

Le 14 décembre 2018



GUIPEL

# Réunion Publique

## Présentation du PLUi



# Le territoire du Val d'Ille Aubigné

**35 000  
habitants**

**19  
communes**

**19 identités  
communales à  
valoriser**



# Qu'est ce que le PLUI ?

**PLUi : le document d'urbanisme à l'échelle du territoire intercommunal.**

A son adoption il remplacera l'ensemble des documents d'urbanisme communaux actuels

Comme un PLU communal, il est composé de :

- Rapport de présentation (c'est le diagnostic de la commune)
- PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable = projet politique)
- Plan de zonage
- Règlement littéral
- Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Sans oublier : les annexes.

# Qu'est ce que le PLUI ?

## Une vision stratégique et solidaire

- Une démarche stratégique qui doit traduire le projet politique, d'aménagement et de développement durable du territoire (retranscrit dans le PADD) pour les 10 à 15 prochaines années
- Un projet solidaire entre les communes du territoire qui doit garantir cohérence et complémentarité pour répondre aux besoins des populations.

## Un outil réglementaire

Comme dans un PLU communal, le PLUi découpe le territoire en 4 grandes zones :

- Les zones urbaines (**U**)
- les zones à urbaniser (**AU**)
- Les zones agricole (**A**)
- Les zones naturelles (**N**)

Ces zones, visibles sur la plan de zonage, se décomposent en sous zones et renvoient au règlement du PLUi.

Le zonage permet de réglementer le droit du sol sur chaque parcelle du territoire.

# Les grands axes du PADD

## Le PADD, « la clé de voûte » du PLUi

Ce document traduit le projet politique de la collectivité à moyen et long terme. Il est élaboré à partir du diagnostic et du rapport de présentation.

Il exprime le projet intercommunal sur lequel les communes souhaitent s'engager. C'est la clé de voûte du PLUi puisque qu'il est retraduit dans l'ensemble des documents qui le compose. Ainsi, les OAP, le règlement et le zonage doivent être cohérent avec lui.

Le PADD a été débattu en conseil communautaire le : 12/06/2018 et en conseil municipal le : 29/06/2018

# Les grands axes du PADD

## PLUi du Val d'ille Aubigné: 8 axes stratégiques déclinés en 23 orientations

- Axe 1: Réussir la transition écologique et énergétique
- Axe 2: Améliorer les mobilités pour tous les usagers du territoire
- Axe 3: Promouvoir le patrimoine naturel et bâti pour un cadre de vie durable
- Axe 4: Assurer la perennité des ressources naturelles
- Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique
- Axe 6: Renforcer les centralités pour favoriser le lien social dans les communes
- Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique
- Axe 8: Un territoire connecté au service des habitants et des acteurs économiques

## 3 orientations

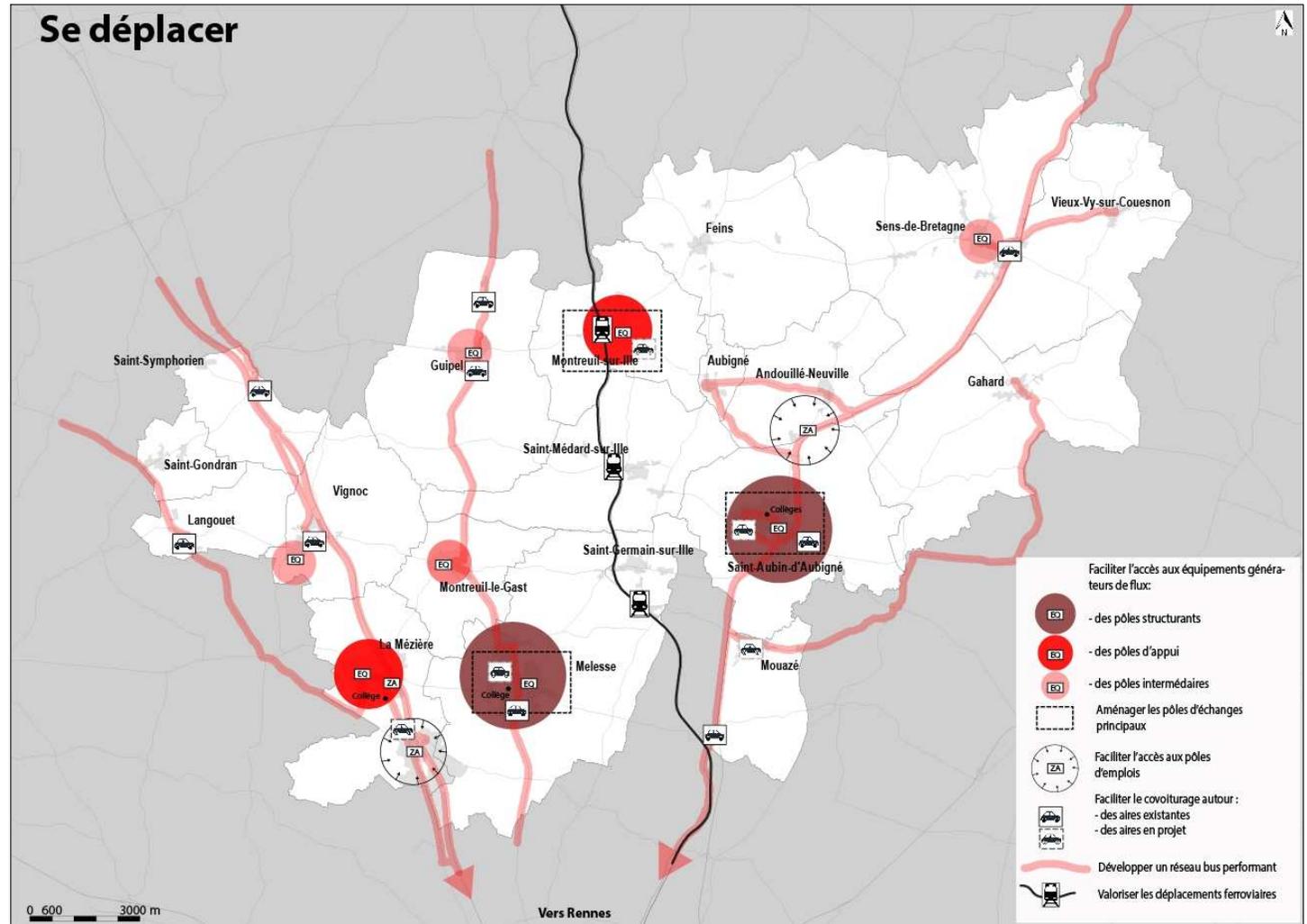
**Orientation 1. Réduire la facture énergétique du territoire**

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

**Orientation 3. Limiter et anticiper les zones d'activités sur le territoire**

# Axe 2: Améliorer les mobilités pour tous les usagers du territoire

## Se déplacer



0 600 3000 m

Vers Rennes

**Orientation 4.** Développer les mobilités à toutes les échelles du territoire et pour tous les usagers

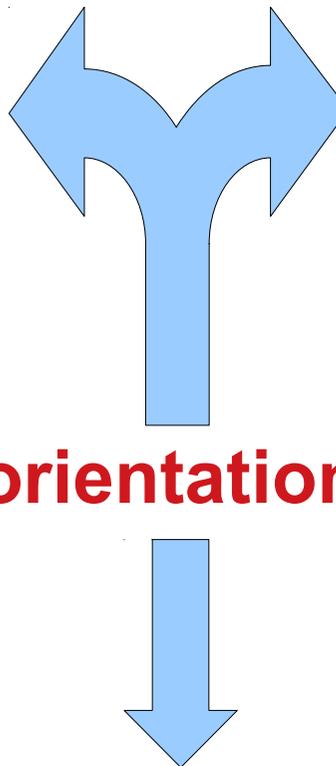
**Orientation 5.** Renforcer les mobilités vers les polarités pour consolider les flux vecteurs d'échanges et de vie sociale

