

Le 18 décembre 2018

MONTREUIL
LE-GAST

PLUi
Val d'ille Aubigné

Réunion Publique

Présentation du PLUi

Le territoire du Val d'Ille Aubigné

**35 000
habitants**

**19
communes**

**19 identités
communales à
valoriser**



Qu'est ce que le PLUI ?

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

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

Comme un PLU communal, il est composé de :

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

Sans oublier : les annexes.

Qu'est ce que le PLUI ?

Une vision stratégique et solidaire

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

Un outil réglementaire

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

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

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

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

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 : 12/06/2108 et en conseil municipal le : 21/06/2018

Les grands axes du PADD

PLUi du Val d'ille Aubigné: 8 grands axes

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

3 orientations

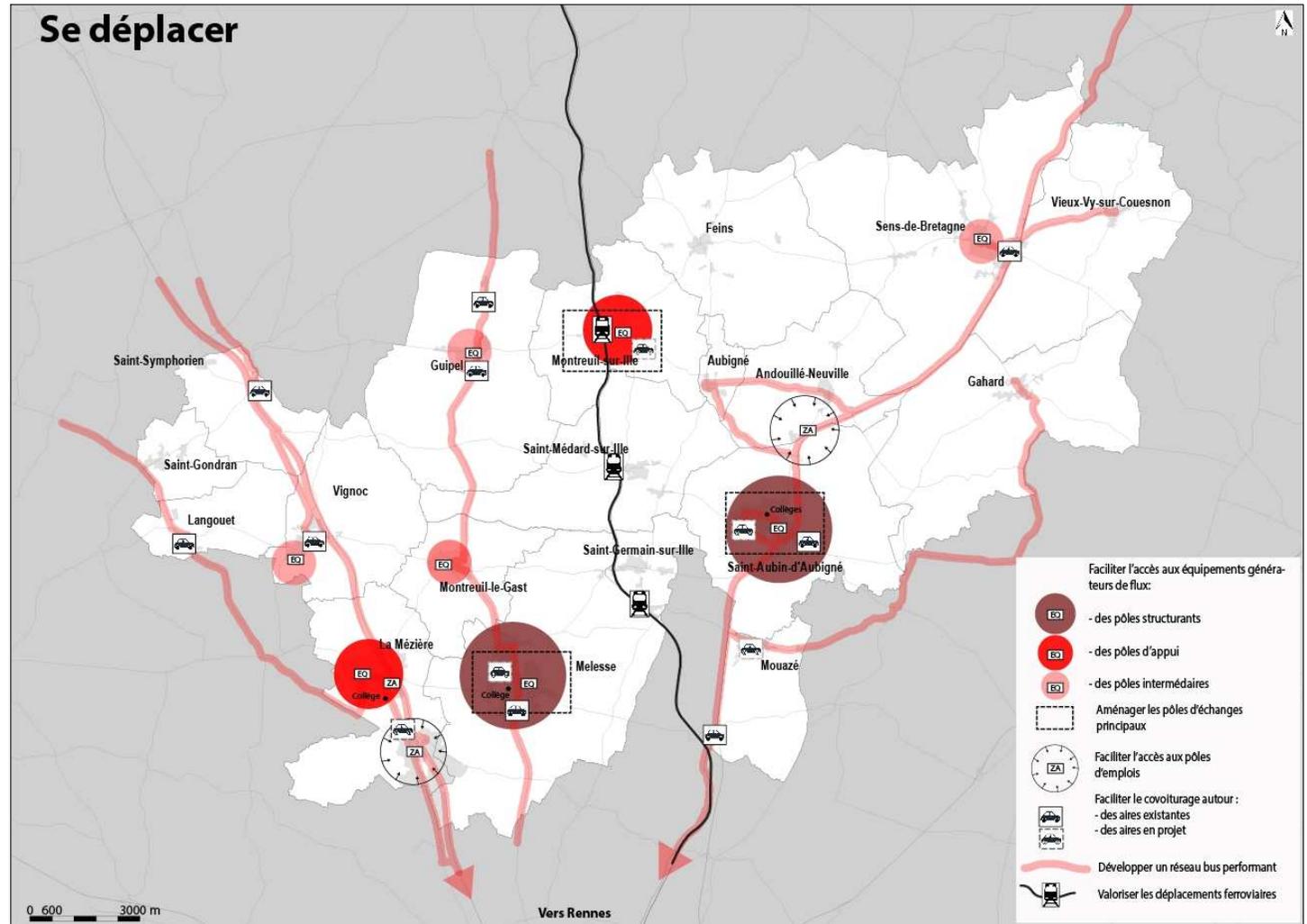
Orientation 1. Réduire la facture énergétique du territoire

