se traduit par la rédaction d'une OAP thématique « Trame verte et bleue » (cf partie B.2.2), et par une prise en compte dans les OAP de secteur, dans le plan de zonage et dans le règlement.

Zonage en N et NP

Les réservoirs de biodiversités identifiés sur le territoire tel que le site Natura 2000 de Feins, les MNIE, bénéficient d'un zonage adapté assurant une bonne protection : les zones Naturelle (N) et Naturelle Protégée (NP).

La grande majorité des zones humides et des fonds de vallées du Scot est également zonée en N ou NP.

Protection du bocage

Il a été décidé de protéger l'ensemble du bocage identifié sur le territoire communautaire, afin d'enrayer la perte du bocage. Ainsi les haies font l'objet d'un classement au titre des espaces boisés classés ou au titre de l'article L151-23.

L'inventaire du bocage a été réalisé par les services du Val d'Ille-Aubigné. A partir des photographies aériennes 2015, une saisie du bocage a été réalisée, conformément à une méthode normalisée à l'échelle de la Bretagne. Dans un second temps, les communes ont constitué des groupes de travail terrain afin de vérifier de la présence ou non du bocage et de compléter un certain nombre de critères permettant de qualifier le bocage.

Une consultation publique a permis de partager plus largement la démarche et le recensement du bocage avec les habitants du territoire, recueillir les observations et remarques pour un inventaire le plus exhaustif.

L'article L 151-23 du code de l'urbanisme stipule :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation...Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis

nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Ainsi, le règlement prévoit l'identification de ces éléments afin assurer la protection du patrimoine paysager. Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont des arbres isolés, des espaces boisés ou des talus plantés (ou haies bocagères) des terrains cultivés ainsi que des vergers. Il est souhaitable de conserver voire de développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

D'autre part, les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds. À l'intérieur des périmètres, les dispositions des articles L113-1 à L113-7 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Les OAP de secteurs précisent également le cas échéant les « espaces d'intérêt environnemental à préserver » et les « arbres, haies à préserver ».

Protection des zones humides

Les zones humides sont identifiées au plan conformément aux dispositions des Sages, sur la base des inventaires réalisés par les bassins versants. Dans les zones humides, les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits sauf rares exceptions.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, des inventaires complémentaires zones humides ont été réalisés dans les zones de projet (1AU) n'ayant pas fait l'objet d'études d'impact ou loi sur l'eau. Cela a permis d'exclure certains secteurs, ou de proposer des compensations ou des adaptations à l'échelle des projets, dans les OAP sectorielles.

Protection de la ressource en eau

Cette protection passe :

- par une identification graphique des zones humides au règlement graphique
- par le règlement qui impose que les constructions et installations soient implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive des cours d'eau identifiés au règlement graphique ;
- par un phasage éventuel des équipements et des opérations, en fonction de la capacité d'épuration des stations et de l'assainissement autonome (voir annexes et prescriptions dans les OAP de secteur) ;
- par un zonage adapté permettant la protection des quatre captages d'eau potable sur le territoire à travers le PLUI : la Gare à Montreuil-sur-Ille, Beauregard à Saint-Aubin d'Aubigné, La tournerie à Gahard, La Chaumière à Feins.

Le règlement impose des pourcentages de surfaces- éco aménageables à atteindre (différents selon les zones). Les objectifs sont de favoriser la nature en ville et de favoriser les surfaces de pleine terre ou toiture végétales utiles dans la gestion de l'eau pluviale. Le règlement impose aussi l'obligation pour toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m², de mettre en place un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égale à 300 L.

En dernier lieu, le règlement préconise qu'en l'absence de réseau d'eaux pluviales, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Patrimoine bâti et paysager

La région Bretagne a travaillé au recensement du patrimoine : écarts, manoirs, calvaires, maisons de ville. Le Val d'Ille-Aubigné s'est appuyé sur cet inventaire non exhaustif mais très complet pour identifier le patrimoine architectural à l'échelle du territoire. Cet inventaire a été actualisé lors du PLUi, notamment pour supprimer les bâtiments démolis ou ayant fait l'objet de modifications majeures.

Ainsi, 3690 bâtiments ou petit patrimoine sont identifiés et ont été retranscrits sur le plan de zonage avec l'objectif d'assurer la protection de ces bâtiments et leur restauration suivant les techniques de l'art. Le patrimoine recensé, ainsi que l'ensemble des zones UC, font ainsi l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme qui stipule :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration."

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Cela va même plus loin pour les constructions exceptionnelles qui font l'objet d'une interdiction de démolir.

Ce dispositif réglementaire en faveur du patrimoine est complété par la création d'une zone centrale spécifique dont l'objectif est de préserver le caractère de la morphologie traditionnelle des bourgs. La zone UC couvre les centres anciens et propose des règles visant à protéger le caractère architectural et urbain de ces centres. Le règlement des différentes zones précise les volumes, hauteurs et peut interdire des matériaux selon les secteurs. Par exemple, le secteur UC1 est différent de UC2 en terme de hauteur, le secteur Ucp permet d'interdire les toits terrasses (voir chapitre suivant, zone UC).

De plus, les OAP de secteurs peuvent identifier du patrimoine bâti à préserver dans le cadre des projets d'aménagement, ou des lisières urbaines à préserver ou à aménager.

En dernier lieu, l'OAP patrimoine et paysage complète le dispositif (voir chapitre suivant). Elle poursuit cinq objectifs :

- Encadrer la réhabilitation des constructions anciennes afin d'en préserver le caractère architectural (ordonnancement des façades, percements et ouvertures) ;
- Organiser en zone A et N l'implantation des constructions nouvelles afin de préserver le caractère traditionnel des hameaux ;
- Formuler des recommandations pour une meilleure insertion des bâtiments agricoles ;
- Améliorer l'aspect des clôtures en zones rurales ;
- Préserver la qualité des rez-de-chaussée commerciaux.

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

Les zones inondables et les secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au sein des Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi) sont figurés au plan par une trame spécifique. Ils sont également reportés sur les OAP de secteur.

Le règlement limite fortement l'occupation de sol dans ces secteurs.

Les nuisances sonores sont principalement issues des infrastructures terrestres. Pour ne pas augmenter ces nuisances, des zones de recul sont instituées en marge des routes principales. Cela comprend :

- Les routes à grande circulation pour lesquelles, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Le territoire du Val d'Ille-Aubigné est concerné par la RD 137 classée « voie express » et par la voie RD 175 classé voie à grande circulation ;
- Les routes départementales dites de catégorie C (RD106, 82 et 27) sur lequel un recul de 50 m pour l'habitat, et 25 m pour les autres usages est reporté au plan. Ces marges de recul s'appliquent en dehors des zones agglomérations au sens de l'article R 110-2 du code de la route.
- Les routes départementales dites de catégorie D sur lequel un recul de 25 m est reporté au plan. Ces marges de recul s'appliquent en dehors des zones agglomérations au sens de l'article R 110-2 du code de la route et des STECAL.

Des prescriptions spécifiques ont été prévues dans les OAP de secteur pour les secteurs exposés à des nuisances sonores.

Thème 4 : Assurer la pérennité des ressources naturelles support d'activités économiques

Constats et enjeux issus du diagnostic

La consommation d'espaces par l'urbanisation

Le développement urbain, s'il se fait par le biais d'extensions urbaines, ne peut désormais plus s'opérer exclusivement sous cette forme, consommatrice d'espaces. La recomposition de la ville sur elle-même par la mutation et l'évolution du tissu urbain est le moyen de valoriser la ville existante. Il s'agit de porter des investissements sur les sites déjà urbanisés et souvent peu denses.

La maîtrise du développement urbain est un des choix fondamentaux du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Il ne s'oppose pas pour autant à l'extension de l'urbanisation, qui demeure nécessaire pour répondre aux défis du futur et en particulier au développement économique et à la création d'emplois, sources de richesses individuelles et collectives. Le PLUi doit trouver un équilibre entre ces deux ambitions.

La situation actuelle au sein du Pays de Rennes semble désormais propice au projet de développement démographique et économique ambitieux que souhaite porter le Val d'Ille-Aubigné. En accord avec cet objectif (scénario exposé ci-dessus), l'ambition du Val d'Ille-Aubigné est de continuer les efforts déjà

engagés pour modérer sa consommation foncière. Pour cela il est nécessaire de définir les besoins en zones d'extension et les capacités de renouvellement urbain des communes au regard de :

- des orientations du SCoT (potentiels d'urbanisation maximum, règles de densité, armature urbaine, respect des flèches d'extension, des limites paysagères, de la trame verte et bleue...)
- des besoins liés aux objectifs PLH ;
- des besoins en matière de développement économique ;
- d'une réflexion sur les lisières urbaines et l'impact de l'urbanisation future (sécurisation foncière à moyen terme pour l'activité agricole).

La protection des espaces agricoles

Si le PLUi ne s'intéresse pas au type d'agriculture, ni directement à la gestion des parcelles, il a en revanche un impact direct sur le foncier agricole et une gestion économe de l'espace.

A l'intérieur des zones agricoles, le PLUi doit intégrer les aménagements et constructions nécessaires au développement de l'activité agricole et à l'inverse limiter le mitage de l'espace par des constructions ou activités de tiers. Cela justifie la création d'un zonage spécifique incluant des règles précises.

Le PLUi doit prendre en compte les sièges d'exploitation, leur possibilité d'évolution et encadrer le changement de destination. Le PLUi doit identifier les sièges (et sites) d'exploitation et rendre possible leur évolution en les classant dans un zonage approprié.

La question du changement de destination de bâtiments agricoles vers du logement est aussi une question importante. Ce changement, au regard du SCoT, doit être limité et ne concerner que des bâtiments présentant un intérêt patrimonial reconnu par le document d'urbanisme. Il ne doit pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation en activité ou à la reprise de sièges d'exploitation ayant cessé leur activité depuis peu. Conformément aux dispositions de l'article soit L151-11.2 du Code de l'Urbanisme, le PLUi doit désigner les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La protection des espaces forestiers

La forêt est au cœur d'enjeux parfois contradictoires : préservation de la biodiversité forestière, maintien des services récréatifs et développement de la "ressource bois". Les conditions d'une gestion intégrée et viable des écosystèmes forestiers sur les territoires doit être un objectif pour les principales forêts du val d'Ille-Aubigné.

Orientations

Limiter la consommation foncière

Le territoire du Val d'Ille-Aubigné propose de modérer la consommation foncière tout en s'engageant à prendre part au dynamisme démographique du Pays de Rennes.

Ainsi, comme détaillé dans la partie 1 du tome 3 du rapport de présentation, la consommation estimée au regard du scénario d'aménagement retenu est de l'ordre de 254 hectares à l'horizon 2032 (hors infrastructures ferroviaires, autoroutières réalisées par l'État, le département et hors carrières).

93 exploitants sont concernés par des zones AU. Lorsque l'on fait le ratio impact des zones AU/SAU totale on constate que :

- 27% ont une SAU impactée inférieure à moins de 1% dont 79 % par des surfaces inférieures à 1000 m²

- 31 % ont une SAU impactée entre 1 et 2 % 20% % ont une SAU impactée entre 3 et 5 %

- 22 % sont impactés à plus de 5 % de leur SAU. Sur ces 20 exploitants, 11 sont locataires d'une collectivité (commune, CCVIA) ou d'aménageur foncier notamment dans les ZAC.

Les propositions pour compenser les pertes agricoles seront pris en compte lors de la réalisation des projets (étude d'impacts, DUP...).

Intensifier le tissu bâti

Ces dernières années, une intensification progressive du tissu urbain des différentes communes s'est progressivement opérée, à travers deux composantes principales :

- Une densification spontanée du bâti ;
- Des opérations maîtrisées de renouvellement urbain.

Le PLUi doit favoriser, et inciter ces opérations, qui permettent de préserver le foncier agricole, mais également de revitaliser et re-dynamiser les bourgs, en favorisant la ville courte distance et en créant des densités urbaines plus propices au maintien ou au développement des commerces et services.

Accompagner la mutation du monde agricole et maintenir localement les sièges d'exploitation

Ressource non renouvelable, le foncier constitue un enjeu pour l'aménagement du territoire et pour la pérennité de l'activité agricole. Afin de maîtriser l'artificialisation des terres agricoles, les constructions en zone agricole sont particulièrement réglementées.

Préserver la ressource forestière

Le patrimoine forestier, au même titre que les cours d'eau et fossés, est un élément central de la trame verte et bleue du territoire et joue un rôle important pour la qualité de l'environnement sur le territoire. Les boisements totalisent 9,2 % de la surface du territoire, soit 2 685 hectares. Les Bois de Cranne, de Montbourcher, de Soubon, de Chambellé, de la Fertais, de Borne, de Chinsève, de Vieux-Vy, de Saint Fiacre constituent les plus grands ensembles, complétés de nombreux bois plus petits disséminés sur le territoire.

Le maintien de ces espaces boisés est une des orientations fortes du PADD.

Les carrières

Les carrières sont nécessaires à la fourniture de matériaux de construction pour un territoire plus large que le Val d'Ille–Aubigné, notamment au regard du rythme de croissance des zones urbaines actuelles et projetées sur le territoire et dans le bassin rennais. A l'échelle du département, la production de graviers issue de roches massives est suffisante pour la construction, mais plus de la moitié des granulats de roches meubles doivent être importés. La production des sites du Val d'Ille–Aubigné est estimée à près de trois millions de tonnes par an.

Les cinq carrières actuelles en activités totalisent 0,7 % de la surface du Val d'Ille–Aubigné. Elles participent à l'activité économique du territoire, mais peuvent également générer des nuisances. Le PLUi devra tenir compte de cette activité et définir les possibilités d'évolution de ces sites.

Traduction réglementaire

Bilan de zones dédiées à l'accueil de population et d'activités économiques

Le PLUi comporte des zones dédiées à l'accueil de population et d'activités économiques :

- Les zones de renouvellement urbain issues en grande partie du programme d'action foncière en zone U (notamment UO, UC et UD)
- Les bâtiments désignés au titre du changement de destination en zone A et N
- Les zones constructibles en campagne (STECAL)
- Les zones 1AUE, 1AUO et 2AUE à vocation d'habitat permettent d'identifier le potentiel de logements en extension mais aussi dans les dents creuses ;
- Les zones 1AUA et 2AUA permettent d'identifier le potentiel d'accueil d'activités économiques.

A l'arrêt du PLUi, le bilan des zones par commune est conforme aux orientations du PADD.

	Zones U	Zones 1AU	Zones 2AU	Dont zones 1AU et 2AU hors tâche urbaine
Andouillé-Neuville	45	6	2	4
Aubigné	18	0	2	2
Feins	37	8	2	10
Gahard	34	14	0	13
Guipel	48	6	1	5
La Mézière	326	18	19	36
Langouët	16	3	1	2
Melesse	283	51	32	63
Montreuil-le-Gast	64	4	3	6
Montreuil-sur-Ille	90	15	13	27
Mouazé	46	0	2	2
Saint-Aubin-d'Aubigné	141	19	8	27
Saint-Germain-sur-Ille	48	1	2	4
Saint-Gondran	32	2	3	5
Saint-Médard-sur-Ille	28	11	1	10
Saint-Symphorien	36	5	2	7
Sens-de-Bretagne	83	5	9	7
Vieux-Vy-sur-Couesnon	36	6	11	10
Vignoc	66	6	9	14
Total général	1477	182	124	254
		305,6		

Les densités des opérations nouvelles

Dans les nouvelles opérations les densités devront tendre vers :

- ✓ 30 logts/ha dans les pôles structurants de bassin de vie : Melesse ;

- ✓ 25 logts/ha dans les pôles structurants de bassin de vie « en devenir » et 30 logts/ha à compter de 2030 : Saint-Aubin d'Aubigné ;
- ✓ 25 logts/ha dans les pôles d'appui de secteur de La Mézière et de Montreuil-sur-Ille ;
- ✓ 20 logts/ha dans les pôles de proximité d'Andouillé-Neuville, Aubigné, Feins ; Gahard, Guipel, Langouët, Montreuil-le-Gast, Mouazé, Sens-de-Bretagne, Saint-Médard-sur-Ille, Saint-Germain-sur-Ille, Saint-Gondran, Saint-Symphorien, Vieux-Vy-sur-Couesnon, Vignoc.

Ces densités sont inscrites dans les OAP des différentes communes.

Pour rappel, les principes de calcul de la densité sont les suivants : la densité est calculée sur la base de périmètre de l'opération duquel sont déduits :

- les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives,
- et l'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier.

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites " zones A" concernent les secteurs de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone agricole est par définition non constructible à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricole et des équipements et infrastructures liés aux services publics ou à l'intérêt collectif.

Ainsi, sur le territoire, la majorité des espaces non bâtis sont à vocation agricole.

Toutefois, certains de ces espaces ont aussi une fonction écologique. De ce fait, une distinction de classement s'opère entre les zones A, NP et N. Si en zone N et NP, la vocation agricole de ces espaces agro-naturels n'est pas remise en cause, la distinction se fait entre une zone A où les constructions agricoles de toute nature sont autorisées avec peu de contrainte et une zone NP (et N) où seules les extensions et installations complémentaire aux actives existantes sont autorisées. Ainsi, la construction d'un bâtiment agricole, ex nihilo, sera interdite en zone NP en raison du caractère écologique de la zone.

Cette distinction se fait dans l'esprit du code de l'urbanisme, qui ne différencie qu'à la marge le contenu des zones A et N (Article R 151-23 et R 151-25).

Les sièges d'exploitation et la diversification agricole

Les sièges d'exploitation ont été inventoriés en concertation avec les communes et les exploitants agricoles, et sont zonés en A. Le PLUi prend en compte leur préservation en limitant l'implantation de logements de fonction agricole à un par site d'exploitation, mais aussi des tiers à leur proximité.

Afin de permettre la mutation et la diversification de l'agriculture en zone A, les constructions dans le prolongement d'une activité agricole sont possibles, sous réserve de réutiliser prioritairement les locaux patrimoniaux en zone A, exclusivement en zone N et NP.

La présence de tiers en campagne

Les activités autres qu'agricole ne sont pas admises en zone agricole sauf exceptions limités au sein des STECAL. L'évolution limitée des maisons d'habitation est également possible.

Ces constructions ne doivent pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation en activité ou à la reprise de sièges d'exploitation ayant cessé leur activité depuis peu.

De même, afin de limiter les conflits d'usage et de permettre le développement de l'agriculture, le changement de destination des bâtiments agricoles vers l'habitat doit être limité. Il est soumis aux conditions définies dans l'article 2 du règlement des zones concernées.

Enfin de limiter l'implantation de tiers en campagne, et au regard des difficultés que peuvent poser le développement de l'habitat dans ces zones (absence de réseaux, transports en commun...), le changement de destination ou l'agrandissement des habitations existantes est possible dans la limite d'un logement.

Les espaces forestiers et boisés

Conformément au Code de l'urbanisme qui prévoit le classement en zone N des zones naturelles et forestières, les zones boisées les plus importantes sont classées en zone NP. L'exploitation forestière ou le caractère de patrimoine naturel justifie ce classement.