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

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

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

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



**3 orientations**

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

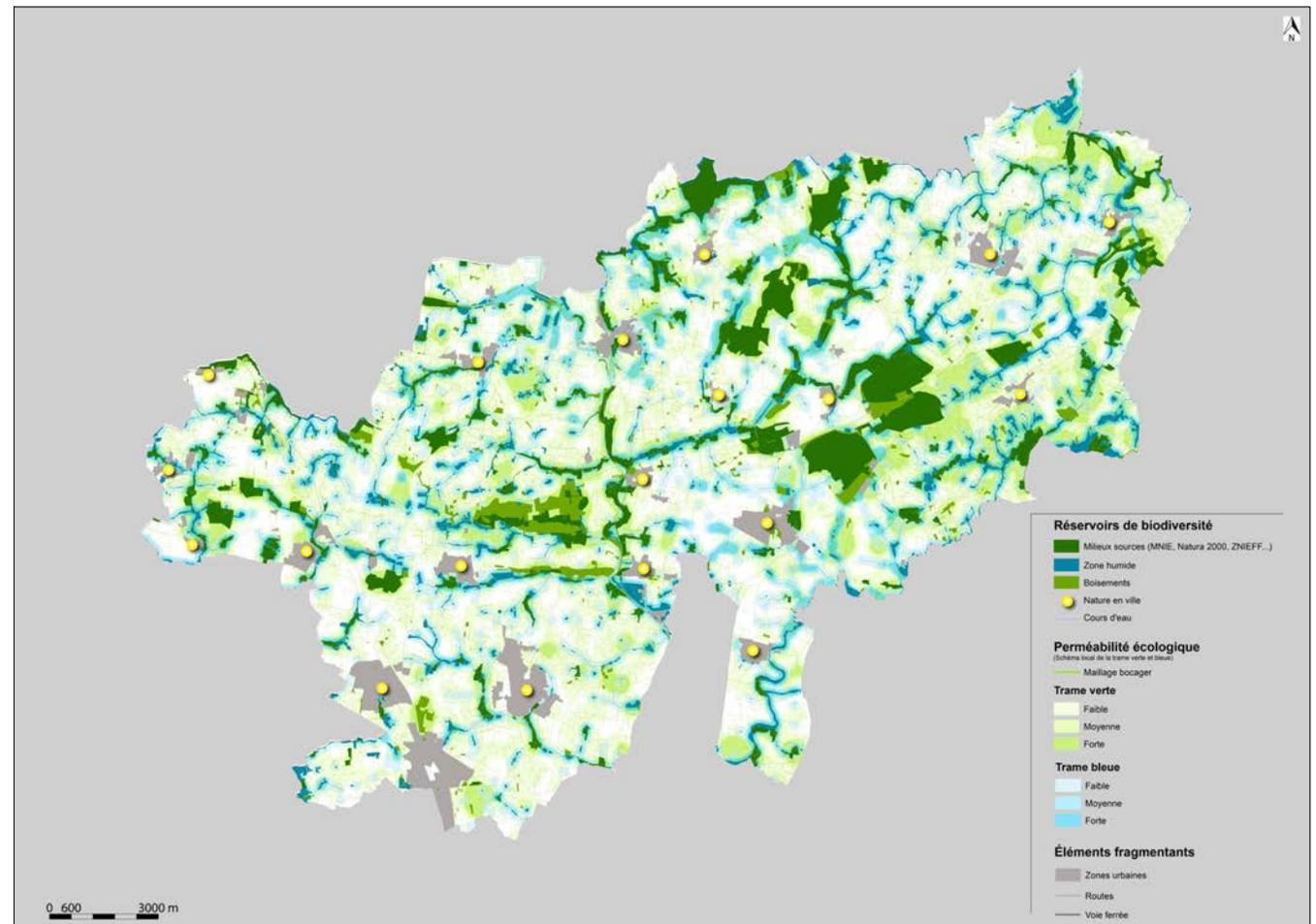
# Axe 4: Assurer la pérennité des ressources naturelles

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

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

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

**Orientation 13.** Prendre en compte l'eau dans le développement du territoire

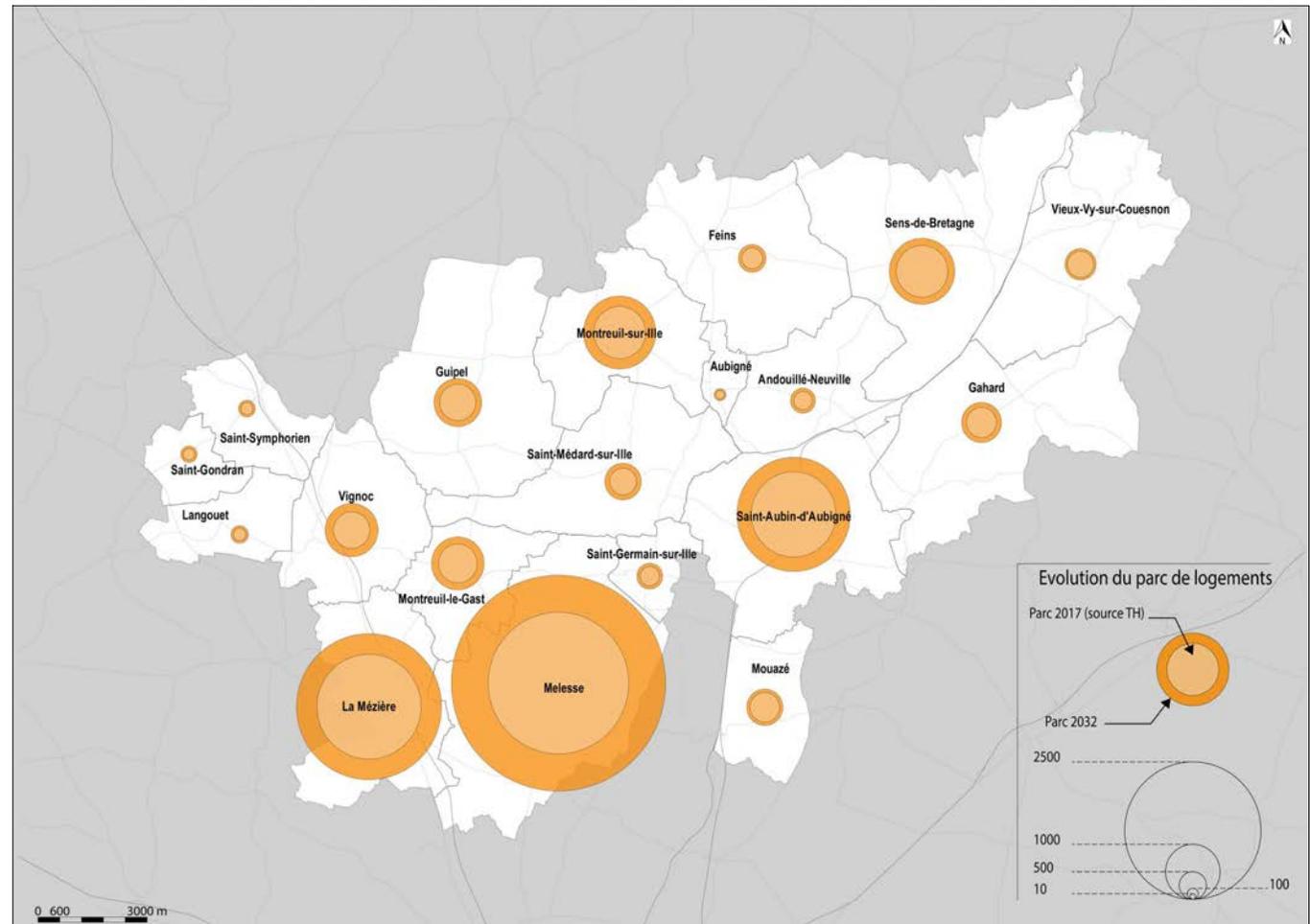


# Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique

**Orientation 14.**  
Accompagner le dynamisme démographique

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

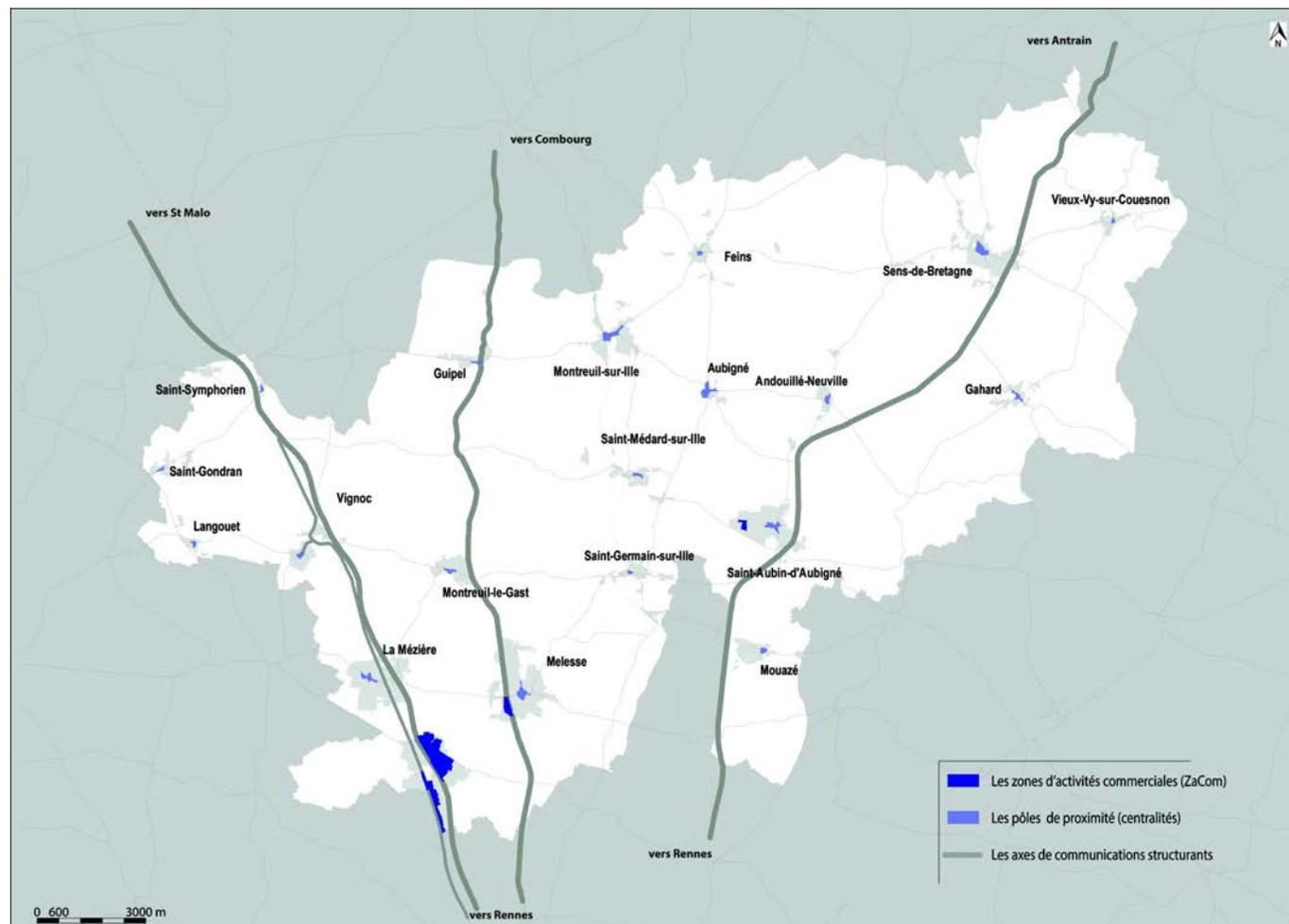
**Orientation 16.** Doter le territoire d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche