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

Orientation 3. Limiter et anticiper l'impact des zones d'activités sur le territoire

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

Se déplacer



0 600 3000 m

Vers Rennes

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

Orientation 5. Répondre aux besoins de mobilité du quotidien

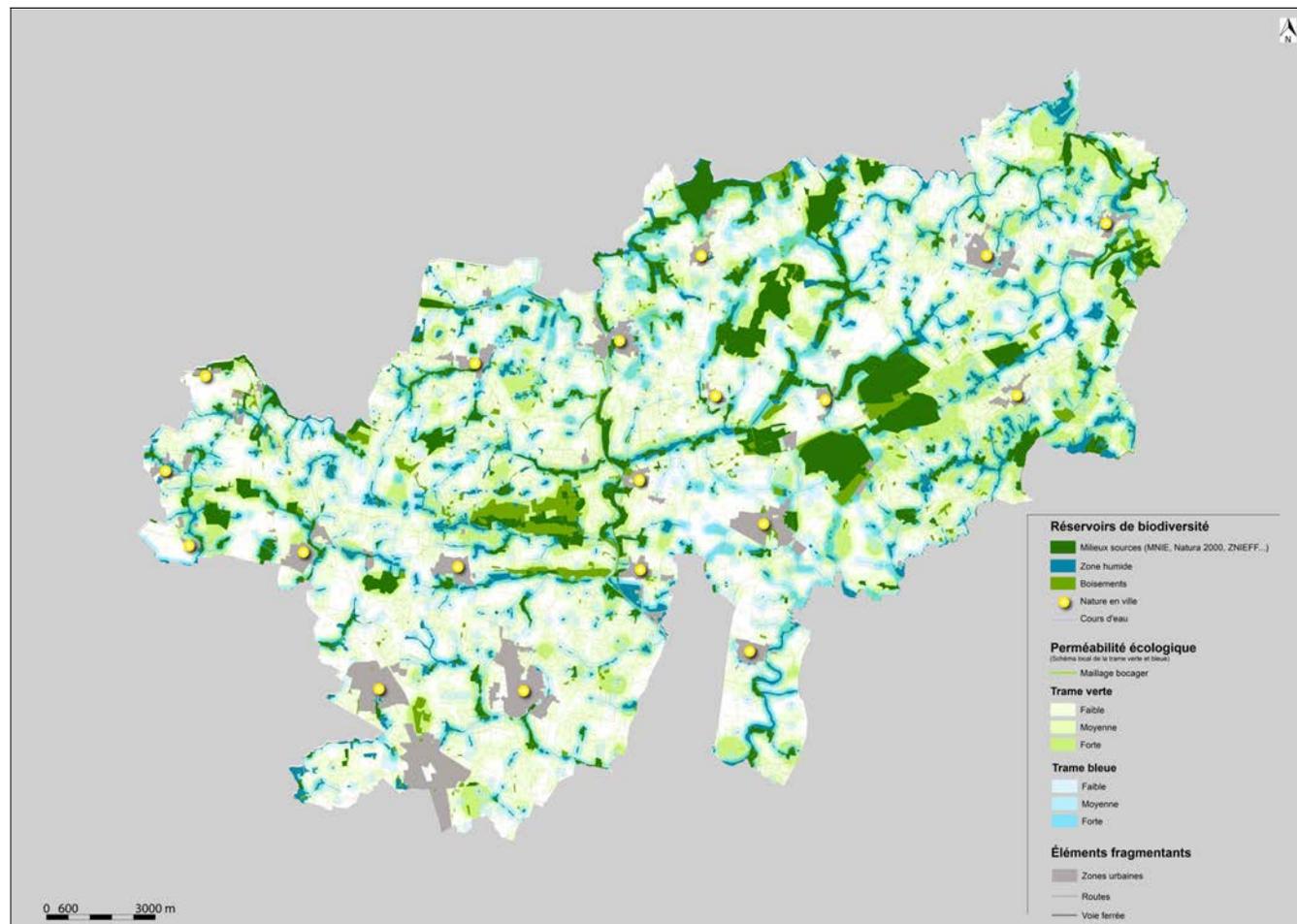
Orientation 6. Favoriser les mobilités décarbonées et réduire les émissions des gaz à effet de serre