Pour la majorité de ces bois, un classement au titre des espaces boisés classés accompagne ce zonage. Il garantit la pérennité du boisement au regard de l'interdiction de défrichements⁶ que porte cette protection. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le zonage et l'espace boisé classé garanti la pérennité des boisements du territoire.

Les carrières

En zone A, N et NP, des secteurs figurés au plan par une trame spécifique (secteurs "carrières") ont été définis. Ils correspondent aux secteurs d'exploitation faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation préalable délivrée par l'Etat après étude d'impact, où sont uniquement admis les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources du sous-sol et au stockage de matériaux inertes.

Plusieurs projets d'extension ont été évoqués pendant l'élaboration du PLUI, certains liés à l'activité d'extraction, d'autres liés à d'autres activités menées par les sociétés comme le stockage de déchets inertes.

Le choix a été fait de ne pas donner suite à ces demandes, au regard de l'évaluation environnementale, des orientations du PADD, notamment en matière de préservation du foncier agricole et des sièges d'exploitation, et de la préservation de la trame verte et bleue, et au regard des échéances des autorisations en cours, qui vont selon les projets jusqu'à 2029 (Darancel), 2033 (Garenne), ou encore 2044 (Gué Morin).

Les activités existantes d'exploitation des ressources du sous-sol et de stockage de matériaux inertes existantes restent possibles.

⁶ Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, en cas de replantation ou régénération naturelle (il ne s'agit alors pas de défrichement, mais de déboisement).

Les nouvelles pourront se réaliser sous réserve des autorisations d'exploitation préalable délivrées par l'Etat après étude d'impact, avec si besoin une mise en conformité du PLUi. L'initiative de la mise en conformité par le biais d'une déclaration de projet d'intérêt général revient à l'EPCI compétente (R153-16) ou à l'État (R153-17).

Thème 5 : Accompagner le dynamisme démographique

Constats et enjeux issus du diagnostic

Les orientations énoncées visent l'accompagnement du dynamisme démographique avec le souci d'une mixité sociale recherchée de manière équilibrée sur le territoire.

Le SCoT du Pays de Rennes doit permettre la construction d'un nombre minimal de logements pour y accueillir 86 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, ce qui induit un rythme annuel de production de logements minimal d'environ 5 000 logements sur l'ensemble du Pays. Un effort tout particulier sera porté sur la construction dans le Cœur de métropole, les pôles structurants de bassin de vie et pôles d'appui au Cœur de métropole.

Afin de prendre part à cette croissance démographique, le territoire du Val d'Ille-Aubigné se fixe un objectif ambitieux : produire 350 logements par an à l'horizon 2032. Chaque commune prendra part à la production de logement dans un principe de solidarité territoriale et en cohérence avec l'armature urbaine du SCoT du Pays de Rennes :

- dans les pôles structurants que sont Melesse et Saint-Aubin d'Aubigné (en devenir) et aussi dans les pôles d'appui (Montreuil-sur-Ille et La Mézière) qui ont un rôle structurant dans l'armature urbain par le niveau de services qu'ils sont en mesure d'offrir ;
- dans toutes les communes où l'objectif est de maintenir une démographie nécessaire à leur vitalité et assurer en accord avec les communes un niveau de services minimum permettant d'accueillir les nouveaux habitants (équipements et services de proximité, écoles, associations, etc.).

De plus, la production de logements doit satisfaire aux objectifs suivants :

- accroître et diversifier l'offre de logements pour faciliter la mobilité résidentielle des ménages et pour mieux répondre à besoins émergents (vieillesse de population) , en diversifiant les typologies de logements ;
- privilégier la qualité de l'habitat et du cadre de vie ;
- encourager des formes d'habitat nouvelles et innovantes, plus denses et répondant aux nouveaux modes de vie.

Concernant les équipements, on constate que le territoire est inégalement doté selon les secteurs, avec une concentration des équipements dans les principales polarités sur lesquels on retrouve une forte densité commerciale mais également de services à la population et une offre importante de santé.

On retrouve cependant sur le territoire une concentration des équipements de proximité dans les centres-bourgs répartis sur la majorité des communes. En effet, on peut souligner la taille humaine de ces dernières dans la mesure où ces équipements de proximité sont situés dans un rayon d'un kilomètre du centre-bourg et dont restent facilement accessibles, notamment via les modes doux. De plus en plus, les lieux de vie dépassent le périmètre communal et la mobilité des habitants pour rejoindre des équipements ou des services est à prendre en compte.

Orientations

Accompagner le dynamisme démographique

La CCVIA envisage une production ambitieuse par rapport au SCoT. L'objectif est d'organiser le développement d'une offre nouvelle territorialisée en favorisant à la fois le développement des pôles structurants et le développement démographique de l'ensemble des communes.

Pour répondre aux besoins importants des communes à proximité de Rennes et accompagner le développement périurbain de la capitale Bretonne, la CCVIA souhaite organiser la répartition des logements selon la structure proposée par le SCoT :

- Priorisation de la production sur les pôles structurants et les pôles d'appui via un renforcement du poids de ces pôles ;
- Faire participer l'ensemble des communes à la production de logements suivant un principe de solidarité territoriale.

Il faut pour cela poursuivre la politique foncière à l'échelon intercommunal avec le programme d'action foncière pour favoriser le renouvellement urbain mais aussi des opérations d'urbanisme mieux maîtrisées que par le passé.

Le rythme de production de logements est ainsi réparti par communes avec toutefois une prise en compte de programme en cours pour veiller à ne pas pénaliser la rentabilité de ces opérations.

Offrir des logements adaptés aux besoins de tous les ménages

L'objectif est de diversifier la production pour répondre aux besoins liés au développement démographique, au desserrement des ménages, au maintien du taux de logements vacants et de résidences secondaires avec pour objectifs de :

- développer le parc locatif pour permettre l'installation d'une population nouvelle, souvent plus jeune qui ne souhaite ou ne peut accéder à la propriété ;
- proposer des conditions favorables à l'accession à la propriété sur le territoire en diminuant la charge foncière ;
- trouver des opportunités pour permettre une meilleure mixité sociale sur le territoire intercommunal notamment dans les centres anciens ou l'offre de services et de mobilité complète l'offre en logements pour répondre aux besoins des ménages les plus en difficulté ;
- apporter des réponses adaptées aux personnes vieillissantes.

Les équipements publics

L'effort de production de logements doit se conjuguer avec une offre de services et d'équipements suffisante, accessible et maillée sur le territoire, en maintenant un niveau de services minimum permettant d'accueillir les nouveaux habitants (équipements et services de proximité, écoles, associations), et en veillant à ce que les équipements structurants (groupes scolaires, équipements sportifs, médiathèque, EPHAD) soient répartis de façon équilibrée à l'échelle du territoire et accessibles à une majorité d'habitants. Ainsi un certain nombre d'équipements sont prévus sur le territoire dans les prochaines années : collège et salle multi-fonction à Melesse, salle de sport à St Symphorien, salle des fêtes à Feins, équipements touristiques et de loisirs à l'étang du Boulet, terrain de foot à Vignoc, cimetière à Melesse et à Guipel, etc.

Traduction réglementaire

Production de logements

Les secteurs de développement de l'habitat dans le PLUi, en extension et en renouvellement urbain, permettent de répondre aux objectifs du PADD de produire 350 logements par an.

Rythme de production et phasage

Le PLUi propose l'ouverture programmée des zones à l'urbanisation 1AU/2AU en fonction des besoins des communes et de leur aptitude en matière d'équipements.

Mixité sociale

Le PLUi définit des périmètres de mixité sociale identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article R 151-37 (6°) du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs en cas de réalisation de nouveaux programmes comportant au moins 30 logements, un pourcentage de ces logements devra être des logements locatifs sociaux de type PLUS, PLAI, PLS et PSLA. Les pourcentages applicables sont différents suivant les communes, conformément au SCOT et au PLH.

Le PLUi prévoit également la mobilisation sur une commune d'un emplacement réservé pour logements sociaux.

D'autre part, les OAP de secteurs reprennent systématiquement la programmation envisagée en matière de logement et notamment de mixité de l'habitat.

Ainsi, les OAP précisent dans la production globale de logements, une part de logements aidés :

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.), Prêt Locatif Social (P.L.S), Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.), Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.), Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

Les équipements publics

Les zones dédiées aux équipements publics (UG) couvrent environ 161 ha, dont 29ha en zone AU (auxquels peuvent être ajoutés 38 ha de zones UGn strictement dédiés aux sports de plein air) afin d'assurer à la fois des besoins de proximité (par exemple : salle des fêtes à Feins), des besoins supra-communaux (par exemple : terrain de foot synthétique à Vignoc), voire des besoins à l'échelle du bassin de vie (par exemple : nouveau collège à Melesse).

Par ailleurs, 4 OAP de secteur à vocation d'équipements ont été définies.

Thème 6 : Renforcer les centralités pour favoriser le lien social dans les communes

Constats et enjeux issus du diagnostic

Dans de nombreux bourgs et villes péri-urbaines, les extensions urbaines prévalent le plus souvent sur la réutilisation du bâti existant. Or le centre-bourg (ou le centre-ville) de part son patrimoine bâti et sa

trame urbaine ancienne, est souvent le marqueur de l'identité de la commune. C'est aussi traditionnellement le lieu le plus animé de la commune en raison de la présence des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux. Il constitue souvent un repère, pour les résidents anciens mais aussi pour les nouveaux habitants.

Ce modèle de développement au détriment des centres-bourgs provoque l'affaiblissement des liens sociaux, la perte d'identité, une consommation accrue de foncier agricole mais aussi des externalités économiques négatives sur le long terme en raison de la gestion des réseaux pour les collectivités.

La désaffection des centres-bourgs trouve son origine dans différents phénomènes :

- l'inadaptation du logement ancien aux modes de vie actuels, en raison de la taille, de l'agencement, l'absence de garage ou de lieu de bricolage ;
- la rénovation du bâti qui peut s'avérer coûteuse ;
- l'absence de terrain, cour ou autre espace libre sur la propriété ;
- la concurrence des constructions de maisons neuves parfois moins coûteuses et plus sécurisées que la réhabilitation d'une maison ancienne ;
- des propriétaires vieillissants peu concernés par le bien qu'ils occupent ou qu'ils louent ;
- un parcellaire compliqué et enchevêtré qui rend difficile la reconquête des îlots bâtis

Le centre-bourg est alors confronté à un déclassement et voit partir une partie de sa population. Cette perte d'habitant a un impact négatif sur les commerces et services de proximité. La commune perd aussi son identité au risque de devenir une ville-dortoir.

Orientations

L'enjeu est de proposer un nouveau modèle urbain, visant à réinvestir les centres. Il faut pour cela œuvrer à une démarche transversale.

Dans le cadre du programme d'actions foncières, la démarche a consisté, dans un premier temps, à identifier les ensembles dégradés, les logements vacants et les dents creuses pouvant être mobilisés. Ces secteurs ont fait l'objet d'analyses approfondies pour déterminer leur capacité à muter. Ces projets s'inscrivent souvent dans un projet urbain plus global: rénovation des espaces publics, aménagement d'espaces verts, des espaces piétons sécurisés, développement de formes d'habitat diversifiées.

Cette démarche s'appuie sur plusieurs orientations déclinées dans le PADD :

- favoriser le lien social au cœur des centres-bourgs en offrant logements, équipements, lieux de rencontres et services de proximité ;
- mobiliser le foncier, avec ou sans acquisition par la collectivité à plus ou moins long terme ;
- réguler la forme urbaine par une intervention sur les espaces déjà aménagés ou construits, par la construction ou l'aménagement de nouveaux espaces publics ou espaces verts. Cet objectif pose la question de la maîtrise, par la collectivité, des formes urbaines et architecturales ainsi développées ;
- protéger les commerces existants des risques de changement de destination.

En ce qui concerne les commerces, l'objectif est d'animer les centralités pour renforcer leur vitalité et l'attractivité. Mais il s'agit aussi de sauvegarder le commerce existant en évitant les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux dans des secteurs restreints. Par ce biais, on participe à renforcer la synergie des commerces centraux et d'éviter un éparpillement de la structure commerciale qui aboutirait à son affaiblissement.

Traduction réglementaire

Faciliter la densification spontanée

Le règlement et le zonage ont été élaborés de telle manière à permettre la densification spontanée de certains secteurs. Ainsi, des zones UD dites de développement périphérique ont été définies le long des axes majeurs d'entrée de ville. Elle permet des constructions allant jusqu'à R+2+C et proposent une implantation proche de l'alignement.

De même, trois secteurs ont été définis au sein de la zone UE, qui est une zone résidentielle à dominante d'habitat individuelle. Certains secteurs (UE1, UE2 dans une moindre mesure) permettent une plus grande densité et une typologie d'habitat plus variées, grâce à des règles de hauteur et de surface éco-aménageables distinctes.

Afin, la construction en second rang est possible sous réserve du respect des autres règles du règlement.

Permettre des opérations de renouvellement urbain tout en gardant une cohérence du tissu urbain

Plusieurs outils ont été mis en place pour orienter et faciliter les opérations de renouvellement urbain.

Tout d'abord, des OAP de secteur ont été définies au sein de la tâche urbaine, de même que des secteurs en 1AU, afin de permettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Quelques secteurs identifiés comme prioritaires au programme d'action foncière, mais nécessitant une réflexion communale sur un projet d'aménagement global ont été couverts par une servitude de gel ou servitude de constructibilité limitée. Cette servitude permet de refuser les demandes d'autorisation de construire dépassant un seuil défini par le règlement pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Cette servitude ouvre aux propriétaires de parcelles comprises dans ces périmètres un droit de délaissement. Des secteurs de constructibilité limitée ont ainsi été mis en place à St Aubin d'Aubigné et à Saint-Germain sur Ille.

Les emplacements réservés pour création ou élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique et répertoriés par un numéro de référence. Ils sont particulièrement adaptés dans l'optique d'aménagement d'espace public et voirie en centre urbain par exemple pour désenclaver un quartier, des fonds de parcelles ou des dents creuses.

La préservation du commerce en centralité

Le PLUI définit des périmètres de centralité reportés au plan pour chaque commune. A l'intérieur de ces périmètres, tout type d'artisanat et de commerces de détail est autorisé. Par défaut le développement commercial hors centralité est restreint (interdiction des surfaces de + de 300m² de surface commerciales).

Le règlement prévoit de plus des secteurs de linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique et pour lesquels des règles spécifiques sont applicables. Le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées à l'artisanat et commerce de détail, vers une autre destination est interdit.

Afin, aucune règle de stationnement n'est imposée en zone UC en matière de commerce ou de restauration, ce qui favorise l'implantation ou le développement de ces activités.

Thème 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique du Val d'Ille-Aubigné, pour soutenir l'emploi

Constats et enjeux issus du diagnostic

A l'échelle du territoire, il existe, comme dans beaucoup de territoire péri-urbain, une faiblesse du nombre d'emplois au regard du nombre d'habitants. Beaucoup de territoire périurbain en marge de la métropole ont construit leur développement autour d'une offre d'habitat pavillonnaire qui a boosté leur démographie. Le déficit d'emplois qui en résulte alors est naturellement le fruit de ce modèle. Pourtant un rattrapage a bien lieu, d'abord grâce à l'emploi présentiel⁷ (il faut gérer le territoire, accueillir les enfants, s'occuper des personnes vieillissantes, construire...), puis par l'emploi productif qui s'installe dans de nouvelles zones d'activités.

Cela se traduit par un nombre important de migrations journalières pour le travail en direction principalement de la métropole. Pour le Val d'Ille-Aubigné, le diagnostic montre qu'un rattrapage est en cours et le PLUi doit accompagner cette évolution. Pour cela il doit renforcer son attractivité économique en accueillant de nouvelles entreprises mais aussi permettre le développement de l'emploi présentiel à l'échelle des communes.

Cela doit se faire dans le cadre contraint de la transition énergétique. Une recherche en termes de qualité, d'optimisation du foncier et de mutation des ZA doit être portée par le PLUi.

Le dernier volet concerne le commerce de proximité.

Orientations

Maintenir et renforcer l'emploi à l'échelle des communes

L'objectif est de maintenir un équilibre entre emploi et habitat en renforçant l'emploi à l'échelle communale. Cela veut dire que le PLUi doit permettre l'implantation de nouvelles activités et services dans les centres-bourgs ou lorsque ces dernières sont incompatibles avec l'habitat dans les zones d'activités. Il s'agit aussi d'accompagner la mise en place d'espaces de travail collaboratif.

D'autre part, certaines activités économiques (autres que les activités agricoles et forestières) historiquement implantées dans la campagne, doivent pouvoir se développer, dans un cadre réglementaire défini. Pour cela, la mise en place de STECAL à vocation d'activité est proposé, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles en place ainsi que la qualité des sites et paysages.

Maintenir et renforcer l'emploi à l'échelle de la communauté de communes

L'objectif est de rattraper le retard en emploi par rapport au nombre d'habitants en développant une politique cohérente en matière de foncier économique. Dans le cadre de la réflexion sur le schéma de développement économique, une répartition plus équilibrée des activités artisanales et industrielles a été réfléchi sur l'ensemble du Val d'Ille-Aubigné, différente selon leur cœur de métier et différenciée en fonction de l'armature urbaine :

- Une répartition territoriale de proximité pour l'artisanat ;

⁷ L'emploi présentiel représente l'emploi généré par les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

- Une concentration et une densification du commerce sur les pôles structurants avec des zones à vocation d'activités mixte pouvant accueillir des activités commerciales ;
- Des zones d'activités d'échelle communautaire à vocation d'activités industrielles dans certains secteurs dédiés ;
- La poursuite du développement de la route du meuble /Cap Malo autour d'un projet concerté avec Rennes Métropole.

Dans les zones d'activités d'échelle communautaire un effort qualitatif devra être porté avec l'objectif de zones plus durables incluant notamment la problématique de l'économie circulaire au sein de la zone.

Optimiser le foncier existant à travers la requalification des sites et la diversification des activités présentes

Le PLUi doit encourager la densification et l'optimisation du foncier au sein des sites existants tout en veillant à leur aménagement. Il doit accompagner la requalification des zones d'activités artisanales mais aussi la Route du Meuble et la Bourdonnais à travers un projet d'aménagement d'ensemble porté par une OAP et partagés avec les entreprises de la zone.

Dans les centres anciens, le PLUi vise à permettre la mutation ou la diversification d'anciens sites d'activités vers de nouvelles vocations en prenant en compte les risques potentiels de pollution.

Favoriser un commerce de proximité

Le PLUi propose en compatibilité avec le SCoT de limiter l'implantation de commerces de proximité sur certains axes de flux et de favoriser au contraire leurs implantations en centralité.

Hors centralités, le PLUi privilégie un développement commercial maîtrisé dans les zones commerciales existantes (ZACom définies dans le DAC du SCoT). Il vise à améliorer la qualité des zones commerciales par une rénovation du cadre urbain, de l'environnement, des accès et de la circulation, afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

En dehors de ces lieux, le développement commercial est très restreint.