# Axe 6: Renforcer les centralités pour favoriser le lien social

**Orientation 17.** Favoriser le lien social au coeur des centres-bourgs

**Orientation 18.** Animer les centralités pour renforcer leur vitalité et l'attractivité commerciale



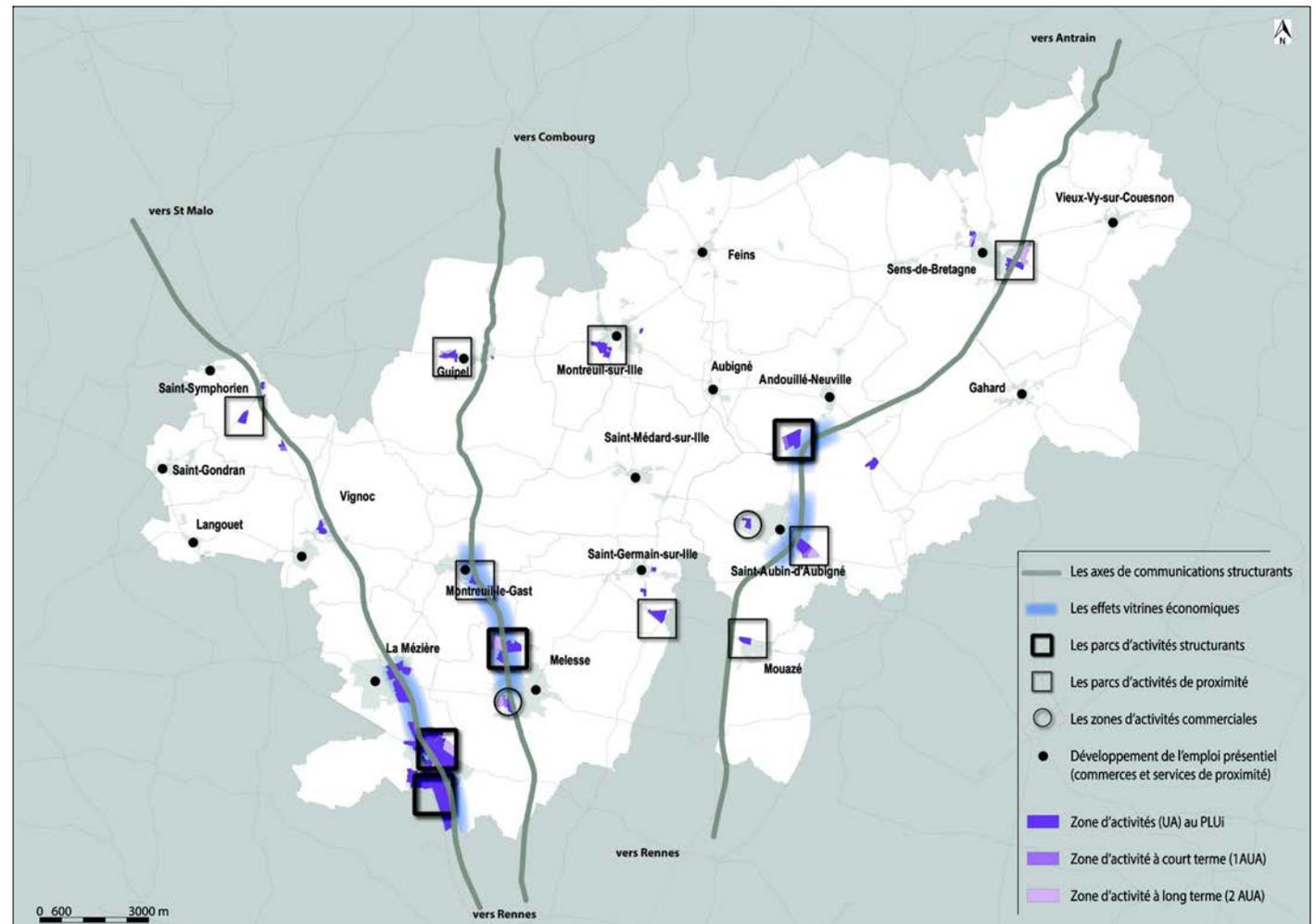
# Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique

**Orientation 19.** Maintenir et renforcer l'emploi à l'échelle des communes

**Orientation 20.** Conforter la vocation commerciale des centres-bourgs et des zones commerciales

**Orientation 21.** Renforcer l'attractivité économique du territoire

**Orientation 22.** Optimiser le foncier existant à travers la requalification des sites et la diversification des activités présentes.



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

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



A screenshot of the Val d'ille Aubigné website. The header features the logo 'VALORISER PARTAGER Val d'ille Aubigné' and a landscape image. The main content area is titled 'Nos actualités' and includes several news items with dates and 'LIRE LA SUITE' buttons. A sidebar on the left lists various categories like 'ÉCONOMIE', 'DÉPLACEMENTS', etc. A green sidebar on the right is titled 'En 1 clic' and contains icons for services like 'Magazine communautaire', 'Agenda culture', 'Écoles de musique', etc. At the bottom left, there is a small logo for 'LABORATOIRE D'INNOVATION NUMÉRIQUE' and 'DÉPARTEMENT DE L'ÉCOCITIZENRIE'.

# La commune de Gahard : le contexte

## Guipel en chiffre

Population 2015 : 1711 habitants

Nombre de ménages : 655

Taux d'évaluation de la population (2008-2013) : 9,5 %

Actif travaillant hors de la commune : 643 (soit 80,4%)

## Note historique

A l'origine le secteur était très boisé, la commune a été un grand producteur de charbon de bois du moyen-âge au XVIII<sup>ème</sup> siècle. Le front bâti du bourg s'est développé essentiellement autour de la place Duine et l'église. Aujourd'hui l'intérêt patrimonial est un atout pour la commune.



Cadastral napoléonien

## Contexte géographique

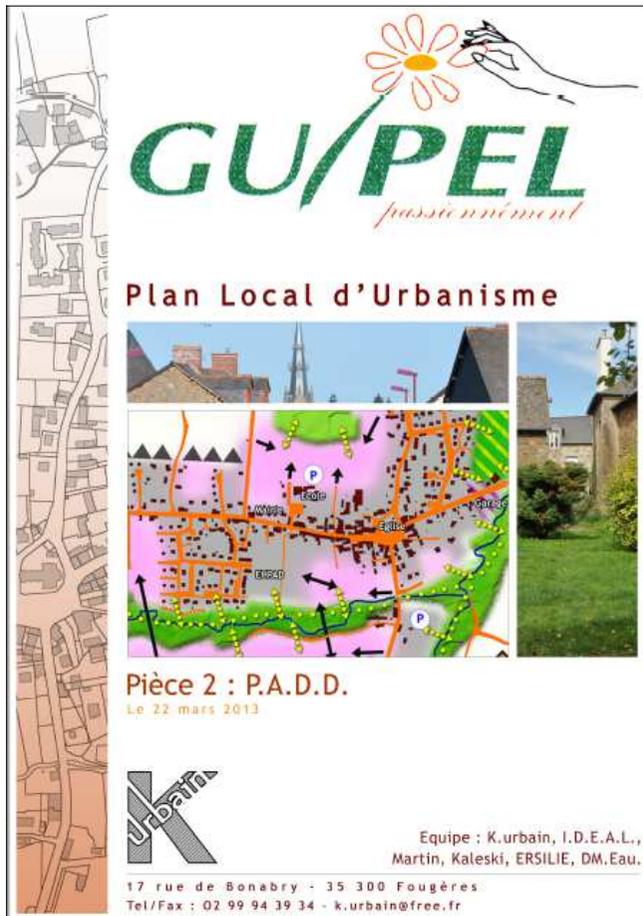
Le creusement du canal d'Ille-et-Rance en 1805 a désenclavé la commune et permis de belles perspectives de développement. Le bourg est en forme de « village-rue » et des hameaux se sont développés en lien avec l'activité du canal.