Ces dispositions sont reprises dans l'OAP commerces.

Traduction réglementaire

Les zones d'activités

Le PLUi identifie de nouvelles zones de développement économique. Cette identification est l'aboutissement d'une réflexion globale à l'échelle du territoire communautaire permettant de cibler les secteurs prioritaires.

Le PLUi ne mobilise pas l'ensemble de l'enveloppe foncière maximale prévue au SCoT du Pays de Rennes.

Les nouvelles zones de développement économique identifiées par le PLUi feront l'objet d'une étude d'ensemble préalable pour leur aménagement et leur développement, sauf Cap Malo-Beaucé 2, qui a déjà fait l'objet d'une étude d'ensemble, et dont les orientations sont traduites dans l'OAP concernée.

Le PLUi permet de caractériser les zones d'accueil des activités, de définir des vocations. Il propose quatre types de zones :

- Les zones à vocation d'activités mixte pouvant accueillir des activités commerciales (Cap Malo, Route du Meuble, Métairie Melesse, Route de Saint-Médard Saint-Aubin d'Aubigné...); [type1]
- Les zones à vocation d'activités industrielles, artisanales et de bureau (La Bourdonnais, Ecoparc, les Olivettes...); [type 2]
- Les zones à vocation d'activités artisanales, de proximité, destinées à accueillir des petites unités d'activités (La justice Guipel, La Métairie Montreuil le Gast, ZA la Hautière Montreuil sur Ille, la ZA La Bricochère Saint Symphorien...). [type 3]
- Les zones à vocation d'activités tertiaires et de services ; [type 4]
- Dans les zones naturelles et agricoles, les activités nouvelles et les extensions sont interdites, hors STECAL (Aa, Na, Ng, ...).

Ailleurs, le PLUi propose de bien définir dans les règlements des zones urbaines mixtes, UC, UD et UE, les activités autorisées ou non.

Le commerce

Le PLUi définit une trame spécifique (les centralités) en cohérence avec le SCOT, qui permet d'identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale. Le règlement s'appuie sur l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, pour définir des prescriptions de nature à assurer cet objectif. Dans ces périmètres de centralité reportés au plan, tout type de commerces et artisanat est autorisé. Il s'accompagne d'autres règles en faveur du commerce et notamment une souplesse vis-à-vis de l'obligation de stationnement et dans certains cas la protection d'un linéaire ou de certaines cellules commerciales en utilisant le règle d'interdiction de changement de destination du commerce vers l'habitat (pour les centres les plus importants).

Dans toutes les zones urbaines hors UA (c'est-à-dire UC, UD, UE, UO, UG), en dehors de la centralité et hors axes de flux, le PLUi permet :

- L'extension mesurée des commerces existants;
- La création de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » autorisée dans la limite de 300 m² de surface de plancher;
- La création de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » de plus de 300 m² de surface de plancher dans la zone indiquée « c » correspondant à ZACom Site de Saint Médard – Saint Aubin d'Aubigné

L'OAP définit la notion d'axe de flux, en comptabilité avec le PLUi. Les axes de flux concernent les départementales : D175, D82 et D637; ainsi que l'accès vers Vignoc (RD25). Les axes de flux correspondent à des voies où les flux automobiles sont tels que les implantations de commerce le long de ces axes favorisent l'usage de la voiture individuelle, ce qui est contraire aux objectifs de réduction des gaz à effet de serre, de promotion de la mobilité active et d'animation des centralités.

Sur ces axes, dans une bande de 50 m mesuré à partir l'axe de la voie, les extensions des commerces existants sont autorisées. En revanche, sont interdits le changement de destination et la création de

nouvelles constructions de la sous-destination « artisanat et de commerce de détail » relevant du commerce de proximité et susceptible de concurrencer les centralités.

Le PLUi retranscrit les ZACom (Zones d'aménagement commercial) définis par le SCoT du Pays de Rennes :

- ZACom Route de Meuble – Cap Malo
- ZACom La Métairie – Melesse
- ZACom Site de Saint Médard – Saint Aubin d'Aubigné

Enfin, une OAP spécifique à la question commerciale a été définie.

Thème 8 : Un territoire connecté au service des habitants et des acteurs économiques

Constats et enjeux issus du diagnostic

L'horizon fixé par le Schéma de Cohérence Régionale pour l'Aménagement Numérique (SCORAN) est d'amener le très haut débit à travers la fibre optique à 100 % des foyers bretons à l'horizon 2030.

Les opérateurs privés se sont engagés à déployer des réseaux de fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH) dans certaines villes et agglomérations. En dehors de ces zones ce sont les collectivités territoriales qui déploient des réseaux d'initiative publique (communément appelés « RIP »). L'initiative publique, dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée au Syndicat mixte Mégalis Bretagne, concerne 90 % du territoire breton et 60 % de la population. Elle concerne le territoire du Val d'Ille-Aubigné.

Orientations

La présence de plusieurs réseaux optiques est nécessaire afin d'assurer un bon niveau de concurrence. Un minimum de deux opérateurs pouvant disposer d'un « chemin optique continu » (possibilité de disposer d'une fibre optique) ou d'un « chemin de vide continu » (possibilité de tirer un câble optique), depuis la chambre d'entrée de la zone jusqu'à la chambre de chaque parcelle est souhaitable. L'objectif est donc de préparer au mieux les opérations d'aménagement à recevoir le haut débit.

Traduction réglementaire

Le PLUi autorise dans les différents zonages, l'aménagement permettant l'accès à internet y compris dans les espaces agricoles et naturels (sites touristiques, activités en campagne...)

Le PLUi peut prévoir des emplacements réservés pour l'aménagement des réseaux et équipements nécessaires à la mise en place d'un accès à internet notamment dans les ZA, sur l'espace public, vers les équipements.

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

B - Explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

1. LES OAP SECTORIELLES

Le PADD prévoit un développement qui repose sur une utilisation qualitative et optimisée des potentiels fonciers pour la création de nouveaux logements, équipements, activités nécessaires pour les futurs habitants. Le PLUi identifie les secteurs de projets et les encadre à travers un règlement graphique et écrit mais également à travers des orientations d'aménagement et de programmation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi ont été définies en fonction de plusieurs objectifs qu'il est possible de classer sous quatre thème.

- Les zones d'extension urbaines qui prévoient les conditions d'aménagement de nouveaux quartiers ou de zones d'activité;
- Les secteurs de renouvellement urbain où il est envisagé de restructurer des ensembles bâtis ou de densifier des dents creuses à l'intérieur des tâches urbaines existantes ;
- Les secteurs d'équipements futurs et espaces verts futurs.

Note : La justification des OAP au regard des enjeux urbains et paysagers est détaillée dans les « cahiers communaux ».

1.1 Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi ont été rédigées selon des principes identiques. Elles présentent un contenu similaire d'un secteur à l'autre.

Comprendre le contexte

En préambule, un descriptif rapide du site concerné permet de localiser le secteur dans la commune, de mesurer sa superficie et d'analyser son environnement immédiat.

L'OAP décrit ensuite les enjeux d'urbanisme et de paysage auquel est confronté l'opération d'aménagement à venir, que ce soit un enjeu d'extension urbaine de densification, de réalisation d'équipement ou de traitement d'espace public. Ces enjeux sont déclinés au regard du contexte (par exemple l'entrée d'un bourg, une urbanisation en limite d'une zone naturelle, dans un quartier à forte valeur patrimoniale...). Ces éléments justifient la cohérence des dispositions des OAP au regard des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Afficher des objectifs

Ces éléments de contexte étant posés, l'OAP présente ensuite les objectifs et principes d'aménagements propres à chaque opération. Les principes d'aménagement s'accompagnent d'un schéma qui permet d'illustrer le projet. Seule une OAP ne fait pas l'objet d'un schéma (cf OAP n°3 à La Mézière), en raison de son périmètre restreint.

Ces schémas sont définis sur la base d'une légende identique à toutes les OAP et construits selon trois thématiques :

- La vocation de la zone qui définit l'usage principal du foncier (habitat, activité, équipement, espace vert).
- Les principes de voirie et les continuités piétonnes qui définissent comment la zone sera desservie aussi bien pour les véhicules motorisés que pour les piétons et vélos ;
- Les principes relatifs à l'espace public et notamment la possibilité de créer des espaces publics fédérateurs au sein même de la nouvelle opération
- La composition urbaine préférentielle notamment pour le traitement des façades urbaines le long des axes principaux
- Le traitement qualitatif des lisières urbaines avec la zone agricole ou naturelle ;
- Les accès à la zone à partir des voies existantes afin que soit pris en compte la question de l'image d'entrée de zones mais aussi la sécurité ;
- Les espaces verts
- Les espaces d'intérêt environnemental à préserver

Afin de faciliter la compréhension du document, une légende commune à toutes les OAP a été rédigée. Cela a permis de définir un certain nombre de principes communs à toutes les orientations d'aménagement et de programmation.



Traduire les orientations du PADD

Ces éléments sont complétés par des objectifs de programmation conformes au PADD, qui peuvent aussi fixer des règles de densité et parfois des objectifs de mixité sociale en lien avec le schéma de cohérence territoriale et le programme local de l'habitat.

L'OAP n'a pas vocation à figer les projets futurs. Elle fournit un cadre sommaire afin que certains éléments intangibles soient pris en compte dans l'aménagement de la zone. L'OAP n'a pas vocation non plus à définir le mode opératoire (opération privée ou publique, permis d'aménager, zone d'aménagement concertée...). Elle a d'abord pour objectif que les choix des élus exprimés dans le PADD, puissent trouver une traduction concrète dans les futures opérations d'aménagements qui seront réalisées sur le territoire.

1.2 Cohérence des OAP sectorielles avec le règlement

On enregistre 63 orientations d'aménagement sectorielles. Cela représente une superficie de 416 hectares. Toutefois l'OAP route du meuble Cap-Malo couvre à elle seule une superficie de 193 hectares.

On a donc 223 hectares répartis en 62 OAP. La surface moyenne est de 3.6 hectares.

Les 3/4 de ces OAP sont en zone d'extension urbaine 1AU ou 2AU.

Les OAP extension à vocation d'habitat

Dans ces zones, les prescriptions de l'OAP viennent en appui du règlement afin de permettre la spatialisation des objectifs.

On compte 26 OAP couvertes majoritairement par une zone AU, dont le règlement renvoie par son indice au règlement des zones UE, UO ou UD. La commune peut ainsi moduler le contenu de l'opération en termes de hauteur, et de règles d'implantation.

Commune	Libellé	Superficie (m ²)	Zonage
Andouillé-Neuville	Andouillé	17 919	2AUE (100%)
Andouillé-Neuville	Neuville	21 005	1AUE2 (100%)
Aubigné	Sud Bourg	3 870	1AUE1 (100%)
Feins	ZAC du Grand Clos	65 525	UE2 (1%),1AUO1 (83%),UO1 (14%)
Gahard	Saint Fiacre	168 427	UO1 (15%),1AUO1 (85%)
Guipel	Coteaux de Rocher et Paumerie	62 186	1AUO1 (100%)
La Mézière	La fontaine et La Beauvairie	109 796	1AUO1 (94%),UG (6%)
Langouët	Centre Bourg	10 640	1AUO2 (100%)
Langouët	La Motte Jehan	14 068	2AUE (50%),1AUO2 (50%)
Langouët	Bois de la Pelousière	13 021	1AUO2 (100%)
Melesse	La Chapelière	29 448	1AUO1 (94%), UD1 (6%)
Melesse	ZAC du Feuil	229 852	1AUO1 (100%)
Montreuil-le-Gast	Haute-Gorge	41 227	1AUE2 (100%)
Montreuil-sur-Ille	ZAC des écluses	272 555	UE3 (1%),1AUO1 (54%),2AUO (40%),UE2 (5%)

Saint-Aubin-d'Aubigné	ZAC de Chêne Romé et lieu-dit Thorial	96 829	1AUE1 (10%),2AUE (11%),1AUO1 (79%)
Saint-Aubin-d'Aubigné	La Pilais	99 032	2AUG (23%),UO1 (11%),1AUE1 (67%)
Saint-Germain-sur-Ille	Le Bois Lambin	12 005	1AUE2 (100%)
Saint-Gondran	Le Logis	9 474	1AUE2 (100%)
Saint-Gondran	La Touche Mulon-le Hil Gicquel	14 143	1AUE2 (50%)
Saint-Médard-sur-Ille	La croisée des Chemins	105 593	1AUO1 (100%)
Saint-Symphorien	La Coublère d'Ahault	13 497	1AUE2 (100%)
Sens-de-Bretagne	Centre ville	23 300	1AUE1 (100%)
Vieux-Vy-sur-Couesnon	Rue du Mont Saint Michel	31 086	2AUE (35%),1AUE2 (35%),2AUG (31%)
Vieux-Vy-sur-Couesnon	La Lande	13 769	1AUE2 (100%)
Vieux-Vy-sur-Couesnon	Secteur sud-ouest	31 538	1AUG (100%)
Vignoc	Secteur du Tertre	60 477	1AUO1 (100%)

A noter que l'on compte quelques zones en 2AU à vocation d'habitat couvertes en totalité ou en partie par une OAP. Ces zones sont couvertes par un règlement 2AU qui en l'état actuel, ne permet pas son urbanisation. Elles ne nécessitent pas une OAP. Pourtant, elles se développent en continuité d'une zone d'urbanisation déjà couverte par une OAP et il est important que la cohérence d'ensemble soit affichée dans le PLUI pour mieux comprendre le parti d'aménagement d'ensemble. Ces OAP ne seront donc réellement prescriptives qu'à l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Les OAP renouvellement urbain à vocation d'habitat

On compte 25 OAP renouvellement urbain à vocation d'habitat. Ces zones sont situées le plus souvent dans les centres bourgs et les centres-villes. Pour la plupart, ces secteurs ont été inventoriés comme secteurs cibles au titre du programme d'action foncière.

La définition d'orientations d'aménagement et de programmation est dans ce cas facultative puisque ces zones couvrent des secteurs urbains déjà équipés. Pourtant la définition d'OAP permet de renforcer les prescriptions urbanistiques et paysagères de manière précises et permet de mieux localiser les intentions que ne le permet le règlement.

Au titre des orientations, l'OAP permet de donner des indications sur des objectifs en termes de voiries ou de schéma de modes doux sans localiser précisément le tracé. Cela permet une souplesse nécessaire dans des opérations de renouvellement urbain souvent complexes.

Il en est de même pour l'insertion des opérations dans leur environnement urbain. Les outils offerts par l'OAP permettent une souplesse d'interprétation que n'offre pas le règlement. Il ne peut pas y avoir une réponse architecturale unique et l'OAP permet justement la créativité nécessaire à la qualité des projets.

Commune	Libellé	Superficie (m ²)	Zonage
Andouillé-Neuville	Andouillé	9 036	UE2 (19%), UC2 (81%)
Feins	Rue de Montreuil et ruelle des Cours Boulet	7 420	UC2p (100%)
La Mézière	Rue de Montsifrot nord	868	UO1 (100%)
La Mézière	Rue de Montsifrot sud	1323	UO1 (100%)
La Mézière	Bourg est / RD 637	10 674	UO1 (100%)
Langouët	Centre Bourg	3 705	UO2 (100%)
Langouët	Prairie Madame	4 726	UO2 (100%)
Langouët	Centre Bourg	3 446	UO2 (100%)
Langouët	Clos Carré	3 650	UO2 (100%)
Melesse	Centre-ville ouest	19 089	UE1 (16%),UC1 (20%),UO1 (21%),UD1 (43%)
Melesse	Le chêne Poitou	22 569	UO1 (100%)
Melesse	Illet du chêne droit	12 025	UD1 (20%),UO2 (80%)
Melesse	Aire de la Janaie	37 211	UO1 (100%)
Melesse	Illet centre ouest	21 738	UD1 (11%),UE1 (16%),UC1 (73%)
Melesse	UD1	2 007	UD1 (100%)
Melesse	Centre-ville nord	11 649	UC1 (100%)
Melesse	Illet mairie	15 396	UE1 (10%),UC1 (13%),UD1 (77%)
Montreuil-le-Gast	Les Douetaux	12 816	UO2 (100%)
Montreuil-sur-Ille	Rue Alexis Rey	6 267	UO1 (100%)
Mouzé	Bourg	6 575	UD2 (100%)
Sens-de-Bretagne	La Croix Maheu habitat	5 705	UE1 (100%)
Sens-de-Bretagne	La Madeleine	5 586	UD1 (100%)
Sens-de-Bretagne	Gare	31 806	1AUE1 (33%), UG (5%),UD1 (62%)
Sens-de-Bretagne	Rue Beaumanoir et rue de Ph. De Volvire	16 521	UD1 (31%),UC1 (25%),1AUD1 (43%),UE1 (1%)
Vignoc	Illet Camélias	5 774	UC1 (11%),UE1 (4%),UO1 (85%)

Les OAP extension à vocation d'activités

On compte 8 OAP à vocation d'activité. Elles couvrent environ 221 hectares, dont 195 ha sur la route du Meuble.

Dans ces zones, les prescriptions de l'OAP viennent en appui du règlement afin de permettre la spatialisation des objectifs.

Les zones sont couvertes par un règlement 1AU qui renvoie par son indice au règlement des zones UA. Ces indices déterminent la nature de la zone.

On compte une seule zone UA3 couverte par une OAP à Saint-Germain-sur-Ille. Le secteur concerné est limité (0,7 hectares) et vient en extension d'une zone d'activités existante.

Commune	Libellé	Superficie (m ²)	Zonage
---------	---------	------------------------------	--------

La Mézière	Route du meuble	1 223464	2AUA (7%), Ugn (8%), UA1 (45%), 1AUA1 (5%), 1AUA4 (2%), UA2 (33%)
Melesse	Route du meuble	706 972	UA2 (33%),UA1 (36%),1AUA4 (5%),UGn (17%), 2AUA (7%), UA3 (1%)
Andouillé-Neuville	ZAC des Bruyères	42 982	1AUA2 (100%)
Melesse	Les Olivettes	121 806	1AUA2 (100%)
Melesse	La Métairie 2	25 863	1AUA2 (100%)
Saint-Aubin-d'Aubigné	Zone d'activité	35 016	1AUA3 (100%)
Saint-Germain-sur-Ille	Chemin Renault	6 981	UA3 (100%)
Saint-Symphorien	La Retière	14 224	1AUA3 (100%)
Sens-de-Bretagne	La Croix Maheu activité	8 603	1AUA3 (100%)

Les OAP d'équipement

On compte 3 OAP à vocation principale d'équipement. Elles couvrent plus de 10 hectares.

Commune	Libellé	Superficie (m ²)	Zonage
Melesse	Aire du champ Courtin	75 740	1AUG (100%)
Saint-Aubin-d'Aubigné	rue du château d'eau	8 261	UG (100%)
Feins	Etang du Boulet	22 633	1AUG (100%)

2. LES OAP THEMATIQUES

Le PLUI propose (en plus des OAP de secteur, qui portent sur une portion du territoire) des orientations d'aménagement et de programmation « thématiques ». Ces OAP portent sur l'ensemble du territoire et n'ont pas pour objectif premier l'aménagement urbain. Leur but est de mettre en cohérence les dispositions du PLUi relatives à un thème spécifique et de mieux prendre en compte le paysage, le patrimoine et la biodiversité.

Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire, aux aménagements et occupations du sol ainsi qu'aux constructions ou rénovations. Les recommandations sont complémentaires des orientations d'aménagement de secteurs.

Trois thématiques ont été retenues :

- Le commerce,
- La trame verte et bleue,
- Le patrimoine architectural urbain et paysager.

2.1 L'OAP commerce

L'OAP commerce a pour objet de préciser les conditions de développement du commerce de détail sur le territoire, en cohérence avec les objectifs du DOO et du DAC du SCoT du Pays de Rennes. Elle poursuit trois orientations complémentaires.

La première est de favoriser le maintien et le développement du commerce dans les centres-bourgs en particulier les commerces répondant aux besoins courants. En effet, les commerces favorisent l'animation et l'identité des centres-bourgs, la cohésion sociale. Ils assurent un service indispensable aux personnes peu mobiles. L'objectif est de maintenir au mieux ce tissu commercial. Cela s'appuie notamment sur des politiques publiques dont celle dit du dernier commerce.

La seconde orientation est de conforter les zones commerciales existantes. Celles-ci, sous la contrainte notamment du développement du commerce en ligne, sont appelées à muter vers davantage de qualité et d'intégrer des objectifs de développement durable. La pérennisation de ces sites permet d'avoir une vision à long terme justifiant des investissements en ce sens.

La troisième orientation vise à lutter contre la dispersion du tissu commercial au sein des zones agglomérées qui engendre de multiples déplacements et vient en contradiction avec la volonté de préserver les centres-bourgs.

Pour cela, cette OAP propose des développements commerciaux différenciés selon les territoires : les centralités, les zones d'aménagement commercial (ZACom) et le reste de la tache urbaine. La centralité est définie sur le plan de zonage par des périmètres spécifiques. Les ZACOM disposent d'un zonage adapté à leur vocation commerciale. Pour le reste de la tâche urbaine, cela couvre l'ensemble des zones urbanisées hors centralités (zones urbaines à vocation d'habitat ou d'activités).

Des dispositions règlementaires viennent compléter cette OAP. Elles sont établies en cohérence avec les objectifs de l'OAP commerce :

- Création dans le plan de zonage de périmètres de centralité dans lesquels les développements commerciaux sont autorisés,
- Interdiction dans toutes les zones hors périmètres de centralité de développer des surfaces commerciales de plus de 300 m² exception faite de la ZACom de St Aubin d'Aubigné,
- L'inscription de linéaires commerciaux dans les centres dotés d'une structure commerciale conséquente,
- L'interdiction de nouveaux développements commerciaux dans les zones d'activités existantes, dans les projets de nouvelles zones hors zone d'aménagement commercial du SCoT
- L'interdiction de tout nouveau commerce le long des axes de flux identifiés dans l'OAP.

2.2 L'OAP trame verte et bleue

L'OAP trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité à l'échelle du Val d'Ille-Aubigné et de concourir à son amélioration, en préservant et en remettant en état les réservoirs et continuités écologiques du territoire. Elle cherche à rendre lisible de nombreuses prescriptions règlementaires dont l'objectif commun est de préserver la biodiversité et l'intérêt écologique du paysage

Ce projet s'inscrit dans celui, plus large, de la Région Bretagne et de son schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Il porte cette thématique au cœur du projet de territoire, à l'échelle des projets d'aménagement, en écho aux mesures de protection existantes dans le PLUi (voir règlement) et aux dispositions supra-communales mises en œuvre dans le cadre des politiques publiques et de l'adaptation aux changements climatiques.

Cette OAP repose sur un travail spécifique porté par l'EPCI, le schéma de la trame verte et bleue du Val d'Ille – Aubigné. Ce nouveau schéma fait suite à celui précédemment mis en œuvre sur le territoire du Val d'Ille (ancienne Communauté de communes jusqu'en 2017) portant sur la période 2013-2017.

L'OAP trame verte et bleue montre la cohérence de ces dispositions notamment en ce qui concerne la préservation des continuités écologiques et leurs relations aux réservoirs de biodiversité qui alimente ces continuités. La cohérence du projet s'exprime spatialement au travers de la carte « trame verte et bleue ».

D'autre part, en parallèle, l'OAP trame verte et bleue vise à renforcer la biodiversité dans les espaces agro-naturels plus « communs » mais aussi la place de la nature dans les villes et bourgs.

C'est au regard de ces quatre typologies d'espace que les orientations de la trame verte et bleue se déclinent.

2.3 L'OAP Patrimoine

Afin de préserver le caractère spécifique de son paysage et de son architecture, la communauté de commune du Val d'Ille-Aubigné souhaite inscrire un certain nombre de recommandations et de prescriptions portant sur l'architecture et le patrimoine bâti.

De nombreux PLU communaux en vigueur ont inclus un volet patrimoine soit dans leurs annexes soit dans le règlement. Conscient de l'intérêt patrimonial de leur territoire, que ce soit dans les bourgs et en campagne, les élus ont souhaité homogénéiser la prescription architecturale à l'ensemble du territoire.

Ces recommandations et prescriptions doivent permettre de maintenir la qualité du patrimoine bâti de valoriser des techniques de restauration qui maintiennent l'intégrité de ce bâti. Cela doit aussi être l'occasion de partager une culture et un intérêt collectif pour ce bien commun et de permettre la reconnaissance par le public des spécificités de l'architecture locale.

Certaines recommandations portées par cette orientation d'aménagement et de programmation ne relèvent pas du domaine du droit de l'urbanisme. Elles ne pourront dans ce cas avoir une opposabilité directe face au pétitionnaire privé. Toutefois, il apparaît cohérent d'envisager la restauration du bâti dans son ensemble à travers des questions de compositions architecturales, de techniques, de choix de matériaux et de ne pas se limiter à des prescriptions au regard des seules autorisations d'urbanisme.

La présente OAP se compose de quatre parties :

1. Prescriptions / recommandations architecturales générales
2. Des prescriptions / recommandations par typologie
3. Des prescriptions concernant l'environnement du bâti
 - Les traitements des limites de parcelles, portail et clôtures
 - Le petit patrimoine rural
4. Des prescriptions paysagères
 - L'insertion des bâtiments agricoles
 - Les vues sur le territoire (carte des points de vue)
 - Les sites particuliers : le canal d'Ille-et-Rance, l'étang du boulet

L'objectif de l'OAP est ainsi de travailler sur le patrimoine mais aussi d'inclure une réflexion sur son environnement. Toutefois, l'aspect prescriptif ne suffit pas, notamment parce que la réussite d'une rénovation concerne aussi un aspect technique (choix des matériaux, règles de l'art) qui ne peut pas faire l'objet de prescription. Dès lors, le choix des élus a été de construire l'OAP autour de recommandations, qui, éventuellement pourront appuyer un refus au titre de l'article R 111-27 du Code

de l'urbanisme en vertu duquel un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cohérence avec l'OAP, le règlement identifie sur la base de l'inventaire du patrimoine, des bâtiments d'intérêt architectural soumis à une obligation préalable du permis de démolir. Parmi ces constructions, le règlement identifie un patrimoine exceptionnel dont la démolition est interdite.

C - Explication des choix retenus pour établir le règlement

Le règlement du PLUi est composé d'un règlement littéral et d'un règlement graphique qui se complètent. Le règlement littéral fixe les règles applicables sur chacune des zones qui sont localisées sur le règlement graphique.

1. LES DIFFERENTES ZONES

Les différentes zones sont définies au regard des destinations des constructions, usages du sol et natures d'activités qui y sont autorisées ou interdites et des formes urbaines existantes ou souhaitées.

1.1 Les zones urbaines

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La délimitation des zones U s'est basée sur l'identification des secteurs déjà urbanisés ou bâtis sur la base des photos aériennes et du cadastre, et de la présence des réseaux. Les secteurs déjà aménagés (travaux de viabilisation en cours) mais non encore bâtis ont été intégrés à la zone U.

Le travail en commune et l'analyse des typologie du bâti, des formes urbaines et de la présence des réseaux existants a permis de décomposer les zones U en plusieurs types de zones :

La zone UC : Zone centrale urbaine d'habitat traditionnel

La zone UC recouvre l'ensemble des centres historiques que ce soit des centres-villes ou des centres-bourgs. Ce sont des secteurs denses, comprenant de nombreuses constructions anciennes et dont l'intérêt patrimonial est partagé par les habitants.

Elle comprend sur certaines communes un secteur UCp à plus forte identité patrimoniale et un secteur UCs indice s facilitant la mutualisation du stationnement.

L'affectation principale de ces zones est réservée à de l'habitat, à des équipements et du commerce. Elle doit permettre le renouvellement urbain et la recomposition urbaine par des formes urbaines respectueuses du caractère historique des bourgs ou villes. Le principe de l'alignement systématique est mis en avant. Il a pour objectif la préservation le long de ces voies du front de rue, caractéristique essentielle du paysage urbain. La profondeur du bâti ainsi que la hauteur détermine un volume qui doit permettre une bonne insertion dans le tissu.

Ces secteurs sont susceptibles d'évoluer à la marge en accueillant des programmes immobiliers simples ou des opérations plus complexes de renouvellement urbain dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu urbain et en respectent les caractéristiques.

Le règlement de la zone UC vise à traiter quelques points essentiels:

- L'implantation du bâti sur rue en vue de la préservation d'un front urbain
- La mitoyenneté du bâti
- L'homogénéité des hauteurs de façades
- La qualité architecturale

La zone UC présente des morphologies caractérisées par une implantation des constructions à l'alignement. Pour respecter cette morphologie, le PLUi oblige à une implantation à l'alignement des constructions nouvelles sur au moins 50 % de la façade. En cas de retrait, un dispositif architectural ou paysager devra garantir la continuité du front bâti. Sur limites, l'implantation se fait soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1,9 m. L'implantation en limite séparative peut-être imposée pour les parcelles dont la largeur de façade est inférieure à 20 mètres.

Cette zone intègre des bâtiments d'intérêt patrimonial qu'il conviendra de protéger et de réhabiliter dans les règles de l'art. Il est précisé que l'isolation par l'extérieur des constructions pourra être refusée pour les bâtiments dont le gros œuvre est en pierre ou en terre. Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement. En zone UCp, ils sont interdits.

Pour s'adapter à son environnement urbain, la zone UC comprend un secteur UC1 et un secteur UC2 pour lesquelles les règles de hauteur sont différentes. Ainsi la hauteur maximale est de 9 mètres à l'égout en UC1⁸ en 7 mètres à l'égout en UC2.

Lorsque le projet concerne un programme mixte intégrant au moins deux destinations différentes dont obligatoirement « Commerce et activité de service » implantée au rez-de-chaussée, la hauteur est règlementée en nombre de niveaux.

Des règles alternatives sont aussi proposées.

Principales règles de la zone UC

	UC1	UC2
Implantation des constructions sur voie	Implantation à l'alignement sur au moins 50 % de la façade.	
Implantation des constructions sur limites séparatives	Implantation soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1,9 m.	
Hauteur à l'égout	9 mètres	7 mètres
Hauteur au faîtage ou à l'acrotère	15 m	12 m
Hauteur lorsque le projet concerne un programme mixte intégrant au moins deux destinations différentes dont obligatoirement « Commerce et activité de service » implantée au rez-de-chaussée	H= R+2+A ou H=R+2+C	H= R+1+A ou H=R+1+C
Emprise au sol	Pas de règles	
Surface éco-aménageable	20 %	
Les annexes	Les annexes non accolées auront une hauteur maximale de 4,5 m	
Les clôtures	Hauteur maximale sur voie : 1,60 m Hauteur maximale sur limite séparatives : 2 m	

Dans ces secteurs souvent contraints et disposant par ailleurs de stationnements publics et d'une desserte par les transports en commun, le PLUi n'impose pas de nombre minimum de place de stationnement pour permettre l'intensification de ces secteurs et leur dynamisation (création de nouveaux commerces, aménagement des combles...).

⁸ Il est admis qu'avec une hauteur de 7 mètres à l'égout, on peut réaliser 2 niveaux (RDC plus un étage) plus des combles aménagés et qu'avec une hauteur de 9 mètres à l'égout, on peut réaliser 3 niveaux plus des combles aménagés.

La zone UD: zone mixte de développement périphérique

La zone UD recouvre, en général, des secteurs de transition entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires. Ces secteurs sont susceptibles d'évoluer en accueillant des programmes immobiliers simples ou des opérations plus complexes de renouvellement urbain. Les constructions de second rang (à l'arrière du front bâti) sont autorisées.

L'affectation principale de ces zones est réservée à de l'habitat et à des équipements. Elle doit permettre le renouvellement urbain et la recomposition urbaine par des formes urbaines diversifiées. Elle a pour objectif la reconstitution le long de ces voies d'un front de rue permettant de caractériser le paysage de ces entrées de ville. Ponctuellement cette zone peut s'appliquer à des secteurs en mutation en dehors des axes urbains majeurs.

La zone UD présente des morphologies caractérisées par une implantation des constructions proche de l'alignement et des hauteurs de construction pouvant aller jusqu'à R+2+C.

Le règlement de la zone UD vise à traiter quelques points essentiels:

- la gestion du front bâti
- les règles de hauteurs
- la gestion des eaux pluviales et du stationnement

Pour le front bâti, l'implantation des constructions doit se faire dans une bande de 5 mètres à partir de l'alignement pour la majeure partie de la façade. L'objectif étant de permettre le stationnement et les accès à des parcs de stationnements souterrains et aériens (cas de collectifs), tout en gardant un front bâti relativement resserré. L'implantation se fait soit en limites séparatives soit à 1,9 m de la limite.

Pour s'adapter à son environnement urbain, la zone UD comprend un secteur UD1 et un secteur UD2 pour lesquelles les règles de hauteur sont différentes. Ainsi la hauteur maximale est de 9 mètres à l'égout en UD1 en 7 mètres à l'égout en UD2. Des règles alternatives sont aussi proposées.

De plus, une surface éco-aménageable de 30 % de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'espaces libres et de plantations.

Principales règles applicables en zone UD

	UD1	UD2
Implantation des constructions sur voie	Implantation des constructions dans une bande de 5 m par rapport à l'alignement.	
Implantation des constructions sur limites séparatives	Implantation soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1,9 m.	
Hauteur à l'égout	9 mètres	7 mètres
Hauteur au faîtage ou à l'acrotère	15 m	12 m
Emprise au sol	Pas de règles	
Surface éco-aménageable	30 %	
Les annexes	Les annexes non accolées auront une hauteur maximale de 4,5 m	
Les clôtures	Hauteur maximale sur voie : 1,60 m Hauteur maximale sur limite séparatives : 2 m	

La zone UE : zone résidentielle à dominante d'habitat individuel

La zone UE correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est très marqué. Il s'agit d'ensembles homogènes de type pavillonnaire ou maisons de ville, qui n'ont pas vocation à évoluer rapidement dans leur typologie ou leur destination.

La morphologie urbaine des quartiers pavillonnaires est assez hétérogène puisqu'elle présente des typologies d'habitat assez variées (pavillon classique, maison mitoyenne, habitat en bande) sur des tailles de parcelles variant de 250 m² à plus de 1 000 m² pour certaines et dont les hauteurs varient de R à R+1+C.

La zone UE comprend un secteur UE1, un secteur UE2 et un secteur UE3 de densités différentes. Le PLU vise à préserver le caractère de ces tissus (notamment la préservation des distances entre voisins) tout en permettant l'évolutivité des tissus bâtis par une densification. Les zones UE sont différentes par la densité proposée, la zone UE1 offrant plus de souplesse pour une évolution du tissu bâti.

Le secteur UE1 correspond à une morphologie pavillonnaire de type lotissements assez dense, avec la présence de petits collectifs. Situé à proximité de centre important, ils doivent pouvoir évoluer et se densifier spontanément. Les nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant, en respectant l'homogénéité de l'architecture et des formes urbaines présentes.

Le secteur UE2 correspond à une morphologie pavillonnaire de type lotissements « classiques » au parcellaire de taille moyenne (autour de 600/700 m² pour la plupart) ; la volonté affichée est celle de permettre une évolution de ces quartiers notamment en permettant une optimisation de l'utilisation des parcelles (surélévation, extension, etc.).

Le secteur UE3 correspond à des ensembles d'habitat individuel peu denses sur de grandes parcelles. L'objectif n'est pas d'amener ces secteurs à évoluer du fait de la présence d'espaces naturels sensibles à proximité (zones humides), ou de l'absence de réseau d'assainissement.

Le règlement de la zone UE vise à traiter quelques points essentiels :

- le recul du bâti sur rue
- l'implantation par rapport aux limites séparatives
- les annexes et jardins et la qualité des clôtures
- l'emprise au sol et la part d'espace vert sur la parcelle (surface éco-aménageable)

La règle d'implantation sur rue est, pour plus de 50 % de la façade, avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement et pour le reste entre 2 et 5 mètres, afin de permettre du stationnement sur la parcelle, mais aussi une densification en front de rue.

Pour l'implantation par rapport aux limites séparatives latérales, le PLUi prévoit un recul de 1,9 m par rapport aux limites séparatives en UE1, 3 m par rapport aux limites séparatives en UE2 et UE3. En limites séparatives arrière, le recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit.

Pour s'adapter à leur environnement urbain, tout en permettant l'évolution de certains secteurs pavillonnaires proches des services et des équipements, la hauteur maximale varie, avec la possibilité d'avoir des formes urbaines plus denses et plus hautes en secteur UE1, moyennement denses en UE 2 et peu denses en zones UE3.

Dans la même logique, l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser :

- 50 % de la surface de la parcelle en UE2,
- 30 % de la surface de la parcelle en UE3.

Le PLUi impose un nombre minimum de place de stationnement par logement pour assurer les besoins des habitants et éviter l'occupation de l'espace public. Ainsi pour le logement, il est exigé une place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher. Au-delà de 150 m², il ne sera pas exigé plus de 3 places par logements.

Il est inscrit un pourcentage de surface non imperméabilisée afin de prendre en compte la rétention des eaux pluviales sur la parcelle. Pour toute construction nouvelle, une surface éco-aménageable de 30 % de l'unité foncière en UE1, 40 % de l'unité foncière en UE2, 60 % de l'unité foncière en UE3, sera réservée pour la réalisation d'espaces libres et de plantations.