Photographie aérienne



# La commune de Guipel: rappel du PLU actuel

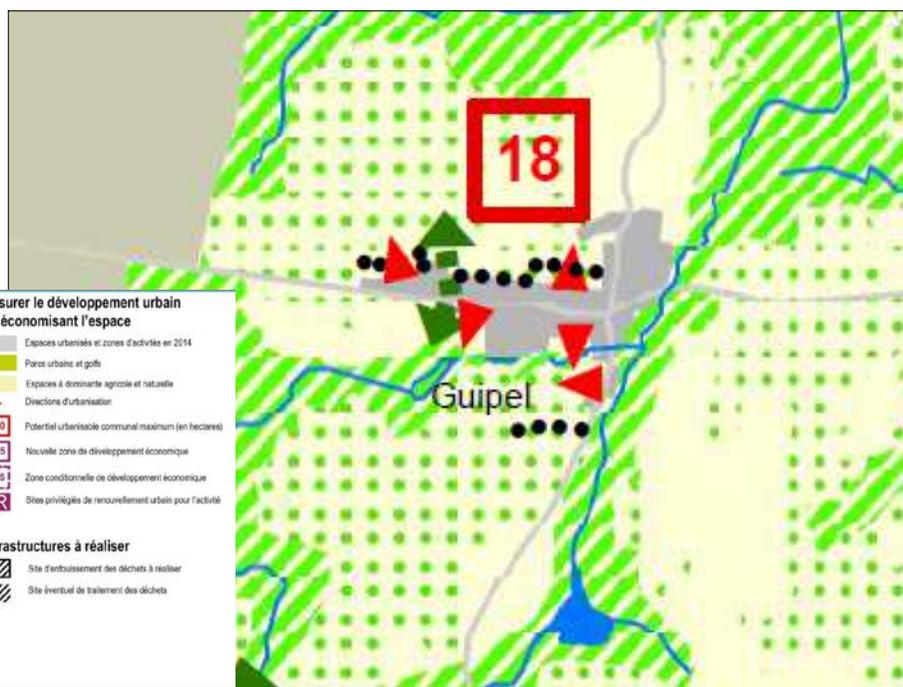


- ▶ Affirmation du centre-bourg : densification, connexion transports-services-équipements
- ▶ Maintien des activités économiques dans le bourg, les hameaux et les exploitations minières
- ▶ Faciliter les déplacements : connecter les nouveaux quartiers par des cheminements doux, aires de stationnement aux entrées de bourg
- ▶ Préserver et renforcer les continuités écologiques
- ▶ Développement des activités touristiques : la Plousière, articulation ville-campagne et protection du patrimoine bâti
- ▶ Favoriser le développement des communications numériques

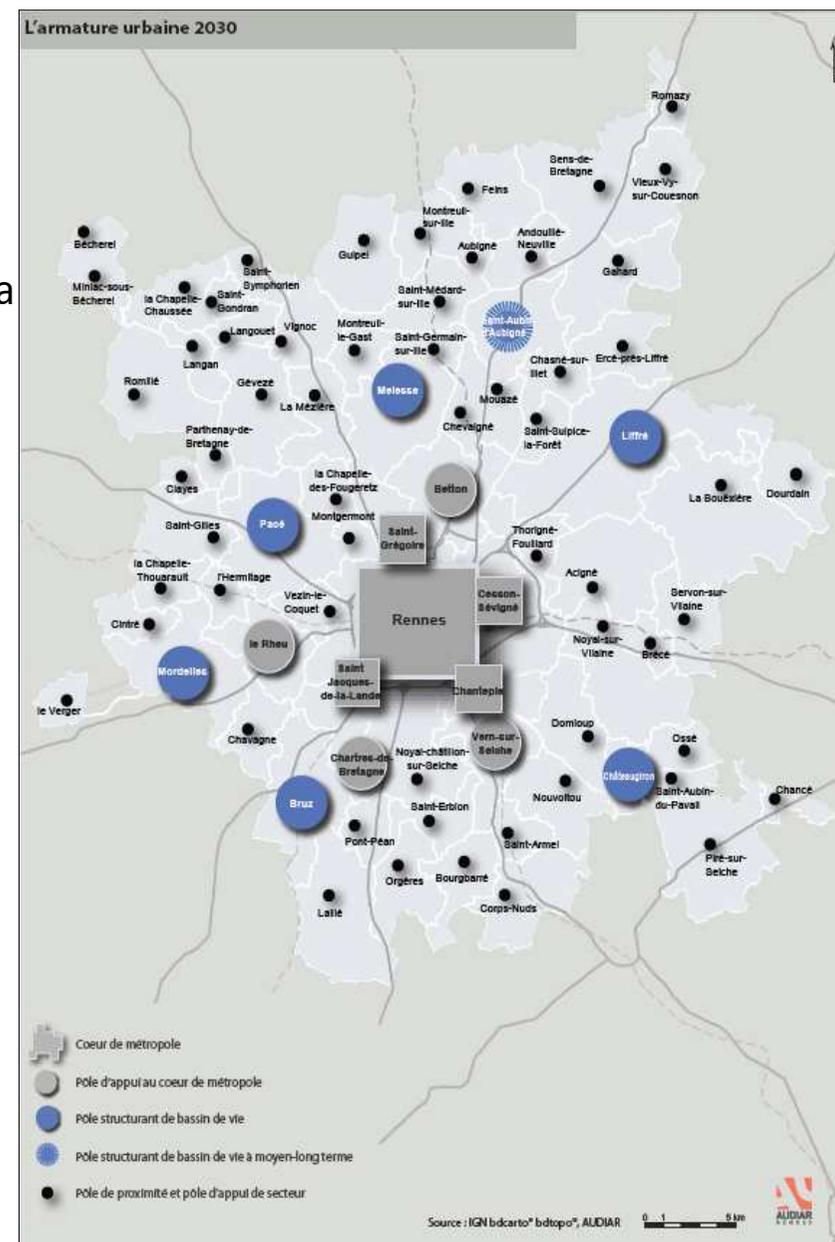
**Un souhait de rester dans le prolongement du projet urbain identifié en 2013**

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

- Guipel est pôle de proximité au SCOT et au Programme local de l'habitat du Val d'Ille Aubigné
  - Produire 14 logements par an
  - Dont environ 10% de logements locatifs sociaux
  - Tendre vers une densité des opération d'habitat de 20 logements/ha
- Le SCOT définit des directions d'urbanisation, des limites paysagères à préserver, une trame verte et bleue à préserver...
- Le SCOT précise que le développement préférentiel des commerces doit se faire : en centralité



Préserver la grande armature écologique	Assurer le développement urbain en économisant l'espace
Mosaïcs forestiers et principaux boisements à préserver	Espaces urbanisés et zones d'activités en 2014
Fonds de vallée et grandes lisières naturelles à préserver	Parcs urbains et golf
<b>Favoriser la fonctionnalité écologique</b>	Espaces à dominante agricole et naturelle
Perméabilité écologique à encourager	Directions d'urbanisation
Continuité naturelle à favoriser en espace urbain	Potentiel urbanisable communal maximum (en hectares)
Pratique de connexion écologique à assurer	Nouvelle zone de développement économique
Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir (routes ou aménagements urbains)	Zone conditionnelle de développement économique
<b>Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne</b>	Sites privilégiés de renouvellement urbain pour l'activité
Champs urbains à protéger au sein des réseaux de communes	<b>Infrastructures à réaliser</b>
Limites paysagères de développement à respecter (routes, haies, ligne de crête ou lisière urbaine)	Site d'embase des déchets à réaliser
Espace de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir (discontinuités urbaines)	Site éventuel de traitement des déchets