Principales règles applicables en zone UE

	UE1	UE2	UE3
Implantation des constructions sur voie	Sur rue, implantation pour plus de 50 % avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, le reste pouvant être implanté entre 2 et 5 mètres.		
Implantation des constructions sur limites séparatives	1,9 m	3 m	
	En limites séparatives arrières, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$).		
Hauteur à l'égout	9m	7m	6m
Hauteur au faîtage ou à l'acrotère	15m	12m	9m
Emprise au sol	Pas de règle	50 % de la parcelle	30 % de la parcelle
Surface éco-aménageable	20 %	40 %	60 %
Les annexes	Les annexes non accolées auront une hauteur maximale de 4,5 m		
Les clôtures	Hauteur maximale sur voie : 1,60 m Hauteur maximale sur limite séparatives : 2 m		

La zone UO : zone opérationnelle

La zone UO concerne des secteurs de projet en extension ou en renouvellement urbain. L'aménagement de la zone se fait le plus souvent sous la forme d'une opération d'ensemble.

L'objectif est de rédiger un règlement qui doit accompagner le projet sans le contraindre. Les règles sont assouplies afin de permettre l'innovation dans les formes urbaines. Toutefois, le PLUi peut encadrer ces projets par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation.

De fait, les règles de la zone UO sont minimales. Les prescriptions d'urbanisme seront issues soit des cahiers des charges de cession de terrain (CCTP) en ZAC, soit du règlement d'un permis d'aménager, soit du plan masse du permis valant division.

Elle comprend un secteur UO1 et un secteur UO2 pour lesquels les règles de hauteur sont différentes. La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout en UO1, 7 mètres à l'égout en UO2

Lorsque le projet concerne un programme mixte intégrant au moins deux destinations différentes dont obligatoirement « Commerce et activité de service » implantée au rez-de-chaussée, la hauteur est règlementée en nombre de niveaux.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation sur rue ou en limite séparative.

Principales règles applicables en zone UO

	UO1	UO2
Implantation des constructions sur voie	Pas de règle	
Implantation des constructions sur limites séparatives	Pas de règle	

Hauteur à l'égout	9 mètres	7 mètres
Hauteur au faîtage ou à l'acrotère	15 m	12 m
Hauteur lorsque le projet concerne un programme mixte intégrant au moins deux destinations différentes dont obligatoirement « Commerce et activité de service » implantée au rez-de-chaussée	$H = R+2+A$ ou $H=R+2+C$	$H = R+1+A$ ou $H=R+1+C$
Emprise au sol	Pas de règles	
Surface éco-aménageable	Pas de règles	Pas de règles
Les annexes	Les annexes non accolées auront une hauteur maximale de 4,5 m	
Les clôtures	Hauteur maximale sur voie : 1,60 m Hauteur maximale sur limite séparatives : 2 m	

La zone UG : équipements collectifs d'intérêt général

La zone UG regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés des services publics ou équipements collectifs d'intérêt général. Elle est dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale qui exclue les autres. Ces constructions ou installations relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière, dans la plupart des cas, en rupture avec la morphologie environnante. Ils concernent souvent de grandes unités foncières.

La zone UG se répartit sur les différents secteurs d'équipements (scolaire, culturel, sportif) : parc des Sports (et extension) Ces zones sont et seront concernées par l'extension ou la création d'équipements d'intérêt collectif dont la réalisation est encadrée par des normes spécifiques. Le PLUi permet une certaine souplesse des règles d'urbanisme applicables sur ces zones.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation sur rue.

L'implantation en limites séparatives, soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1,9 m par rapport aux limites séparatives

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 15 m.

Principales règles applicables en zone UG

UG	
Implantation des constructions sur voie	Pas de règles
Implantation des constructions sur limites séparatives	Soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal de 1,9 m par rapport aux limites séparatives
Hauteur des constructions	Pas de règles
Hauteur au faîtage ou à l'acrotère	15 m
Emprise au sol	Pas de règles
Surface éco-aménageable	
Les annexes	
Les clôtures	

La zone UA : zone d'activités

La zone UA est une zone d'activités. Elle est dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale qui exclue les autres.

Le règlement de la zone UA vise à traiter quelques points essentiels :

- La place du logement dans les zones d'activités. Il doit être réservé au gardiennage et doit s'inscrire dans le volume du bâtiment d'activité
- Les règles de stationnement. On favorisera le stationnement mutualisé
- La qualité du bâti et des abords sans être contre-productive pour les activités et la densité du bâti

La zone UA regroupe quatre secteurs, UA1 et UA2, UA3 et UA4:

- Le secteur UA1 correspond à un secteur d'activités mixte pouvant accueillir des activités commerciales.
- La zone UA2 correspond à un secteur d'activités industrielles, de logistique et de bureau.
- La zone UA3 est un secteur d'activités industrielles destinée à accueillir des petites unités d'activités.
- La zone UA4 est un secteur d'activités tertiaires destinée à accueillir principalement des bureaux.

Pour l'ensemble de ces zones, un maximum d'efficience devra être trouvé afin de garantir une certaine densité. Pour cela, les règles sont assouplies.

L'implantation sur rue doit se faire avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

En limites séparatives, l'implantation peut se faire soit en limite (sous réserve de la mise en place d'un mur coupe-feu) soit en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 20 m.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs,...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementés.

Concernant le stationnement, des règles sont édictées afin de répondre aux besoins des entreprises. Cependant, dans le cas de constructions intégrant une opération d'ensemble (permis d'aménager, ZAC...) les besoins en stationnement pourront être réduits au regard du parc de stationnement mutualisé sur la zone, un stationnement mutualisé comptant pour deux stationnements privés.

Principales règles applicables en zone UA

	UA1	UA2	UA3	UA4
Implantation des constructions sur voie	Retrait minimal de 5 m			
Implantation des constructions sur limites séparatives	Soit en limite (sous réserve de la mise en place d'un mur coupe-feu) soit en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.			
Hauteur maximale des constructions	20 m (hors installations techniques)			
Emprise au sol	Pas de règles			
Surface éco-aménageable	Pas de règles			
Les annexes	Pas de règles			
Les clôtures	2 m de haut maximum			

1.2 Les zones à urbaniser

La zone AU est une zone naturelle à urbaniser qui comprend deux secteurs 1AU et 2AU :

- La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et le règlement. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- La zone 2AU est une zone où l'urbanisation est interdite ; elle nécessite une procédure d'urbanisme (modification ou révision du PLU) pour être ouverte à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

En zone 1AU, l'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone U correspondante, ou répondant aux conditions particulières prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.

La vocation de chaque secteur de la zone 1AU est définie par les lettres et chiffres qui suivent la mention « 1AU ». Lors de l'urbanisation, si les conditions visées ci-dessus sont réalisées, les règles de construction applicables aux différents secteurs délimités au plan sont celles des zones et secteurs urbains (U) affectés des mêmes lettres et chiffres (ex : 1AUo2 = UO2, 1AUa1 = UA1, etc.).

La délimitation des zones AU s'est basée sur l'identification des secteurs les plus opportuns en matière de développement urbain, en fonction de différents critères :

- Compatibilité SCOT
- Continuité de l'urbanisation
- Equipements, transports, réseaux à proximité
- Faible impact agricole, paysager ou environnemental. Ainsi, chaque secteur de projet zoné en 1AU a fait l'objet d'une analyse d'une expertise environnementale spécifique. De fait, sur les zones de forte sensibilité environnementale, il a été décidé de ne pas retenir ces secteurs afin d'éviter toute incidence du projet sur l'environnement. Pour les projets présentant une incidence limitée et pour lesquels il n'était pas possible de supprimer de secteur (absence d'alternative), un aménagement et des orientations tenant compte de cette sensibilité environnementale ont été proposés dans les OAP de secteur. Pour plus de détail, voir partie « évaluation environnementale ».
- Du projet urbains et des enjeux en matière d'aménagement –cf cahiers communaux.

Les enveloppes ont été définies au regard des besoins en développement (Habitat, développement économique, services, équipements...) et du potentiel en renouvellement urbain (cf détail en partie A.2 du tome 3 du rapport de présentation).

1.3 Les zones agricoles

La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

Le diagnostic agricole réalisé a permis, en concertation avec les communes et les agriculteurs, d'identifier l'ensemble des sièges d'exploitation afin de les zoner en zone A, sauf exception (périmètre de captage).

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. En conséquence, les constructions neuves et le changement de destination des bâtiments est interdit s'il ne vise pas une affectation liée à l'activité agricole ou de diversification agricole.

Le règlement a pour principal objectif de préserver les espaces agro naturels et limiter la construction en campagne. La zone A est une zone stricte dans le sens où ne sont autorisés que :

- les activités agricoles
- les constructions, ouvrages, affouillements, travaux à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec l'activité agricole
- les changements de destination des bâtiments "désignés" vers de l'habitation
- Depuis la loi Alur, les extensions et annexes de maisons d'habitation y sont aussi autorisées pour éviter le micro-pastillage

L'implantation du bâti en zone A doit se faire en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) et une implantation soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Afin de protéger au mieux le paysage et l'activité agricole, le règlement fixe une emprise maximale et réglemente la hauteur du bâti différent selon le type de construction.

Principales règles applicables en zone A

REGLES POUR CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Implantation des constructions sur voie	Au moins 5 m
Implantation des constructions sur limites séparatives	En limite ou à 3 m minimum
Hauteur maximale	12 mètres (hors installation technique)
Les clôtures	Hauteur maximale des clôtures 2 m
REGLES POUR LES CONSTRUCTIONS LIEES AUX ACTIVITES DANS LE PROLONGEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE	
Implantation des constructions sur voie	Au moins 5 m
Implantation des constructions sur limites séparatives	En limite ou à 3 m minimum
Hauteur maximale à l'égout	6 m
Hauteur au faîtage ou à l'acrotère	9 m
Emprise au sol	1 000 m ²
Les clôtures	Hauteur maximale : 2 m
REGLES POUR LES LOGEMENTS LIES A L'EXPLOITATION AGRICOLE	
Implantation des constructions sur voie	Au moins 5 m
Implantation des constructions sur limites séparatives	En limite ou à 3 m minimum
Hauteur maximale à l'égout	6 m
Hauteur au faîtage ou à l'acrotère	9 m
Emprise au sol	150 m ²
Extensions des logements de fonction existant	50 m ² d'emprise au sol dans la limite de 150m ²
Emprise au sol des locaux de gardiennage	30 m ²
Les annexes	40 m ² d'emprise au sol maximum 4,5 m au faîtage
Les clôtures	Hauteur maximale des clôtures : 2 m
REGLES POUR CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION DE TIERS	

Construction neuves (STECAL)	150 m ² d'emprise au sol
Implantation des constructions sur voie	Au moins 5 m
Implantation des constructions sur limites séparatives	En limite ou à 3 m minimum
Hauteur à l'égout	6 m
Hauteur au faîtage ou à l'acrotère	9 m
Extension des constructions existantes	50 m ² dans la limite de 300 m ²
Les annexes	40 m ² d'emprise au sol maximum 4,5 m au faîtage
Les clôtures	Hauteur maximale : 2 m

1.4 Les zones naturelles

Le diagnostic réalisé sur la trame verte et bleue a permis d'identifier l'ensemble des sites, milieux et espaces naturels et paysagers d'intérêt et constitutifs des continuités écologiques.

Ainsi, la grande majorité des réservoirs de biodiversité (Natura 2000, MNIE...), des zones humides et des fonds de vallées du Scot sont zonées en N ou NP.

Si en zone N et NP, la vocation agricole de ces espaces agro-naturels n'est pas remise en cause, la distinction se fait entre une zone A où les constructions agricoles de toute nature sont autorisées avec peu de contrainte et une zone NP (et N) où seules les extensions et installations complémentaires aux actives existantes sont autorisées. Ainsi, la construction d'un bâtiment agricole, ex nihilo, sera interdite en zone NP en raison du caractère écologique de la zone.

La zone N

La zone N correspond à des parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel « ordinaire », en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée (NP).

En zone N, les constructions sont globalement interdites. En revanche, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension mais pas d'un changement de destination sauf si elles sont identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local.

Les zones N englobent essentiellement les secteurs naturels ainsi que les secteurs occupés par des habitations dispersées dans l'espace naturel ou agricole.

Au sein de la zone N, un secteur NL couvrant des espaces verts publics et des activités de loisirs légers (golf, grands parcs publics...) a été défini au sein duquel sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les équipements de plein air existants sur la zone.

L'implantation du bâti en zone N doit se faire en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) et une implantation soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Afin de protéger au mieux le paysage, le règlement fixe une emprise maximale et réglemente la hauteur du bâti différent selon le type de construction.

Principales règles applicables en zone N

REGLES POUR CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Implantation des constructions sur voie	Au moins 5 m
Implantation des constructions sur limites séparatives	En limite ou à 3 m minimum
Bâtiment à usage forestier	Pas d'emprise maximale, hauteur limitée à 12 m (hors installation technique)
Extension des bâtiments agricoles	Limitée à 200 m ² d'emprise au sol et 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant Hauteur limitée à 12 mètres (hors installation technique)
Les clôtures	Hauteur maximale : 2 m
REGLES POUR LES CONSTRUCTIONS LIEES AUX ACTIVITES DANS LE PROLONGEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE	
Implantation des constructions sur voie	Au moins 5 m
Implantation des constructions sur limites séparatives	En limite ou à 3 m minimum
Hauteur maximale à l'égout	6 m
Hauteur au faîtage ou à l'acrotère	9 m
Emprise au sol	500 m ²
Les clôtures	Hauteur maximale : 2 m
REGLES POUR LES LOGEMENTS LIES A L'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE	
Implantation des constructions sur voie	Au moins 5 m
Implantation des constructions sur limites séparatives	En limite ou à 3 m minimum
Hauteur maximale à l'égout	6 m
Hauteur au faîtage ou à l'acrotère	9 m
Extensions du logement de fonction existant	50 m ² d'emprise au sol dans la limite de 150m ²
Emprise au sol des locaux de gardiennage	30 m ²
Les annexes	40 m ² d'emprise au sol maximum 4,5 m au faîtage
Les clôtures	Hauteur maximale : 2 m
REGLES POUR CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION DE TIERS	
Constructions neuves (STECAL)	150 m ² d'emprise au sol
Implantation des constructions sur voie	Au moins 5 m
Implantation des constructions sur limites séparatives	En limite ou à 3 m minimum
Hauteur à l'égout	6 m
Hauteur au faîtage ou à l'acrotère	9 m
Extension des constructions existantes	50 m ² dans la limite de 300 m ²
Les annexes	40 m ² d'emprise au sol maximum 4,5 m au faîtage
Les clôtures	Hauteur maximale : 2 m

Zone NP : zone de protection des milieux naturels de qualité

La zone NP constitue un espace naturel, équipé ou non, qu'il convient de protéger strictement contre toute construction, toute utilisation, modification des sols ou tous travaux contraires à cette protection, en raison de la qualité du paysage, de la présence d'éléments écologiques reconnus et des éléments naturels qui la composent. Les constructions nouvelles sont strictement limitées.

L'implantation du bâti en zone NP n'est pas réglementée

Afin de protéger au mieux le paysage et les connexions écologiques, le règlement fixe une emprise maximale et réglemente la hauteur du bâti différent selon le type de construction.

Principales règles applicables en zone NP

NP	
Implantation des constructions sur voie	5 m
Implantation des constructions sur limites séparatives	En limite ou à 3 m minimum
Extension d'une construction à usage d'habitation ou d'un logement de fonction agricole existant	20 m ² dans la limite d'une emprise au sol maximale de 150 m ² Hauteurs maximales : 6m à l'égout, 9m au faîtage
Piscines et annexes	40 m ² d'emprise au sol maximum 4,5 m au faîtage
Extension des constructions à usage agricole	Limitée à 200 m ² sans toutefois dépasser 30% de l'emprise du bâtiment existant hauteur maximale : 12 m

1.5 LES STECAL

L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme permet de délimiter dans des zones naturelles ou agricoles des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (dits « STECAL) où certaines constructions peuvent être implantées de façon limitée :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs..."

Les STECAL "activités"

Par principe, la campagne n'a pas vocation au sens de la loi à accueillir des activités autres qu'agricoles. Les activités qui souhaitent se développer ou s'agrandir ont vocation à rejoindre des zones d'activités (U). Les STECAL sont uniquement fait pour gérer les cas exceptionnels et les situations spécifiques (l'existant issu de l'histoire).

Un travail de repérage des activités en campagne a été réalisé par les services de la communauté de communes en concertation avec les communes pour identifier les activités qui pourraient nécessiter un STECAL. La méthode utilisée a été la suivante :

- Une exclusion des activités ne nécessitant pas « à priori » de droit à construire spécifique (hors règlement de la zone). Ce sont les entreprises de type agricole, distribution d'électricité, traitement des eaux usées, activités immobilières et de conseil, administration et enseignement, services...
- Une exclusion des entreprises de 3 salariés ou moins en campagne (zones A et N actuelles).

27 entreprises ont pu être recensées sur le Val d'Ille-Aubigné en zone A et N. A l'issue de ce recensement et d'un travail de terrain il a été décidé de délimiter 6 STECAL au plan de zonage.

Le secteur Aa est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité qui peut accueillir de nouvelles constructions à usage d'industrie et de stockage.

Le secteur Na est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité au sein duquel l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'industrie et de stockage est autorisée.

Le secteur Ns est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité au sein duquel l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'artisanat et de commerce de détail.

Commune	Zonage	Contexte	Projet/justification	Superficie (ha)
Andouillé-Neuville	Aa	Activité de travaux publics	Permettre l'évolution limitée de l'activité	1,126
Andouillé-Neuville	Na	Pompes funèbres	Permettre l'évolution limitée de l'activité	1,35
Andouillé-Neuville	Ns	Traiteur	Permettre l'évolution limitée de l'activité	0,57
Gahard				0,63
Gahard	Aa	Coopérative agricole	Permettre l'évolution limitée de l'activité	2,17
Melesse	Na	Bâti actuellement vacant	Rénovation du bâtiment pour l'installation d'activités artisanales	0,36
Vignoc	Aa	Proximité site stockage des déchets inertes	Installation d'une centrale à béton (transfert d'une zone d'activité)	1,18
Montreuil sur Ille	Aa	Activité de travaux de terrassement courants et travaux préparatoires	Permettre l'évolution limitée de l'activité	0,85
Montreuil sur Ille	Aa	Activité de travaux de fabrication et la vente de produits en châtaignier (piquets, ganivelle, clôtures) et transformation de bois de bûche	Permettre l'évolution limitée de l'activité	0,53
Vieux Vy sur Couesnon	Aa	Activité de transport routier	Permettre l'évolution limitée de l'activité	0,27
Vieux Vy sur Couesnon	Aa	Centrale à enrobé existante	Permettre l'évolution limitée de l'activité	0,83

Les STECAL "habitat"

Le secteur Ah et Nh est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité où sont uniquement autorisés les constructions, extensions, changements de destination à usage d'habitation et leurs annexes à condition que projet se situe à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole.

Leur délimitation à titre exceptionnel selon le code de l'urbanisme est de plus contrainte par le SCoT du pays de Rennes.

"En dehors des cas d'extension autorisés dans la tache urbaine, en extension de celle-ci ou au sein des nouvelles zones d'activités indiquées, seules les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, peuvent accueillir à titre exceptionnel de nouvelles constructions susceptibles de concourir, uniquement, à leur densification. Une telle densification n'est pas souhaitée, notamment :

- lorsqu'elle est incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants ou qu'elle est de nature à compromettre les activités agricoles ou forestières existantes,*
- lorsque l'espace déjà urbanisé est éloigné d'une centralité et n'offre pas d'alternative aux déplacements automobiles individuels,*
- lorsque l'espace déjà urbanisé ne peut accueillir de nouvelles constructions sans la réalisation de travaux importants visant à renforcer sa desserte par les réseaux (voirie, alimentation en eau potable, eaux usées, téléphone, ERD F...)."*

Pour délimiter les STECAL, ces critères ont été pris en compte. Seuls les hameaux accueillant plus de 20 logements ont été étudiés. Parmi ceux-ci, certains n'ont pas été retenus du fait des choix des élus ou dès lors qu'un critère du DOO était pénalisant pour sa prise en compte.

Les zones constructibles en compagne (STECAL) représentent un potentiel estimé à une vingtaine logements. Les périmètres ont en effet été dimensionnés au plus juste pour permettre la densification de quelques dents creuses, mais leur potentiel d'évolution reste très limité.

Commune	Zonage	Contexte	Justification/projet	Superficie (ha)
Guipel	Ah	Secteur de plus de 20 habitations, proximité des services et équipements du bourg, desserte par les transports en commun (car interurbain).	Permettre la densification des dents creuses.	5,92
Saint-Germain-sur-Ille	Ah	Secteur de plus de 20 habitations, proximité des services et équipements du bourg, proximité desserte par les transports en commun (TER).	Permettre la densification des dents creuses.	5,25
Saint-Médard-sur-Ille	Ah	Secteur de plus de 20 habitations, proximité des services et équipements du bourg, proximité desserte par les transports en commun (TER). Assainissement collectif.	Permettre la densification des dents creuses.	5,64

Saint-Médard-sur-Ille	Ah	Secteur de plus de 20 habitations, proximité des services et équipements du bourg, proximité desserte par les transports en commun (TER). Assainissement collectif.	Permettre la densification des dents creuses.	5,97
Sens-de-Bretagne	Ah	Secteur de plus de 20 habitations, proximité des services et équipements du bourg, proximité desserte par les transports en commun (TER).	Permettre la densification des dents creuses.	4,81
Sens-de-Bretagne	Nh	Secteur de plus de 20 habitations, proximité des services et équipements du bourg, proximité desserte par les transports en commun (TER).	Permettre la densification des dents creuses.	2,46
Vieux-Vy-sur-Couesnon	Nh	Secteur de plus de 20 habitations, permis d'aménager en cours.	Permettre la densification des dents creuses.	6,16

Les STECAL "équipements"

Le secteur Ag est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité où sont autorisés uniquement :

- La construction à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

Il existe un STECAL Ag au plan de zonage destinée à accueillir une aire d'accueil pour les randonneurs équestre à Melesse.

Commune	Zonage	Projet/justification	Superficie (ha)
Melesse	Ag	Equipement public – plateforme de randonnée équestre à créer	0,9

Les STECAL "loisirs"

Les secteurs At et Nt sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité qui peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique ainsi qu'à usage d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et sous réserve de réutiliser prioritairement les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nt sont également autorisées les constructions à usage d'habitation légères et de loisirs (au sens de l'article R 111-37 du Code de l'urbanisme) et leurs annexes sous réserve d'être implantées dans des structures collectives d'accueil prévues à cet effet (article R111-38 du Code de l'urbanisme.) et à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole.

Il s'agit principalement de moulins situés le long de la rivière du Couesnon, ou de sites patrimoniaux. Leur classement en STECAL a pour objectif leur valorisation et donc leur préservation.

En zone Nlm, sont autorisés les affouillements et exhaussements nécessaires à la pratique des activités sportives motorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement naturel.

Seuls deux sites ont été classés en zone Nlm. Les sites existants de sport motorisés ne nécessitant pas d'évolution, ou pour lesquels un impact environnemental, paysager ou agricole avait été noté n'ont pas fait l'objet d'un zonage en Nlm.

Commune	Zonage	Contexte	Justification/projet	Superficie (ha)
Gahard	At	Activité existante	Permettre l'évolution limitée de l'activité	0,41
Saint Aubin d'Aubigné	Nt	Activité existante	Permettre l'évolution limitée de l'activité	0,36
Langouët	Nt	Château du Coudray	Projet d'accueil touristique	0,95
Sens-de-Bretagne	At	Activité existante (créperie)	Permettre l'évolution limitée de l'activité	0,60
Vieux-Vy-sur-Couesnon				0,14
Vieux-Vy-sur-Couesnon	Nlm	Activité existante de sports motorisés	Permettre l'évolution limitée de l'activité	2,17
Vieux-Vy-sur-Couesnon	Nt	Moulin sur le Couesnon	Permettre la valorisation du site pour encourager sa préservation	0,43
Vieux-Vy-sur-Couesnon	Nt	Moulin sur le Couesnon	Permettre la valorisation du site pour encourager sa préservation	0,25
Vieux-Vy-sur-Couesnon	Nt	Moulin sur le Couesnon	Projet d'hébergement insolite. Permettre la valorisation du site pour encourager sa préservation	0,19
Vieux-Vy-sur-Couesnon	Nt	Moulin sur le Couesnon	Permettre la valorisation du site pour encourager sa préservation	0,35

1.6 Bilan des surfaces des zones

PLUi approuvé (ha)	A	N	NP	U habitat	U équipeme	U activité	1AU habitat	1AU équipeme	1AU activité	2AU habitat	2AU équipeme	2AU activité	TOTAL
ANDOUILLE-NEUVILLE	711,3	4,6	496,9	28,7	1,4	14,5	2,1	0,0	4,3	1,9	0,0	0,0	1265,7
AUBIGNE	142,8	0,0	58,6	17,2	1,0	0,0	0,4	0,0	0,0	2,1	0,0	0,0	222,0
FEINS	1180,9	17,9	791,2	26,6	10,1	0,0	5,5	2,3	0,0	0,4	1,6	0,0	2036,5
GAHARD	1175,5	160,0	1130,4	31,7	2,6	0,0	14,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2514,6
GUIPEL	1780,2	20,9	684,2	31,1	9,3	7,7	6,2	0,2	0,0	0,0	0,0	1,1	2540,9
LA MEZIERE	1007,1	9,6	263,0	125,0	34,2	166,8	10,4	0,0	8,1	10,8	0,0	8,2	1643,1
LANGOUET	501,5	1,0	189,2	16,2	0,0	0,2	3,1	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	712,0
MELESSE	2334,4	1,6	546,3	175,5	28,6	79,1	25,8	7,6	18,0	7,9	6,4	17,6	3248,8
MONTREUIL-LE-GAST	669,0	1,4	178,4	50,5	9,6	3,5	4,1	0,0	0,0	3,3	0,0	0,0	919,8
MONTREUIL-SUR-ILLE	1004,2	5,0	400,0	69,7	7,4	13,4	14,9	0,0	0,0	10,9	2,6	0,0	1528,0
MOUAZE	628,0	0,3	160,1	37,3	4,0	4,8	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	836,4
SAINT-AUBIN-D AUBIGNE	1328,4	292,1	558,7	102,4	16,6	21,5	15,2	0,0	3,5	1,1	2,2	4,9	2346,6
SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE	162,7	78,2	98,5	30,8	4,3	12,7	1,2	0,0	0,0	2,4	0,0	0,0	390,8
SAINT-GONDRAN	263,2	50,8	95,9	29,7	1,4	0,9	2,4	0,0	0,0	2,9	0,0	0,0	447,0
SAINT-MEDARD-SUR-ILLE	804,7	134,0	863,1	23,1	4,6	0,0	10,6	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	1841,0
SAINT-SYMPHORIEN	534,3	42,9	174,4	14,6	11,5	10,2	1,6	2,2	1,4	2,2	0,0	0,0	795,2
SENS-DE-BRETAGNE	1904,7	19,9	1091,2	64,4	9,6	8,6	4,1	0,0	0,9	7,5	0,0	1,8	3112,6
VIEUX-VY-SUR-COUESNON	1385,0	13,5	711,3	28,6	3,5	4,1	2,6	3,2	0,0	1,1	1,0	9,1	2162,9
VIGNOC	871,8	141,0	332,4	49,7	10,5	5,5	6,0	0,0	0,0	6,1	0,0	3,0	1426,1
	18389,5	994,6	8823,8	952,9	170,1	353,4	130,4	15,4	36,2	64,2	13,9	45,6	29989,9

2. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

2.1 Les emplacements réservés

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques des installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

En lien avec le PADD, les emplacements réservés ont pour objectifs de répondre à l'évolution des besoins en termes d'équipements et des infrastructures en recherchant l'optimisation des capacités existantes.

Synthèse des emplacements réservés par commune

Commune	Surface cumulée	Nombre d'emplacements réservés
Andouillé-Neuville	70 639 m ²	3
Aubigné	5 103 m ²	4
Feins	5 017 m ²	13
Gahard	7 645 m ²	6
Guipel	9 773 m ²	6
La Mézière	38 674 m ²	11
Langouët	3 822 m ²	5
Melesse	23 980 m ²	14
Montreuil-le-Gast	12 982 m ²	7
Montreuil-sur-Ille	36 283 m ²	6
Mouazé	55 656 m ²	20
Saint-Aubin-d'Aubigné	46 300 m ²	21
Saint-Germain-sur-Ille	9 457 m ²	5
Saint-Gondran	15 424 m ²	9
Saint-Médard-sur-Ille	10 513 m ²	8
Saint-Symphorien	57 169 m ²	8
Sens-de-Bretagne	16 174 m ²	14
Vieux-Vy-sur-Couesnon	28 573 m ²	10
Vignoc	4 223 m ²	4
Total général	457 889 m²	175

Synthèse des objectifs des emplacements réservés

THEME	
Aménagement carrefour	10
Aménagement équipement public	6
Aménagement espace vert / paysager	6
Aménagement sécuritaire	1
Chemin piéton / vélo / sentiers randonnées	65
Chemin piéton et espace vert	5
Cimetière	5
Création accès	7
Création aire de covoiturage	1
Création d'un arrêt de bus	1
Création de parking	3
Création de réseau d'assainissement	1
Création de voirie	14
Création de voirie et chemin piéton	3
Elargissement de voirie	32
Emplacement transformateur électrique	1
Extension station d'épuration	2
Pierres à cupules	1
Programme de logements	2
Rectification de voirie	4
Stationnement et chemin piéton	1
Stationnement et équipement	1
Ouvrage pour l'eau potable	1
Total Résultat	175

Sur les 161 emplacements réservés inscrit au plan de zonage, un peu moins d'un tiers est mis en place afin de permettre la réalisation d'un cheminement piéton.

Le second objet revenant le plus souvent est l'élargissement de voirie (32 ER). Il faut ensuite ajouter dans le même registre la création de voirie.

Les emplacements réservés sur lesquels figurent les surfaces les plus importantes ont pour objet :

- la valorisation et l'aménagement d'espaces naturels et de loisirs : AN-3 (62 851m²), MSI-3 (12 822m²), SSY-2 (19 959m²), VVY-7 (13 533m²)
- l'aménagement d'équipements publics : MSI-2 (10729m²), SAA-1 (22 286m²)
- l'aménagement de cheminements doux : MZ-3 (8 948m²), MZ-7 (11 986m²), SSY-7 (15 663m²)

Cela répond aux aspirations de plus en plus importantes des habitants, y compris en zone péri-urbaines et rurales, de disposer d'espaces de nature et de loisirs accessibles et de renforcer les déplacements doux.

Emplacements réservés par communes

Numéro	Commune	Libellé	Superficie
AN-1	Andouillé-Neuville	Création parking et espace vert	6828 m ²
AN-2	Andouillé-Neuville	Cheminement doux	960 m ²
AN-3	Andouillé-Neuville	Entretien de la vallée	62851 m ²
AUB-1	Aubigné	Cheminement doux	2507 m ²
AUB-2	Aubigné	Cheminement doux	634 m ²
AUB-3	Aubigné	Création de voirie	620 m ²
AUB-4	Aubigné	Cheminement doux	1342 m ²
FNS-1	Feins	Elargissement de voirie	89 m ²
FNS-2	Feins	Elargissement de voirie	576 m ²
FNS-3	Feins	Elargissement de voirie	219 m ²
FNS-4	Feins	Création d'un accès	422 m ²
FNS-5	Feins	Elargissement de voirie	69 m ²
FNS-6	Feins	Création de parking	120 m ²
FNS-7	Feins	Elargissement de voirie	201 m ²
FNS-8	Feins	Création de voirie	191 m ²
FNS-9	Feins	Création de voirie	446 m ²
FNS-10	Feins	Elargissement de voirie	58 m ²
FNS-11	Feins	Elargissement de voirie	172 m ²
FNS-12	Feins	Cheminement doux	260 m ²
FNS-13	Feins	Elargissement de voirie	2194 m ²
GA-1	Gahard	Création chemin rural	1090 m ²
GA-2	Gahard	Aménagement carrefour	91 m ²
GA-3	Gahard	Extension cimetière	4473 m ²
GA-4	Gahard	Cheminement doux	256 m ²
GA-5	Gahard	Cheminement doux et espace vert	903 m ²
GA-6	Gahard	Elargissement chemin rural	832 m ²
GUI-1	Guipel	Cheminement doux	1722 m ²
GUI-2	Guipel	Extension école	2501 m ²
GUI-3	Guipel	Cheminement doux	617 m ²
GUI-4	Guipel	Cheminement doux	404 m ²
GUI-5	Guipel	Cheminement doux	1828 m ²
GUI-6	Guipel	Aménagement pour la biodiversité et liaison piétonne	2701 m ²
LMZ-1	La Mézière	Equipement public	2554 m ²
LMZ-2	La Mézière	Cheminement doux	294 m ²
LMZ-3	La Mézière	Cheminement doux	37 m ²
LMZ-4	La Mézière	Elargissement de voirie	2055 m ²
LMZ-5	La Mézière	Création aire de covoiturage	5793 m ²
LMZ-6	La Mézière	Création de voirie	385 m ²

Numéro	Commune	Libellé	Superficie
LMZ-7	La Mézière	Création de voirie	3050 m ²
LMZ-8	La Mézière	Création de voirie	2712 m ²
LMZ-9	La Mézière	Ouvrage pour l'eau potable	4080 m ²
LMZ-10	La Mézière	Création de réseau d'assainissement	168 m ²
LMZ-11	La Mézière	Création de liaison cyclable	17 546 m ²
LAN-1	Langouët	Programme de logements	511 m ²
LAN-2	Langouët	Cheminement doux	1049 m ²
LAN-3	Langouët	Cheminement doux	63 m ²
LAN-4	Langouët	Programme de logements	214 m ²
LAN-5	Langouët	Cheminement doux	1985 m ²
MEL-1	Melesse	Elargissement de voirie	608 m ²
MEL-2	Melesse	Cheminement doux	365 m ²
MEL-4	Melesse	Cheminement doux	1319 m ²
MEL-5	Melesse	Voie d'accès	1869 m ²
MEL-6	Melesse	Voie d'accès	158 m ²
MEL-7	Melesse	Elargissement de voirie	459 m ²
MEL-8	Melesse	Elargissement de voirie	145 m ²
MEL-9	Melesse	Continuité piétonne et écologique	9 637 m ²
MEL-10	Melesse	Cheminement doux	3197 m ²
MEL-11	Melesse	Création d'un nouveau cimetière	11534 m ²
MEL-12	Melesse	Aménagement du carrefour	287 m ²
MEL-13	Melesse	Cheminement doux	161 m ²
MEL-14	Melesse	Aménagement du carrefour et agrandissement de la voirie	3573 m ²
MEL-15	Melesse	Elargissement de voirie	305 m ²
MLG-1	Montreuil-le-Gast	Extension du cimetière	2008 m ²
MLG-2	Montreuil-le-Gast	Piste cyclable	1954 m ²
MLG-3	Montreuil-le-Gast	Création de liaison cyclable	1277 m ²
MLG-4	Montreuil-le-Gast	Création de liaison cyclable	867 m ²
MLG-5	Montreuil-le-Gast	Création de liaison cyclable	2882 m ²
MLG-6	Montreuil-le-Gast	Création de liaison cyclable	2564 m ²
MLG-7	Montreuil-le-Gast	Création de liaison cyclable	1430 m ²
MSI-1	Montreuil-sur-Ille	Cheminement doux	4964 m ²
MSI-2	Montreuil-sur-Ille	Aménagement d'équipements publics	10729 m ²
MSI-3	Montreuil-sur-Ille	Aménagement espace vert	12822 m ²
MSI-4	Montreuil-sur-Ille	Extension station épuration	5016 m ²
MSI-5	Montreuil-sur-Ille	Cimetière	1638 m ²
MSI-6	Montreuil-sur-Ille	Voirie	1114 m ²

Numéro	Commune	Libellé	Superficie
MZ-1	Mouazé	Elargissement de voirie	2337 m ²
MZ-2	Mouazé	Elargissement de voirie	480 m ²
MZ-3	Mouazé	Cheminement doux	8948 m ²
MZ-4	Mouazé	Elargissement de voirie	786 m ²
MZ-5	Mouazé	Cheminement doux	3165 m ²
MZ-6	Mouazé	Elargissement de voirie	1302 m ²
MZ-7	Mouazé	Cheminement doux	11986 m ²
MZ-8	Mouazé	Elargissement de voirie	2196 m ²
MZ-9	Mouazé	Elargissement de voirie	9229 m ²
MZ-10	Mouazé	Rectification de voirie	5397 m ²
MZ-11	Mouazé	Elargissement de voirie - triangle de visibilité	180 m ²
MZ-12	Mouazé	Rectification de voirie	780 m ²
MZ-13	Mouazé	Elargissement de voirie - triangle de visibilité	74 m ²
MZ-14	Mouazé	Rectification de voirie	1090 m ²
MZ-15	Mouazé	Elargissement de voirie - triangle de visibilité	1189 m ²
MZ-16	Mouazé	Elargissement de voirie - triangle de visibilité	775 m ²
MZ-17	Mouazé	Elargissement de voirie - triangle de visibilité	1149 m ²
MZ-18	Mouazé	Elargissement de voirie	271 m ²
MZ-19	Mouazé	Création de liaison cyclable	2296 m ²
MZ-20	Mouazé	Création de liaison cyclable	2026 m ²
SAA-1	Saint-Aubin-d'Aubigné	Equipement public	22286 m ²
SAA-2	Saint-Aubin-d'Aubigné	Création de voirie et cheminement doux	955 m ²
SAA-3	Saint-Aubin-d'Aubigné	Cheminement doux	422 m ²
SAA-4	Saint-Aubin-d'Aubigné	Création de voirie et cheminement doux	1961 m ²
SAA-5	Saint-Aubin-d'Aubigné	Cheminement doux	1098 m ²
SAA-6	Saint-Aubin-d'Aubigné	Création de voirie et cheminement doux	3040 m ²
SAA-7	Saint-Aubin-d'Aubigné	Elargissement de voirie	469 m ²
SAA-8	Saint-Aubin-d'Aubigné	Elargissement de voirie	164 m ²
SAA-9	Saint-Aubin-d'Aubigné	Stationnement et équipement	1427 m ²
SAA-10	Saint-Aubin-d'Aubigné	Equipement public et stationnement	2576 m ²
SAA-11	Saint-Aubin-d'Aubigné	Cheminement doux et stationnement	838 m ²
SAA-12	Saint-Aubin-d'Aubigné	Cheminement doux	2061 m ²
SAA-13	Saint-Aubin-d'Aubigné	Création d'un arrêt de bus	416 m ²
SAA-14	Saint-Aubin-d'Aubigné	Chemin de randonnée	1042 m ²
SAA-15	Saint-Aubin-d'Aubigné	Aménagement voirie	320 m ²
SAA-16	Saint-Aubin-d'Aubigné	Création de liaison cyclable	1371 m ²
SAA-17	Saint-Aubin-d'Aubigné	Création de liaison cyclable	1919 m ²
SAA-18	Saint-Aubin-d'Aubigné	Création de liaison cyclable	801 m ²
SAA-19	Saint-Aubin-d'Aubigné	Création de liaison cyclable	747 m ²
SAA-20	Saint-Aubin-d'Aubigné	Création de liaison cyclable	885 m ²
SAA-21	Saint-Aubin-d'Aubigné	Création de liaison cyclable	1502m ²