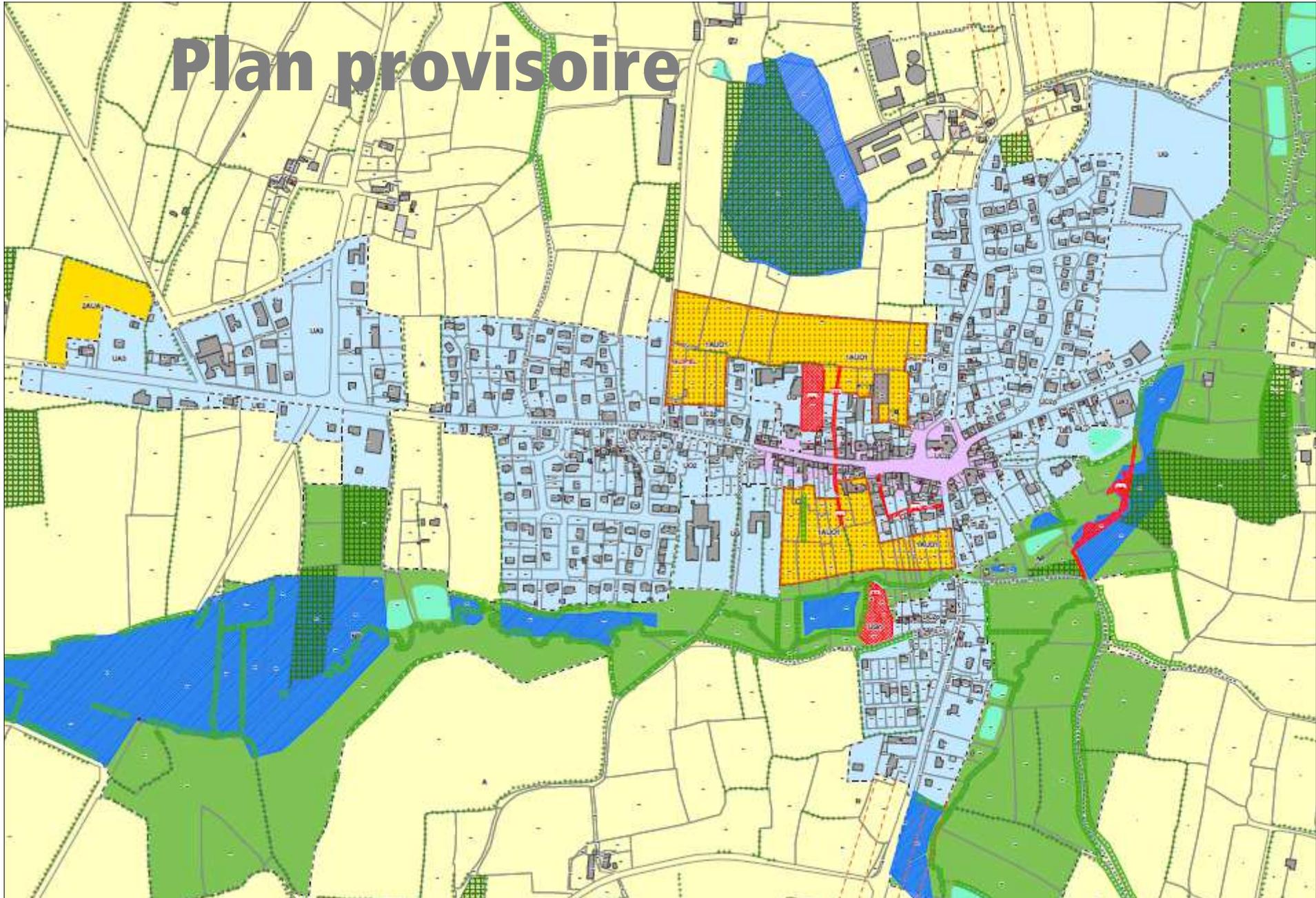


# La commune de Guipel: le projet d'aménagement de la commune dans le futur PLUi

- Poursuite du développement urbain de la commune
- Densifier le bourg par le renouvellement urbain
- Soigner les entrées de ville: notamment au Sud et à l'Ouest (espaces publics et front bâti)
- Organiser les déplacements: déplacements doux et maillage de voirie

# Le plan de zonage dans le futur PLUi

**Plan provisoire**



# Les prescriptions réglementaires inscrites sur le plan de zonage

Légende	
<b>Trame Verte et Bleue</b>	
<u>Espace boisé classé (L 113-1)</u>	
	Arbre remarquable
	Haie bocagère
	Boisement
<u>Élément de paysage (R 151-43 5°)</u>	
	Arbre remarquable
	Haie bocagère
	Boisement
	Terrain cultivé à protéger
	Plantation à réaliser
	Zone humide
	Zone inondable
<b>Zonage</b>	
	Limite de Zone
	Zone N
	Zone A
	Zone U
	Zone 1AU et 2AU
	STECAL
	Zone NP
<b>Prescriptions réglementaire</b>	
	Marge de recul (L 111-6)
	Autre marge de recul
	Emplacement réservé
	Secteur où le changement de destination de cellules commerciales est interdit
	Centralités
	Secteur de constructibilité limité
	Secteur de mixité sociale
	Périmètre des OAP de secteurs
	Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R 151-34)
<b>Eléments patrimoniaux (R 151-41 3°)</b>	
	Bâti d'intérêt architectural et petit patrimoine
	Bâtiments d'intérêt architectural désigné (R151-35)
	Voirie et chemin à créer ou à protéger
<b>Cadastre</b>	
	Commune
	Parcelle
	Bâti dur
	Bâti annexe
	Hydro

Une légende unique pour les 19 communes

# Détail des prescriptions réglementaires : trame verte et bleue

## Trame Verte et Bleue

### Espace boisé classé (L 113-1)

 Arbre remarquable

 Haie bocagère

 Boisement

### Élément de paysage (R 151-43 5°)

 Arbre remarquable

 Haie bocagère

 Boisement

 Terrain cultivé à protéger

 Plantation à réaliser

 Plantation à réaliser

 Zone humide

 Zone inondable

► EBC (largeur 10m) : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements est interdit

Sur Guipel: 35 398 ml de haies en EBC (haies à enjeu 'eau')

► Éléments du paysage : déclaration préalable

Sur Guipel: 169 855 ml de haies en élément du paysage

► Zone humide et zone inondable : remblais, constructions, aménagement des sous-sols existants, augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation, clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement sont interdits

Sur Guipel: 149,03 ha de zones humides (inventaires syndicats bassins versants)

# Détail des prescriptions réglementaires

## Zonage

 Limite de Zone      NP      Nom de Zone

 Zone N

 Zone A

 Zone U

 Zone 1AU et 2AU

 STECAL

 Zone NP

## Prescriptions réglementaire

 Marge de recul (L 111-6)

 Autre marge de recul

 Emplacement réservé

 Secteur où le changement de destination de cellules commerciales est interdit

 Centralités

 Secteur de constructibilité limitée

 Secteur de mixité sociale

 Périmètre des OAP de secteurs

 Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R 151-34)

► Emplacement réservé : réservé pour voie, ouvrage public, espace vert et installation d'intérêt général. Non constructible.

Sur Guipel: 6 ER pour cheminements piétons, espace vert, espace public, espace vert, logements aidés

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

Sur Guipel: **non concerné**

► Centralités : Tout type de commerces et artisanats autorisés

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

► Secteur de mixité sociale

Sur Guipel: minimum 10% de logements sociaux à produire

► Secteur protégé richesse sous-sols ( carrières)

Sur Guipel: La Garenne

# Détail des prescriptions réglementaires : éléments patrimoniaux

Éléments patrimoniaux (R 151-41 3*)	Cadastre
* Bâti d'intérêt architectural et petit patrimoine	 Commune
 Bâtiments d'intérêt architectural désigné (R151-35)	 Parcelle
 Voirie et chemin à créer ou à protéger	 Bâti dur
	 Bâti annexe
	 Hydro