Numéro	Commune	Libellé	Superficie
SGL-1	Saint-Germain-sur-Ille	Extension station d'épuration	4717 m ²
SGL-2	Saint-Germain-sur-Ille	Aménagement d'un chemin piéton	1076 m ²
SGL-3	Saint-Germain-sur-Ille	Cheminement doux	393 m ²
SGL-4	Saint-Germain-sur-Ille	Cheminement doux	1996 m ²
SGL-5	Saint-Germain-sur-Ille	Cheminement doux	1275 m ²
SGO-1	Saint-Gondran	Création de voirie	2287 m ²
SGO-2	Saint-Gondran	Création de voirie	665 m ²
SGO-3	Saint-Gondran	Aménagement sécuritaire	1719 m ²
SGO-4	Saint-Gondran	Création d'accès, de stationnement et d'espace vert pour la salle polyvalente	3054 m ²
SGO-5	Saint-Gondran	Espace public	364 m ²
SGO-6	Saint-Gondran	Création accès espace vert	1464 m ²
SGO-7	Saint-Gondran	Cheminement doux	551 m ²
SGO-8	Saint-Gondran	Création de voirie	1597 m ²
SGO-9	Saint-Gondran	Elargissement de voirie	3723 m ²
SML-1	Saint-Médard-sur-Ille	Cheminement doux	257 m ²
SML-2	Saint-Médard-sur-Ille	Elargissement de voirie	132 m ²
SML-3	Saint-Médard-sur-Ille	Cheminement doux	1790 m ²
SML-4	Saint-Médard-sur-Ille	Création d'accès au chemin piéton	2250 m ²
SML-5	Saint-Médard-sur-Ille	Elargissement de voirie	826 m ²
SML-6	Saint-Médard-sur-Ille	Cheminement doux	1528 m ²
SML-7	Saint-Médard-sur-Ille	Cheminement doux	1132 m ²
SML-8	Saint-Médard-sur-Ille	Création de liaison cyclable	2598 m ²
SSY-1	Saint-Symphorien	Chemin piéton et espace naturel	7256 m ²
SSY-2	Saint-Symphorien	Aménagement paysager	19959 m ²
SSY-3	Saint-Symphorien	Pierres à cupules	2011 m ²
SSY-4	Saint-Symphorien	Cheminement doux	1554 m ²
SSY-5	Saint-Symphorien	Emplacement transformateur électrique	21 m ²
SSY-6	Saint-Symphorien	Aménagement voirie et cheminement doux	6196 m ²
SSY-7	Saint-Symphorien	Cheminement doux	15663 m ²
SSY-8	Saint-Symphorien	Création de voirie	4509 m ²
SDB-1	Sens-de-Bretagne	Maintien d'un accès	692 m ²
SDB-2	Sens-de-Bretagne	Aménagement de carrefour	201 m ²
SDB-3	Sens-de-Bretagne	Cheminement doux	462 m ²
SDB-4	Sens-de-Bretagne	Espace vert	3062 m ²
SDB-5	Sens-de-Bretagne	Création d'accès	1935 m ²
SDB-6	Sens-de-Bretagne	Création d'accès parking	885 m ²
SDB-7	Sens-de-Bretagne	Extension de l'école publique	778 m ²
SDB-8	Sens-de-Bretagne	Cheminement doux	497 m ²
SDB-9	Sens-de-Bretagne	Cheminement doux	505 m ²
SDB-10	Sens-de-Bretagne	Cheminement doux et espace vert	1970 m ²
SDB-11	Sens-de-Bretagne	Cheminement doux	1042 m ²
SDB-12	Sens-de-Bretagne	Création de parking	1913 m ²

Numéro	Commune	Libellé	Superficie
SDB-13	Sens-de-Bretagne	Stationnement et cheminement doux	1106 m ²
SDB-14	Sens-de-Bretagne	Espace vert	1543 m ²
SDB-15	Sens-de-Bretagne	Création de parking	65 m ²
VVY-1	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Elargissement de voirie	188 m ²
VVY-2	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Extension cimetière	9506 m ²
VVY-3	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Création de voirie	845 m ²
VVY-4	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Cheminement doux	387 m ²
VVY-5	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Elargissement de voirie	1500 m ²
VVY-6	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Cheminement doux	512 m ²
VVY-7	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Equipements et aménagement de loisirs	13533 m ²
VVY-8	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Cheminement doux	387 m ²
VVY-9	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Création de voirie	778 m ²
VVY-10	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Création de voirie	937 m ²
VIG-1	Vignoc	Aménagement de carrefour	3471 m ²
VIG-2	Vignoc	Cheminement doux	167 m ²
VIG-3	Vignoc	Création accès	65 m ²
VIG-4	Vignoc	Aménagement du carrefour	520 m ²

Emplacements réservés pour programme de logements

L'article L151-41-4 du code de l'urbanisme précise qu'il est possible d'instituer des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. Sur ces emplacements, toutes constructions ou aménagements autres que ceux objet de la réserve sont interdits. Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire.

Cette servitude a été instaurée uniquement sur un petit secteur en zone urbaine sur la commune de Langouët. La disposition s'applique à tout projet quel que soit le nombre de logements réalisés. Celui-ci devra comprendre 100% de logements locatifs sociaux.

2.2 La protection des espaces boisés

Afin d'homogénéiser l'ensemble des protections à l'échelle intercommunale et de prendre en compte les protections déjà existantes dans les PLU, une méthodologie a été mise en place permettant une protection adaptée à l'objectif recherché.

Dans un premier temps, à partir des photographies aériennes les plus récentes, une saisie du bocage a été réalisée par la communauté de communes en 2015, conformément à une méthode normalisée à l'échelle de la Bretagne.

Dans un second temps, chaque commune a constitué un groupe de travail composé d'élus locaux, d'agriculteurs, de citoyens. Leur mission a été de vérifier sur le terrain la présence ou non du bocage et de compléter un certain nombre de critères permettant de qualifier le bocage.

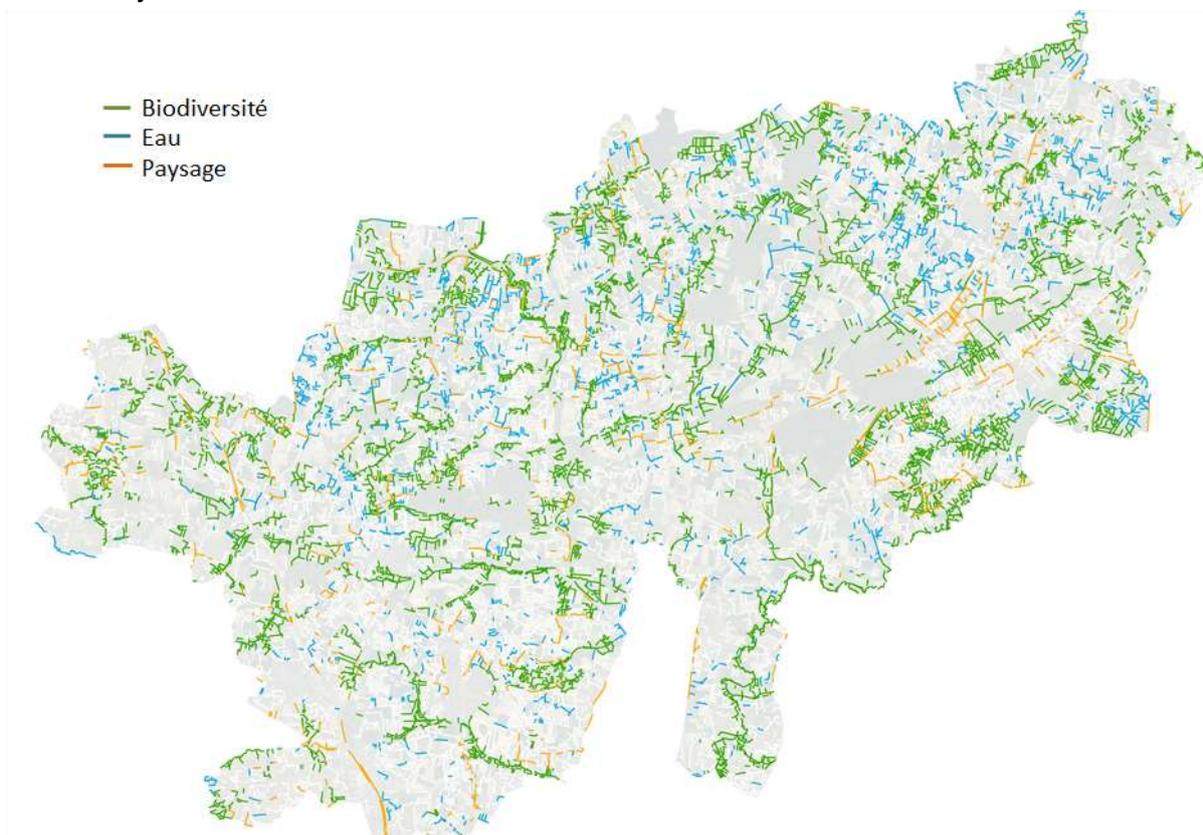
Une consultation s'est ensuite tenue avec pour objectif de partager plus largement la démarche et le recensement du bocage avec les habitants du territoire, recueillir les observations et remarques pour un inventaire le plus exhaustif.

À la suite de la consultation du public, chaque point ayant fait l'objet d'une remarque a pu être vérifié, afin de mettre à jour l'inventaire. Un bilan de la consultation a été présenté aux groupes communaux et aux conseils municipaux pour une validation des inventaires.

Suite à cela, les haies ont été classées selon différents critères :

ENJEU	Critères
Eau	interface à un plan d'eau ou cours d'eau
	position topographique : en fond de vallée ou ceinture de bas fond
	position par rapport à la pente (perpendiculaire)
	<i>position au sol (sur talus)</i>
Biodiversité	Haies situées dans les zonages réglementaires (Natura 2000, ZNIEFF, MNIE, GEN)
	Haies situées le long des routes à fort trafic (D137, D175, D82 en partie, et D27)
	<i>continuité du couvert ligneux de la haie</i>
	<i>position au sol (sur talus)</i>
Paysager	<i>nombre de connexion à d'autres éléments bocagers (haies, boisements, vergers)</i>
	Haies situées le long des sentiers de randonnées
	Haies situées le long des routes à fort trafic (D137, D175, D82 en partie, et D27)
	<i>Age de la haie (Bocage ancien)</i>
	<i>Typologie de la haie</i>

Haies à enjeu identifiées



Le choix a été fait de :

- Classer les haies à enjeux eau en EBC
- Prendre en compte et mettre à jour (par des ajouts / suppression) les protections existantes des PLU communaux
- Classer l'ensemble des autres haies en loi paysage
- Vérifier la compatibilité des protections avec la vocation de la zone.

L'inventaire et les choix de protection du bocage selon les enjeux identifiés ont ensuite été retranscrits dans le PLUi suivant deux types de protection.

La protection des éléments végétaux au titre des EBC

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

À l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L'article L 113-1 stipule notamment que :

"Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier."

Le PLUi compte 521 kilomètres de linéaire de haie Classées, 1715 hectares de bois en EBC classés et 33 arbres en EBC.

La protection des éléments végétaux au titre de la loi paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

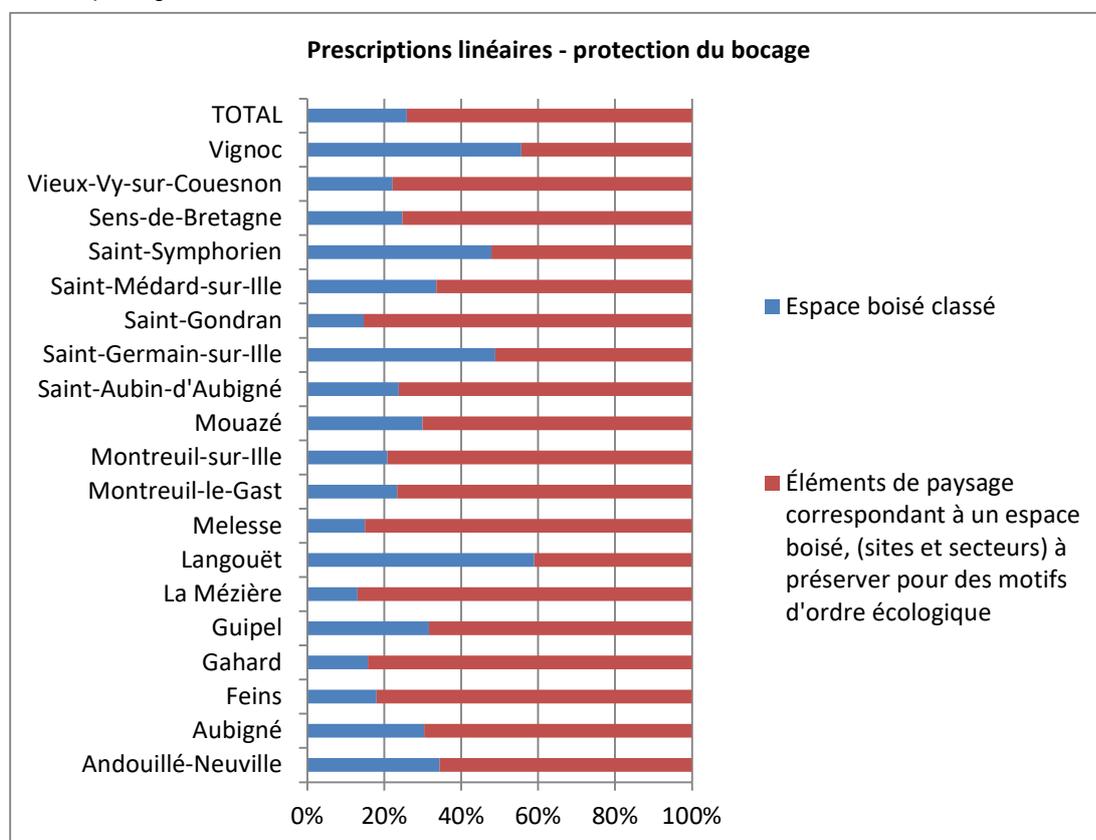
Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soit :

- des arbres isolés,
- des espaces boisés et dans ce cas il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres,
- des haies bocagères ou talus plantés,
- des vergers.

Il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet, et suivant les prescriptions de l'OAP Trame verte et bleue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le PLUi compte 1567 kilomètres de linéaire de haies protégées, 392 ha de bois protégés ainsi que 81 arbres protégés.



2.3 Les zones humides

La protection des zones humides est une protection essentielle de la trame verte et bleue. Elles participent aux fonctionnalités écologiques des milieux bocagers et des milieux aquatiques. Par ailleurs, leur présence limite les risques d'inondations attendues sur le territoire mais aussi en aval. Par leur côté épurateur et leur participation au cycle de l'eau à l'échelle intercommunale, elles réduisent les pollutions.

L'inventaire des zones humides identifié dans le plan de zonage s'appuie sur les travaux des bassins versants avec un inventaire réalisé selon les méthodologies du SAGE.

Ces études ont pu faire l'objet de complément lors de l'élaboration du PLUi par le bureau d'études chargé de l'évaluation environnementale sur les sites de projet.

Les zones humides sont identifiées au plan de zonage dans le but de leur protection. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, le règlement établi des prescriptions suivantes.

Les zones humides au sein du territoire couvert par le SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit et

notamment déblais, remblais, affouillement, exhaussement, imperméabilisation, dépôts divers, assèchement ou mise en eau d'une zone humide.

Les zones humides au sein du territoire couvert par les SAGE Couesnon et Vilaine

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit et notamment déblais, remblais, affouillement, exhaussement, imperméabilisation, dépôts divers, assèchement ou mise en eau d'une zone humide.

Les seules exceptions autorisées dans ces secteurs, qui ne peuvent être évitées, concernent les travaux, aménagements et constructions suivant liés :

- à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités, et des infrastructures de transport, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- à l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et le traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- à l'impossibilité technico-économique d'étendre, en dehors de ces zones humides, des bâtiments d'activité agricole existants et des bâtiments d'activité existants
- à l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les installations de biogaz considérées comme agricoles au titre de l'article L311-1 du code rural
- à l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, des cheminements dédiés aux cheminements doux, dès lors que la fréquentation de ces aménagements ne porte pas atteinte à la préservation des milieux aquatiques adjacents,
- aux actions d'entretien, de remise en état et de valorisation de la zone humide,
- à la valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone,
- des travaux liés à l'usage et à la fonction des bassins tampons inventoriés au titre des zones humides,
- des projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, ou d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

L'identification des mesures permettant de réduire les impacts sur une zone humide qui ne peuvent être évités est une priorité.

En l'absence de solution alternative à la suppression d'une zone humide des mesures de compensation devront être mise en œuvre en respectant les conditions suivantes :

- la compensation devra se faire sur le même bassin versant,
- la compensation devra être a minima équivalente sur la superficie, les fonctionnalités hydrologiques, biochimiques, biogéochimiques et écologiques.

A défaut de respecter de ces conditions, la compensation portera sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin d'une masse d'eau à proximité.

«2.4 Le changement de destination des bâtiments agricoles

Conformément aux dispositions de l'article soit L151-11.2° du Code de l'Urbanisme, le PLUi peut désigner les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination de bâtiments agricoles, au regard du SCoT, doit être limité et ne concerner que des bâtiments présentant un intérêt patrimonial reconnu par le document d'urbanisme. Il ne doit pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation en activité ou à la reprise de sièges d'exploitation ayant cessé leur activité depuis peu.