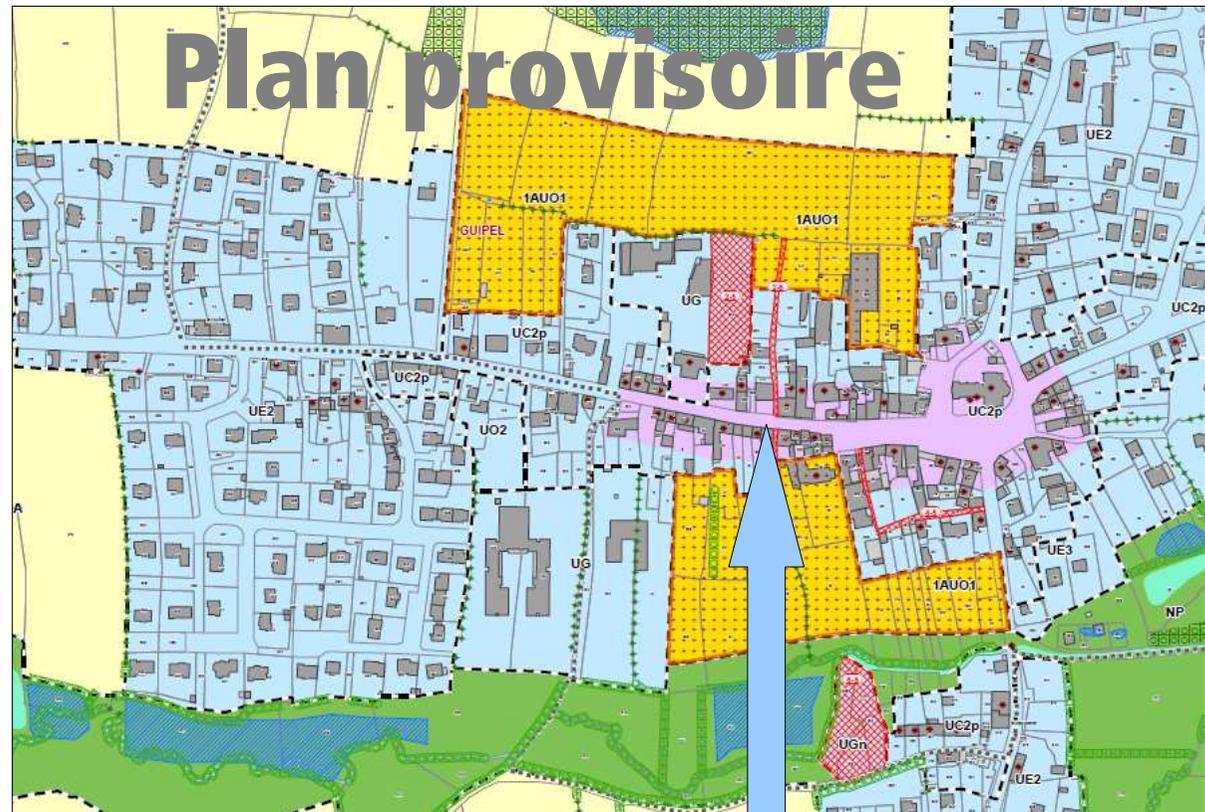
► Bâtiment d'intérêt architectural désigné : Changement de destination autorisé. Ne sont retenus que les bâtiments de plus de 50m<sup>2</sup>, en bon état, patrimoniaux, situés à plus de 100m d'une exploitation agricole et hors des marges de reculs des routes départementales. Sur Guipel: 19 bâtiments (nouveau logement et/ou agrandissement)

► Bâti et muret à protéger et bâti d'intérêt architectural : Permis de démolir obligatoire

# Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

L'habitat se développe en priorité en secteur aggloméré : il s'agit de zones urbaines indicées U, qui se décomposent en sous zones

- **Zone UC:** centre-ville et centre-bourg. Sous zone UC1 et UC2 (règles de hauteurs différentes)
- **Zone UD:** zone de développement périphérique des centre-villes
- **Zone UE:** zone résidentielle, dominée par l'habitat individuel. Sous zone UE1, UE2, UE3 avec des règles de densité différentes.
- **Zone UO:** secteur de projets, qui laisse plus de liberté en matière d'implantation des constructions



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

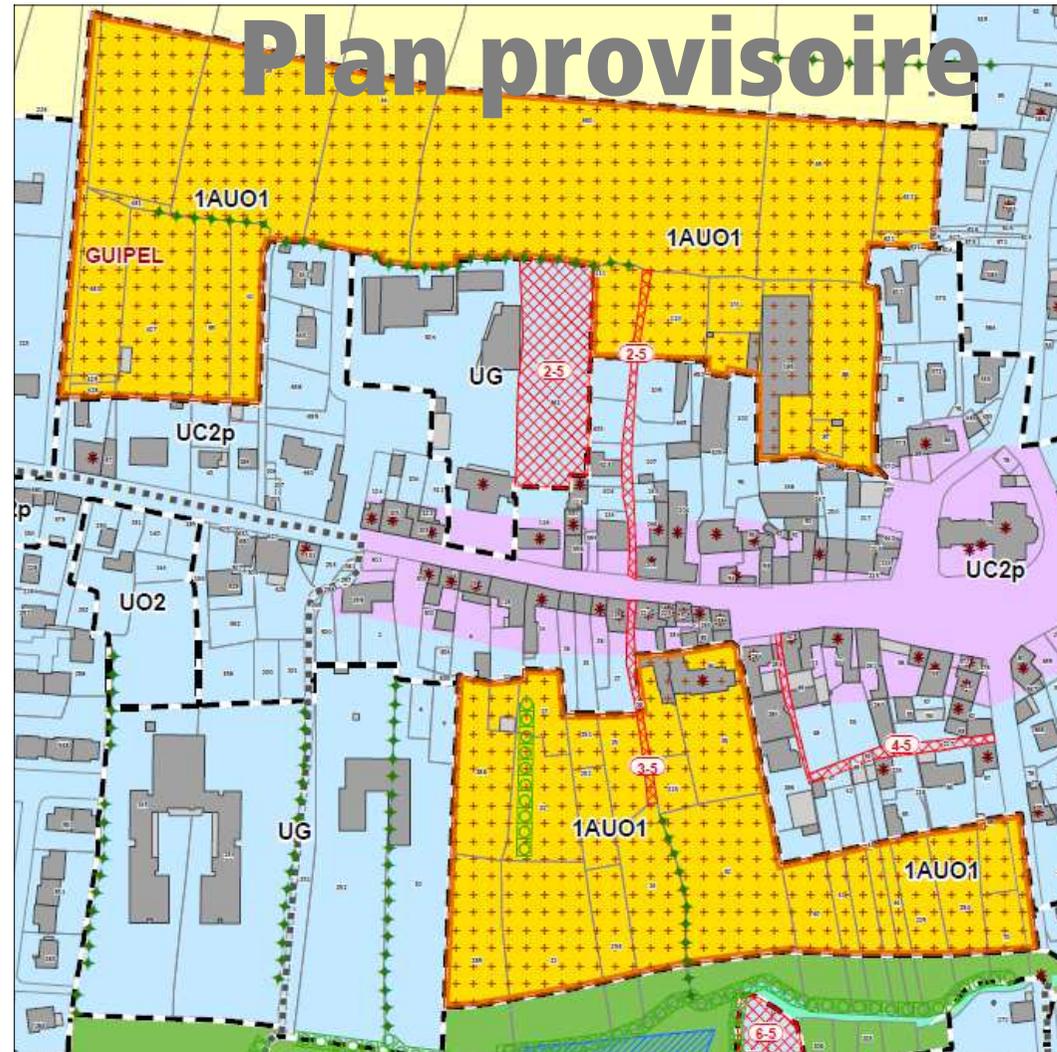
# Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

Pour accueillir des nouvelles opérations, des extensions de la zone urbaine sont possibles : 2 secteurs avec 2 temporalités différentes

- **Zone 1AU (O, E ou D):** zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement.

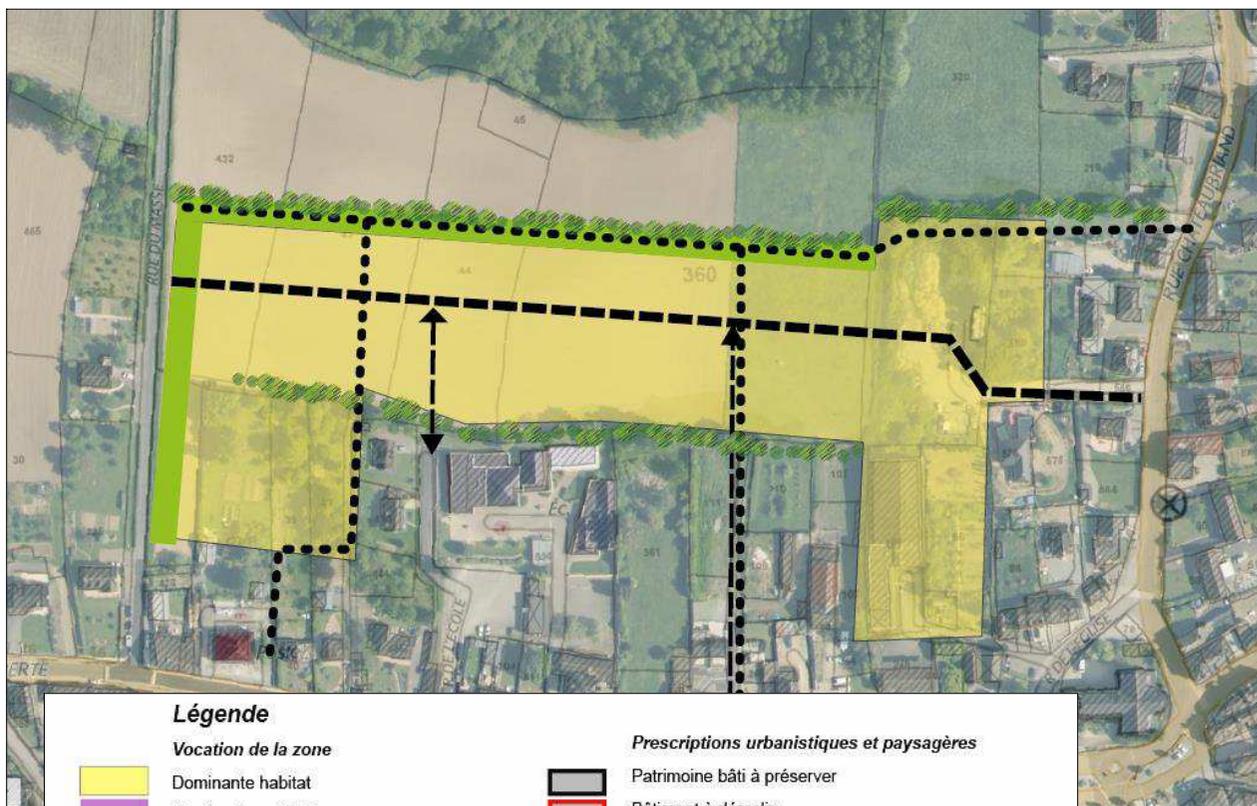
- Toute zone 1AU doit être accompagnée d'une OAP (cf diapo suivante)

- **Zone 2AU:** ouverture à l'urbanisme à plus long terme, nécessite une procédure de modification ou révision du PLUi



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

## 1 OAP: Les Coteaux de Rocher et de Paumerie



### Légende

#### Vocation de la zone

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

#### Principes de voiries

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

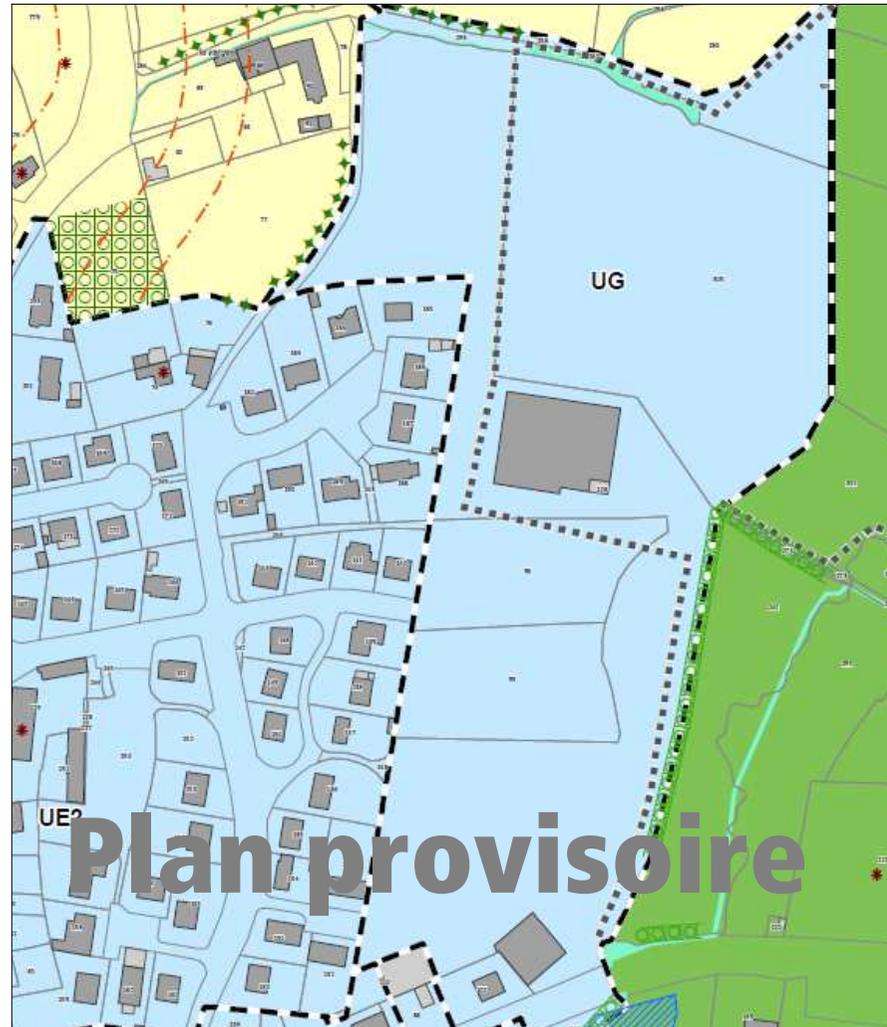
#### Prescriptions urbanistiques et paysagères

- Patrimoine bâti à préserver
- Bâtiment à démolir
- Orientation faitage
- Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
- Espace public (à restructurer/ à aménager)
- Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
- Point de vue à préserver
- Perspective particulière à mettre en valeur
- Arbres, haies à préserver ou à planter
- Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...)

- ▶ Inventer un nouveau quartier en lien avec le centre ancien
- ▶ Nouvelles formes urbaines avec regroupements en hameaux
- ▶ Reconstituer un front bâti rue de Rennes
- ▶ Densifier le secteur par l'urbanisation des fonds de parcelles mais aussi les cœurs d'îlots
- ▶ Déplacements : privilégier le mode doux et limiter l'impact visuel et environnemental de la voiture
- ▶ Préserver des haies existantes pour une qualité paysagère conservée

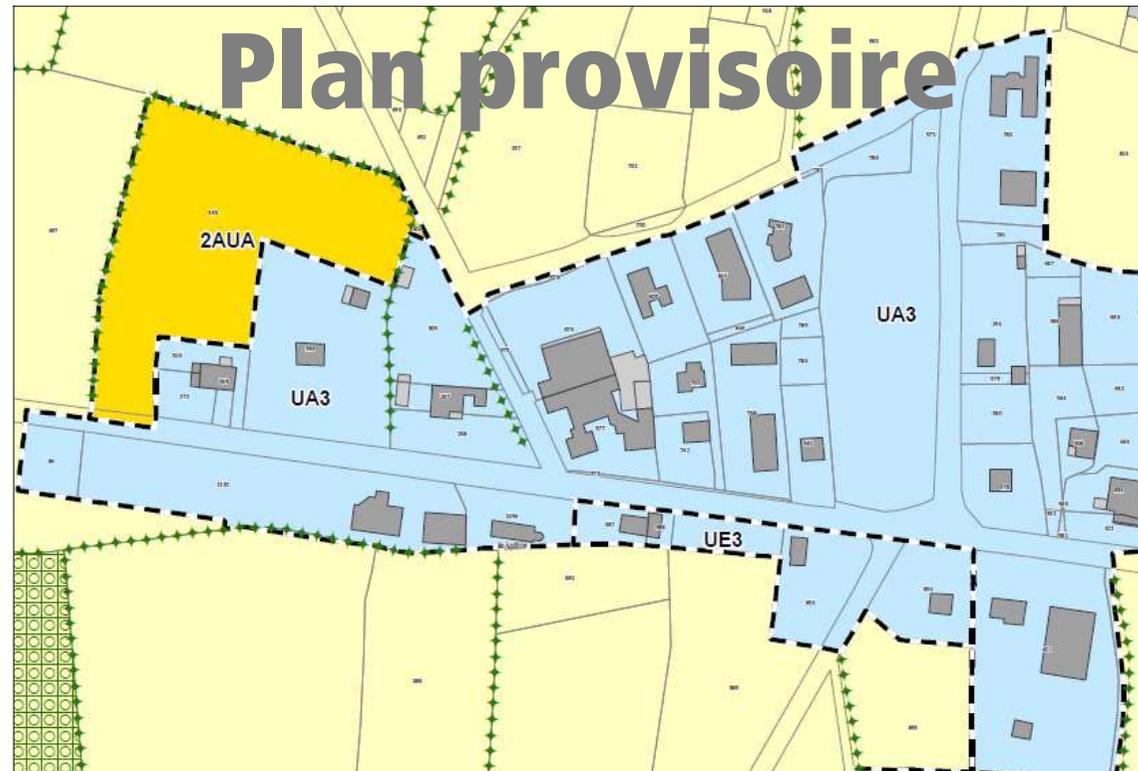
# Les zones urbaines à vocation principale d'équipement

- **Zone UG** : zone de services publics et équipements collectifs d'intérêt général
- **Zone 1AUG** : zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement pour de l'équipement
- Les équipements projetés sur la commune