La désignation des bâtiments susceptibles de changer de destination a été établie selon la méthode et les critères suivants :

- l'absence de servitudes pouvant grever la constructibilité du terrain (zones humides, ZNIEFF, carrières, zones archéologiques, marges de recul....) ;
- l'absence d'impact sur une activité agricole proche (à plus de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité, conflits d'usage) ;
- un impact limité sur l'environnement (promiscuité avec d'autres habitations, visibilité dans le paysage....) ;
- la potentiel du bâti (accessibilité, aptitude du terrain à l'assainissement, surface minimum...) avec une attention particulière portée à la qualité constructive et architecturale des bâtiments désignés, écartant ruines et bâtiments construits en matériaux légers ;
- état satisfaisant du gros œuvre, desserte par les réseaux ;
- présence de petits bâtiments annexes (poulailler, remise, cellier) ;
- l'intérêt architectural et patrimonial et la singularité de l'élément à l'échelle intercommunale.

En définitive, près de 440 bâtiments situés en zones agricoles, naturelles ou forestières, sont désignés par le PLUi au titre de l'article soit L151-11.2° du Code de l'Urbanisme. Leur changement de destination demeure soumis aux dispositions générales du Code de l'Urbanisme et aux conditions définies par le règlement.

Ces bâtiments sont répertoriés dans un Atlas en annexe du PLUI.

Commune	Nombre
Andouillé Neuville	9
Aubigné	1
Feins	11
Gahard	47
Guipel	23
La Mezière	37
Langouët	10
Melesse	62
Montreuil le Gast	14
Montreuil sur Ille	19
Mouazé	25
Saint Aubin Aubigné	31
Saint Germain sur Ille	6
Saint Gondran	6
Saint Médard sur Ille	21
Saint Symphorien	15
Sens de Bretagne	50
Vieux Vy sur Couesnon	38
Vignoc	15

440

2.5 La protection du patrimoine bâti

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme sous la forme d'une étoile en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soit ;

- des ensembles urbains de qualité qui associe dans une même unité architecturale des éléments bâtis, des jardins ou parcs, des murs de clôtures (château et parc, manoirs...) ou des centres anciens préservés,
- des éléments ponctuels de patrimoine de type ferme ou longères auxquels il faut associer les annexes,
- les éléments linéaires de type murets.

En tout, 3690 bâtiments font l'objet de cette prescription.

Commune	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
Andouillé Neuville	131
Aubigné	62
Feins	241
Gahard	253
Guipel	287
La Mézière	148
Langouët	71
Melesse	325
Montreuil le Gast	128
Montreuil sur Ille	417
Mouazé	90
Saint Aubin Aubigné	239
Saint Germain sur Ille	120
Saint Gondran	42
Saint Médard sur Ille	230
Saint Symphorien	82
Sens de Bretagne	353
Vieux Vy sur Couesnon	294
Vignoc	177
	3687

De plus le règlement définit les éléments architecturaux exceptionnels dont la démolition est interdite.

2.6 Les marges de recul

Les zones de recul le long des routes à grandes circulation

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Le territoire du Val d'Ille-Aubigné est concerné par la RD 137 classée « voie express » et par la voie RD 175 classée voie à grande circulation.

Il n'est pas prévu dans le PLUi de dérogations en application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme (loi "Barnier").

Les zones de recul le long des routes départementales

En ce qui concerne les routes départementales, le classement et les marges de recul préconisées par le conseil départemental sont les suivantes :

Ces marges de recul s'appliquent en dehors des agglomérations au sens de l'article R 110-2 du code de la route. Toutefois, le long de ces voies, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

Classification	Usage Habitation	Autres Usages
	Hors Agglomération	Hors Agglomération
Voies de catégorie A et B	Route à grande circulation (voir ci-dessus)	Route à grande circulation (voir ci-dessus)
Voies de catégorie C	50 m	25 m
Voies de catégorie D	25 m	25 m

- Pour les extensions de bâtiments existants ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments dans la marge de recul des voies classées en catégorie D.
- Pour les extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, des voies classées en catégorie B ou C, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies notamment lorsque les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux ;
- Pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- Si l'ouvrage est de faible importance (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, antennes, etc.) ;
- s'il s'agit de pylônes de transport d'énergie électrique.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

Les RD 175 et D137 sont classées en catégorie A.

Les RD106, 82 et 27 sont classées en catégorie C.

Les autres départementales sont classées en catégorie D.

Les autres marges de recul

Des marges de recul figurant au plan peuvent s'appliquer à l'intérieur des espaces urbanisés pour motifs architecturaux ou paysagers. Elles concernent toutes constructions à l'exception des aires de stationnement et ouvrages d'infrastructures.

2.7 Les zones inondables

Les secteurs soumis au risque d'inondation, sont figurés au plan graphique. Ainsi, le règlement graphique distingue deux trames :

- les secteurs soumis au **Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI)** :
 - L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du PPRI intégré dans l'annexe du PLU « Servitudes d'Utilité Publique ».

- les secteurs identifiés dans l'**Atlas des zones inondables**.
 - Dans ces secteurs, en dehors des zones urbanisées, seuls peuvent être admis :
 - *les reconstructions après sinistre pour une surface et un usage identique, si le sinistre n'est pas consécutif à une inondation fluviale*
 - *les aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables pour un usage agricole, aquacole, sportif et de loisir, et compatible avec le caractère inondable du terrain*
 - *les démolitions/reconstruction et changement de destination, sans accroissement de la capacité d'accueil de la construction et sous réserve de réduire la vulnérabilité*
 - *les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères;*
 - *les aménagements d'intérêt général sans alternative d'implantation*
 - *les activités nécessitant impérativement la proximité immédiate de l'eau ;*
 - *les aménagements destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation (les nouvelles digues et nouveaux remblais sont interdits en zones naturelle inondables)*
 - *les travaux d'entretien, de mise aux normes, et de réduction de la vulnérabilité*

2.8 Les servitudes de constructibilité limitée (art. L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme).

Ces périmètres visent à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée maximale de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher.

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes à 20 m² de surface de plancher sont toutefois autorisés.

Il s'agit de secteurs identifiés comme prioritaires dans le programme d'action foncière, mais sur lesquels la réflexion doit se poursuivre pour définir un projet d'aménagement global.

La mise en œuvre de cette servitude permet de figer le secteur dans l'attente de la définition de ce projet. Lorsque le projet sera défini, sa mise en œuvre pourra être assurée par la modification du zonage et l'application d'outils réglementaires spécifique et/ou la rédaction d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Des secteurs de constructibilité limitée ont ainsi été mis en place à Saint-Aubin d'Aubigné, à Saint-Germain sur Ille, Gahard et Mouazé.

Commune	Surface (m2)	Enjeux
St Aubin Aubigné	18 396	Enjeu paysager et urbain pour ces secteurs situés en entrée de ville et à proximité de la mairie. Enjeu de revalorisation du front bâti en accord avec le centre-ville. Secteur identifié au programme d'action foncière.
St Germain sur Ille	4 382	Tissu urbain peu dense avec des dents creuses et jardins. L'enjeu est d'épaissir le tissu urbain en mobilisant les fonds de parcelles et dents creuses en coeur d'îlot Secteur identifié au programme d'action foncière.
Gahard	3 303	Ilot stratégique permettant d'établir une continuité entre les équipements au nord, la place de la Fontaine et l'îlot centrale. Possibilité d'affirmer le front bâti. Secteur identifié au programme d'action foncière.
Mouazé	4 382	Renforcer la centralité autour du croisement historique du bourg. Secteur identifié au programme d'action foncière.

2.9 Les secteurs de mixité sociale

Ces secteurs sont définis sur la base de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Dans ces secteurs il s'agit de favoriser une diversité d'occupation et de profils des ménages, conformément aux orientations du PLH et du SCOT.

Afin de prendre en compte la spécificité des communes, le marché de l'habitat, et la capacité des opérateurs sociaux à réaliser des opérations de logements, ce dispositif a été proposé uniquement pour les communes ayant des projets en extension de plus de 100 logements. En effet, la capacité à équilibrer des opérations mixtes et à faire venir des opérateurs sociaux dépend de la taille de l'opération.

Dans ces secteurs, les programmes ou opérations d'urbanisme comportant plus de 30 logements devront comprendre un pourcentage minimal de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitations à usage d'habitat de constructions existantes.

Les pourcentages applicables sont différents suivant les communes :

- La Mézière et Melesse : 25%
- St Aubin d'Aubigné et Montreuil-sur-Ille: 20%
- Montreuil le Gast: 15%
- St Médard sur Ille et Guipel : 10%

Cette proportion pourra être modulée à la baisse si la construction ou l'opération projetée est située au sein ou en continuité immédiate d'un îlot ou dans le périmètre d'une opération comportant déjà une forte proportion de logements locatifs sociaux, ou si les objectifs du PLH en matière d'habitat pour la commune (déclinaison programmatique par type de produits) sont déjà atteints. Dans ce cas, un équilibre entre habitat social et habitat non social devra être recherché et adapté au contexte de l'opération ou de la construction.

2.10 La préservation du commerce en centralité

Le règlement (Art. L151-16 du code de l'urbanisme) permet d'identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Le PLUI définit pour cela des périmètres de centralité reportés au plan pour chaque commune. A l'intérieur de ces périmètres, tout type d'artisanat et de commerces de détail est autorisé. Par défaut le développement commercial hors centralité est restreint (interdiction des surfaces de + de 300m² de surface commerciales).

Le règlement prévoit de plus des secteurs de linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique et pour lesquels des règles spécifiques sont applicables. Le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées à l'artisanat et commerce de détail, vers une autre destination est interdit.

Ce dispositif se justifie par le fait que le changement de destination du commerce vers l'habitat est souvent irrémédiable :

- Les travaux réalisés pour faire du commerce un logement sont des investissements lourds qu'il faut rentabiliser ;
- Ce changement a souvent lieu dans des périodes de difficultés économiques. Mais dans une période plus favorable, une fois la mutation réalisée, il sera difficile de retrouver du foncier pour accueillir à nouveau du commerce en centre-ville. On est donc dans un marché "à clapet" c'est-à-dire avec peu de chance pour un commerce de reprendre son affectation première. Ce dispositif, même imparfait peut limiter l'impact sur quelques secteurs commerciaux. Ainsi, ce dispositif a été mis systématiquement en place dans les communes "pôle structurant" et "pôle d'appui" soit les communes de Saint-Aubin d'Aubigné, Melesse, la Mézière et Montreuil-sur-Ille. Les communes de Sens de Bretagne, Montreuil-le-Gast et Vignoc qui avait inscrit ce dispositif dans leur PLU l'ont conservé. Le dispositif a également été instauré dans la commune de Feins.

2.11 Les secteurs de carrières

Dans la démarche d'élaboration du PLUI, des échanges avec les sociétés d'exploitation des carrières du territoire ont été organisés. L'objectif pour la collectivité était de pouvoir anticiper les besoins d'extension et de les retranscrire, ou non, dans son document d'urbanisme projeté à 2030-2035.

En zone A, N et NP, des secteurs figurés au plan par une trame spécifique (secteurs "carrières") ont été définis. Ils correspondent aux secteurs d'exploitation faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation préalable délivrée par l'Etat après étude d'impact, où sont uniquement admis les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources du sous-sol et au stockage de matériaux inertes.

Plusieurs projets d'extension ont été évoqués pendant l'élaboration du PLUI, certains liés à l'activité d'extraction, d'autres liés à d'autres activités menées par les sociétés comme le stockage de déchets inertes.

Le choix a été fait de ne pas donner suite à ces demandes, au regard de l'évaluation environnementale, des orientations du PADD, notamment en matière de préservation du foncier agricole et des sièges d'exploitation, et de la trame verte et bleue, et au regard des échéances des autorisations en cours, qui vont selon les projets jusqu'à 2029 (Darancel), 2033 (Garenne), ou encore 2044 (Gué Morin).

Les activités existantes d'exploitation des ressources du sous-sol et de stockage de matériaux inertes existantes restent possibles.

Les extensions pourront se réaliser sous réserve des autorisations d'exploitation préalable délivrées par l'Etat après étude d'impact, avec si besoin une mise en conformité du PLUi. Pour rappel l'initiative de la mise en conformité par le biais d'une déclaration de projet d'intérêt général revient à l'EPCI compétente (R153-16) ou à l'État (R153-17).

3. LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION

Dans les OAP

Chaque OAP de secteur à vocation principale d'habitat fixe des objectifs de densité en cohérence avec les objectifs du SCOT et du PLH. Elles définissent également la programmation envisagée.

Des OAP de secteur ont été définies au sein de la tâche urbaine afin de cibler prioritairement des secteurs de renouvellement urbain. Cela représente environ 30 ha, soit un potentiel théorique de 800 logements.

Dans le règlement

Le règlement des zones U et AU facilite l'optimisation du foncier en :

- Diminuant les retraits par rapports aux limites des voies et emprises publiques, et aux limites séparatives. Par ailleurs, aucune règle n'est fixée en la matière en zone Uo.
- Augmentant globalement les règles de hauteur, et en les différenciant selon les secteurs. Ainsi, des zones UD dites de développement périphérique ont été définies le long des axes majeurs d'entrée de ville. Elles permettent des constructions allant jusqu'à R+2+C et proposent une implantation proche de l'alignement. De même, les hauteurs ont été revues à la hausse en zone UE1 et UE2.
- En adaptant les règles en matière de surfaces éco-aménageables selon les secteurs et la densité attendue
- Limitant les obligations liées au stationnement, notamment en zone centrale, et en incitant à la mutualisation du parc de stationnement
- Autorisant la construction en second rang sous réserve du respect des autres règles du règlement.

Enfin, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, il est prévu les dispositions suivantes :

- en zone 1AU, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.
- dans les autres zones, les règles du présent PLUi sont applicables à chacun des lots créés.

Cette règle est justifiée par le fait que, dans les zones urbaines, les projets de densification urbaine doivent prendre en compte les objectifs du règlement et ne doivent pas être en incohérence avec le tissu urbain avoisinant.

Dans le plan de zonage

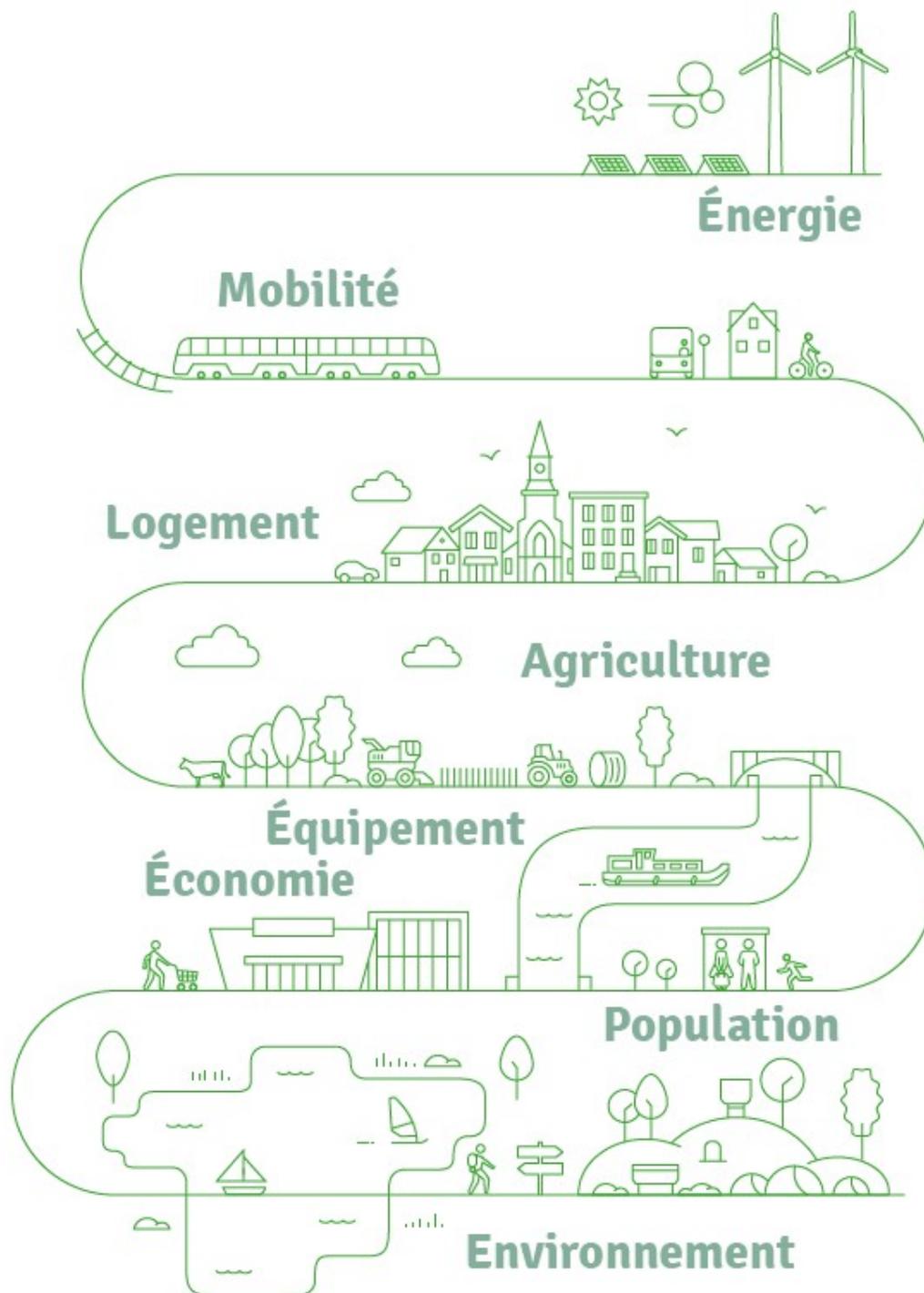
Les zones U permettent d'accueillir de nouvelles constructions en densification. Certains secteurs ont été plus particulièrement ciblés, avec la définition d'OAP de secteur (sur 30 ha).

Le plan de zonage prévoit également des servitudes de gel ou servitude de constructibilité limitée sur quelques secteurs identifiés comme prioritaires au programme d'action foncière, mais nécessitant une réflexion communale sur un projet d'aménagement global.

Enfin, des emplacements réservés ont été définis pour création ou élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts. Ils sont particulièrement adaptés dans l'optique d'aménagement d'espaces publics et voiries en centre urbains, par exemple pour désenclaver un quartier, des fonds de parcelles ou des dents creuses.

Les zones AU ont été dimensionnées dans un objectif de modération de la consommation foncière au regard des anciens PLU, du SCOT et de la consommation foncière passée. Elles permettent d'accueillir de nouvelles constructions en veillant au respect des densités.

Les STECAL sont exceptionnels et ont été délimités « au plus juste » afin de ne permettre que les extensions limitées ou les nouvelles constructions en dents creuses.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VAL D'ILLE AUBIGNÉ