# Les zones urbaines à vocation principale d'activité

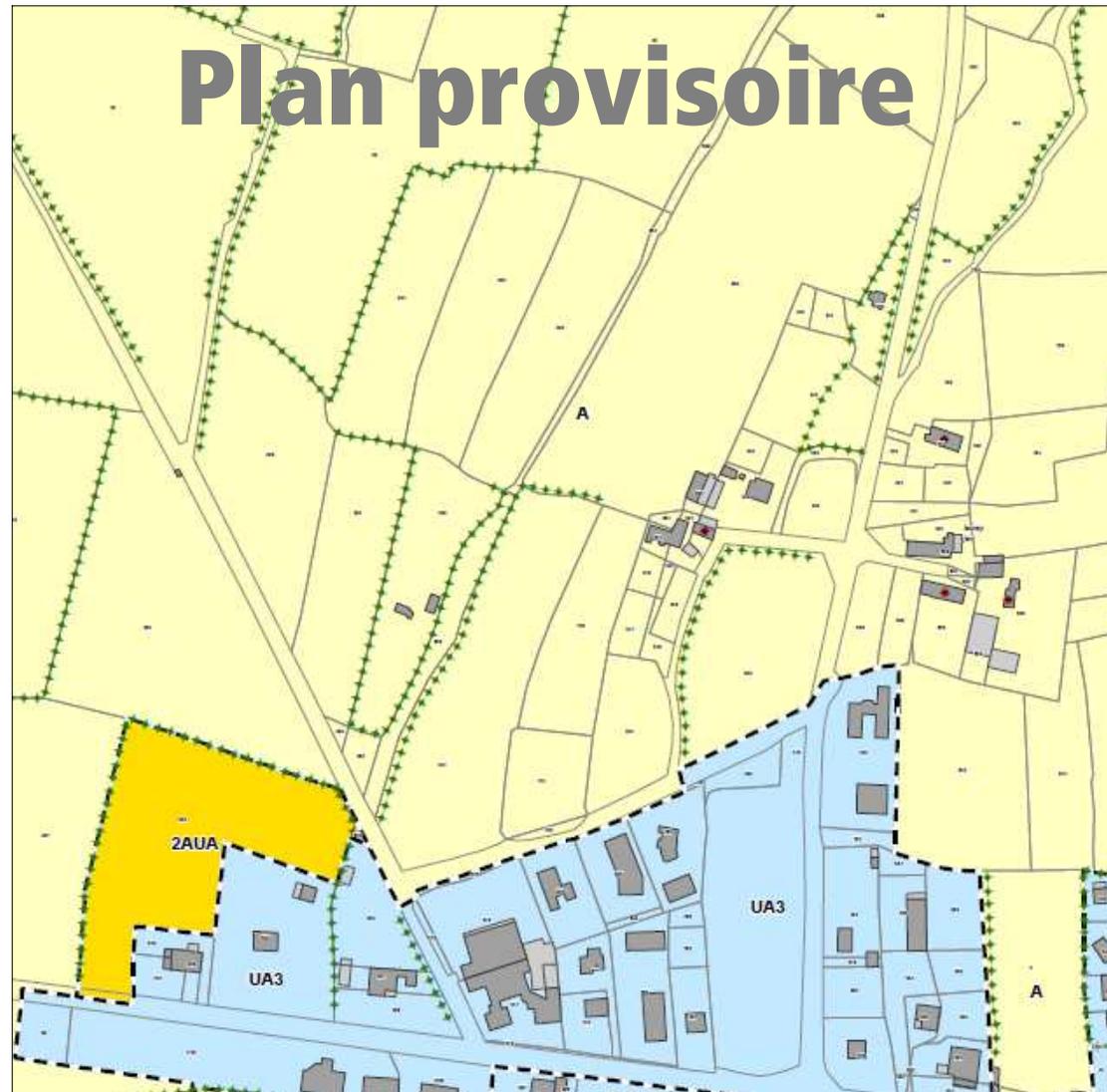
- **Zone UA** : à vocation d'activité. Sous zones UA1, UA2, UA3 et UA4 pour différencier les constructions admises.
- **Zone 1AUA** : zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement pour de l'équipement



# Les zones à vocation agricole

En zone agricole, l'habitat nouveau et les extensions d'activités autres qu'agricole ou forestières sont interdites sauf dans certains secteurs qui doivent rester exceptionnel et de taille limité (les STECAL).

- **Zone A:** secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il convient d'assurer aux exploitations les moyens de poursuivre et moderniser leurs activités.
- **0 STECAL** sur la commune en zone A permettant l'implantation de nouvelles activités / nouvelles habitations



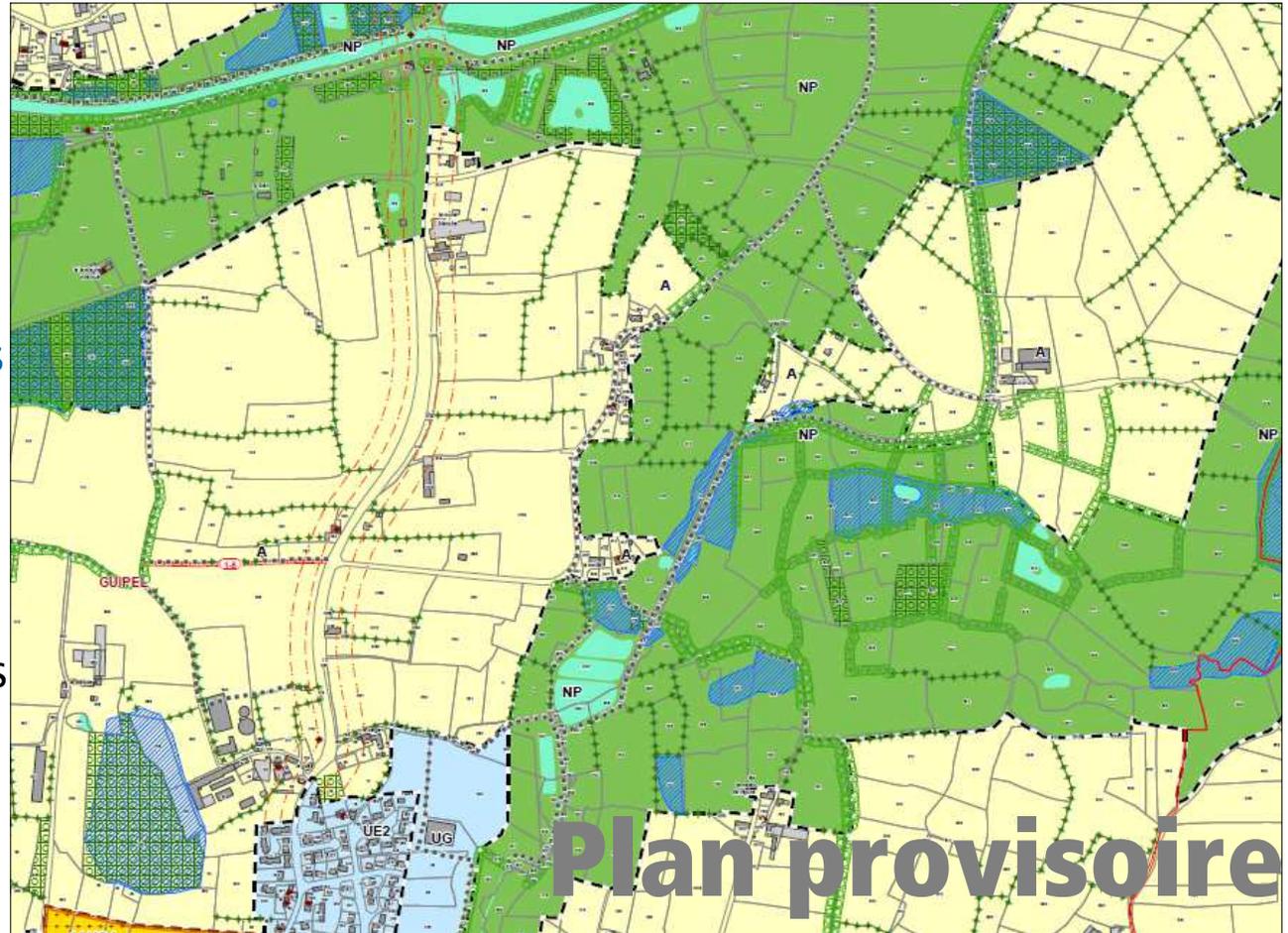
# Les zones à vocation naturelle

En zone naturelle, l'habitat nouveau et les extensions d'activités autres qu'agricole ou forestières sont interdites sauf dans certains secteurs qui doivent rester exceptionnel et de taille limitée (les STECAL).

L'agriculture et les activités forestières peuvent se développer mais sous condition

- **Zone N:** parties du territoire communal à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel "ordinaire" en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée.

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



# Zone à vocation naturelle ou agricole, le cas des STECAL

En zone agricole et naturelle, des sous-zonages appelés STECAL ont été créés ou maintenus afin de permettre de nouvelles dispositions en matière de constructibilité.

## **Les STECAL habitation : Ah et Nh**

Ces secteurs peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

## **Les STECAL activité : Aa et Na**

Ces secteurs peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage d'activité.

## **Les autres STECAL**

Ag ou Ng : destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ai : nouvelles constructions à usage d'industrie

Alm ou Nlm : réserve aux circuits de sport motorisé

Ahl ou Nhl : nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique

# Total des surfaces

## Total des surfaces d'habitat :

- Actuelles : environ 30 ha
- En développement futur : environ 5,5 ha

## Total des surfaces d'équipements

- Actuelles : environ 8,2 ha
- En développement futur : nc

## Total des surfaces d'activités :

- Actuelles : 7,6
- En développement futur : 1,1

Total des zones A : environ 1 773 ha

Total des zones N ou NP : environ 706 ha

# Quelle suite pour la procédure ?



Merci de votre attention