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

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

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

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



Axe 4: Assurer la pérennité des ressources naturelles

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

Orientation 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

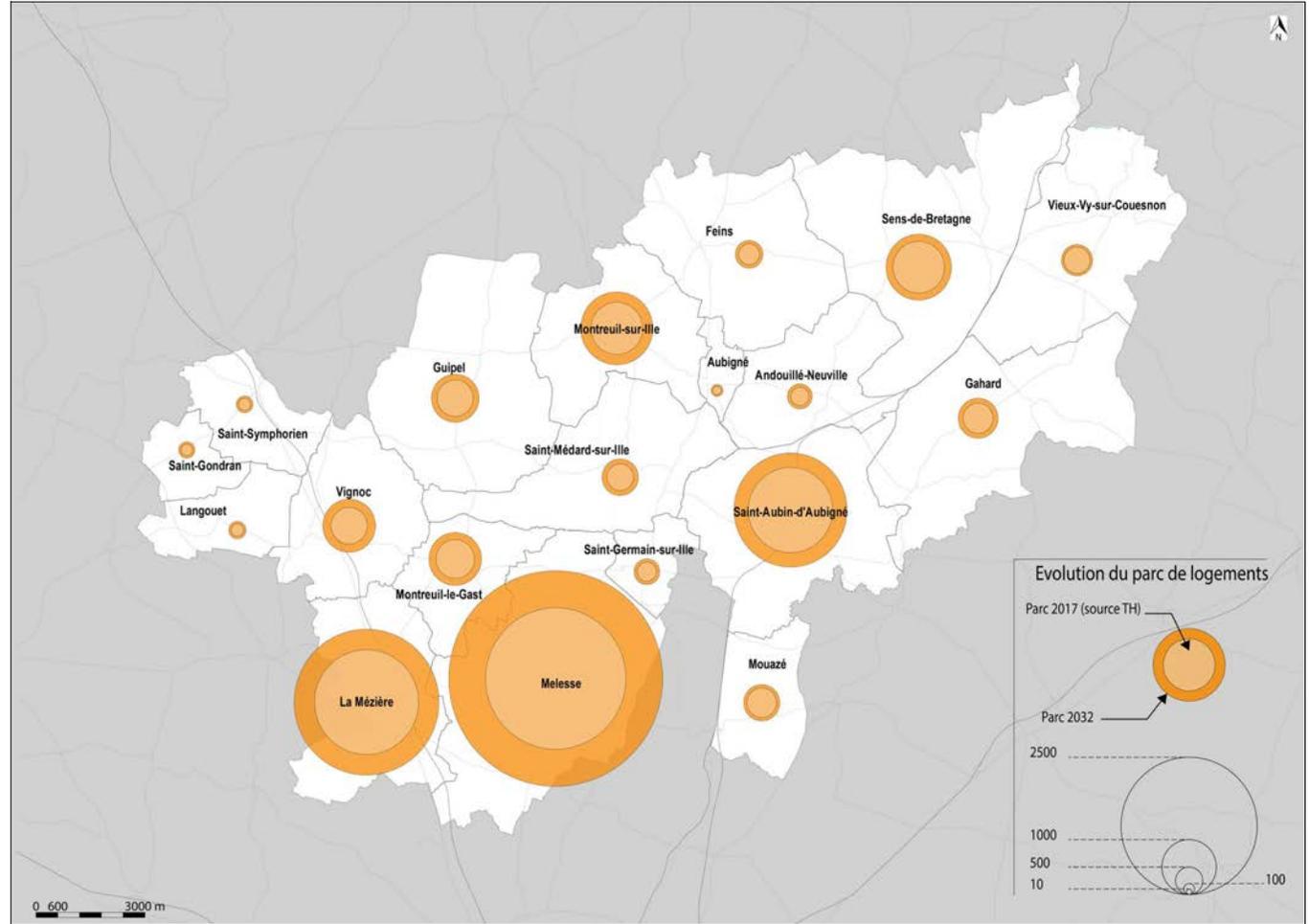
Orientation 13. Prendre en compte l'eau dans le développement du territoire

Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique

Orientation 14.
Accompagner le dynamisme démographique

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

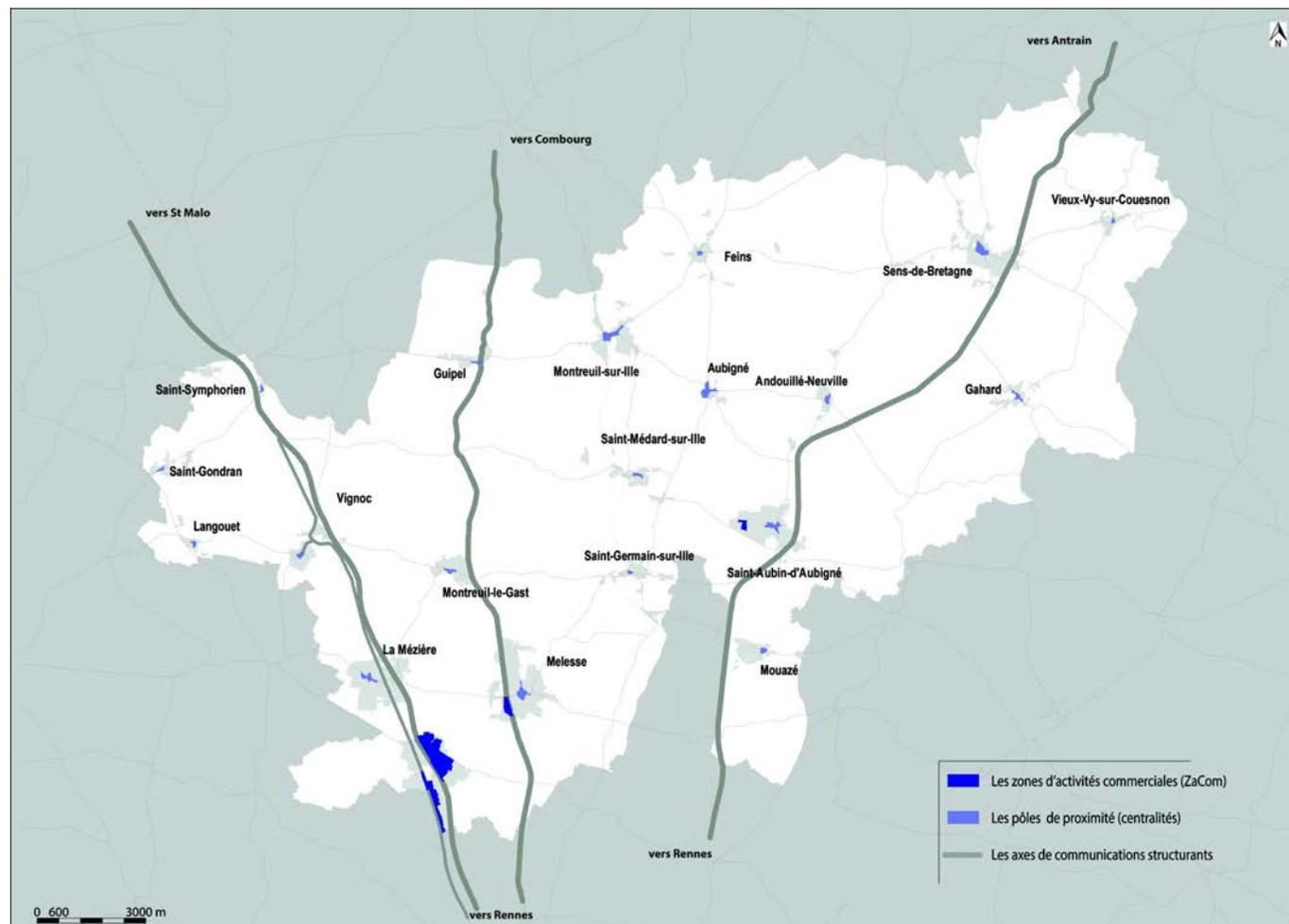
Orientation 16. Doter le territoire d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche



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



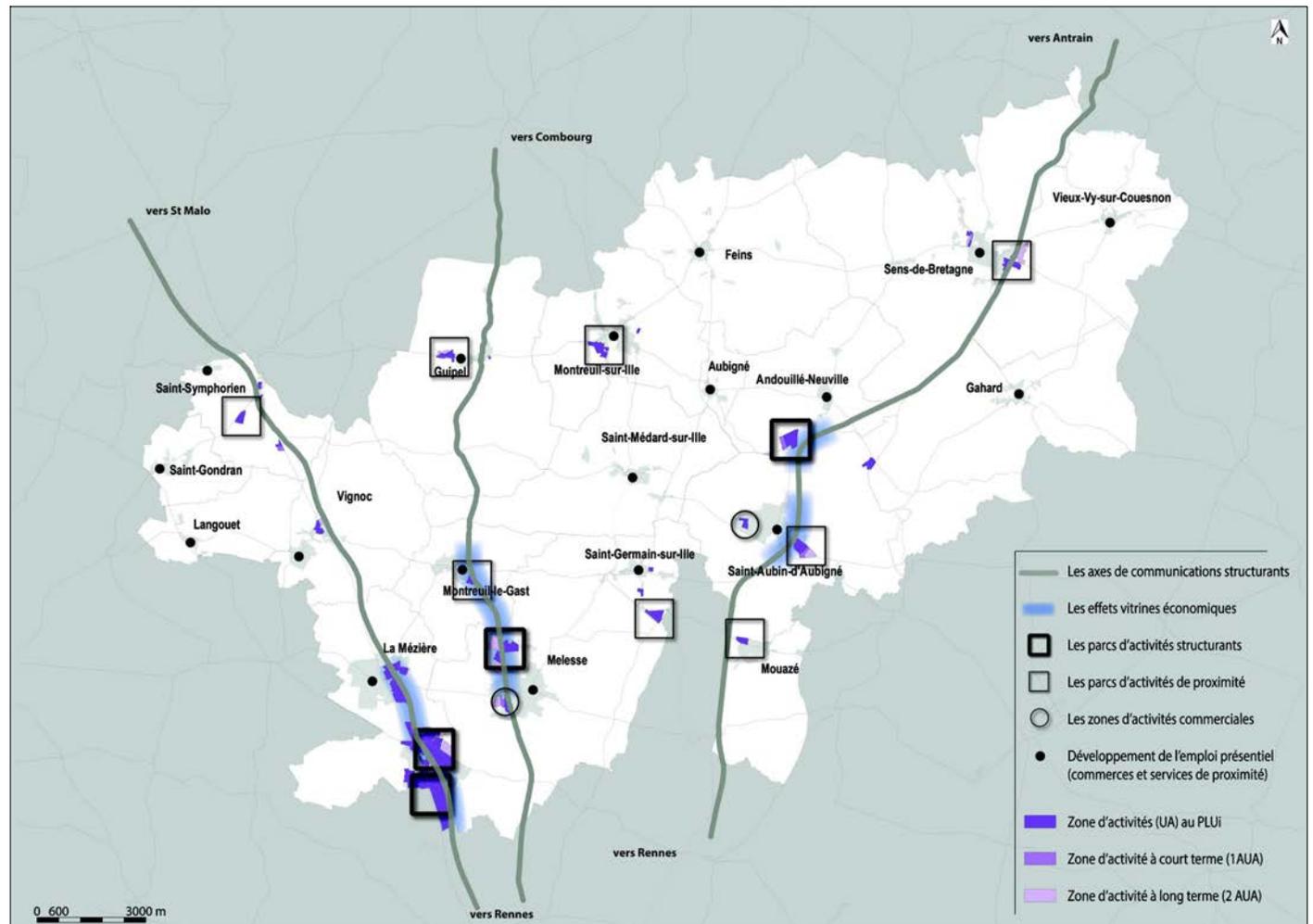
Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique

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 is divided into 'Nos actualités' and 'En 1 clic'.

Nos actualités

- 1914-1918 : "A nos enfants morts pour la patrie"** - Association Bas-Champ Val d'ille-Aubigné. 14 Mission 18 CENTENAIRE. 21/11/2018. **1914-1918 : Premier livret**. L'association Le Bas-Champ a publié, en cette période de commémoration de la fin de la première guerre mondiale, un livret sur les monuments aux morts du territoire. Distribué dans les écoles, bibliothèques et mairies des communes concernées par ce premier livret, le livret est aussi disponible sur internet. L'association a pour projet de réaliser un...
- Réunion publique sur la modification du SCoT du Pays de Rennes** - 19/11/2018. Présentation du projet de modification du Schéma de cohérence territoriale par M. André Crocq, Président...
- Où trouver des produits locaux en vente directe près de chez vous ?** - 16/11/2018. Retrouvez sur le nouveau dépliant du Pays de Rennes, les producteurs locaux ainsi que les...
- Le mois du film documentaire** - 08/11/2018. Du 9 au 30 novembre, en partenariat avec Compost du des et les bibliothèques et...

En 1 clic

- Magazine communautaire
- Agenda culture
- Écoles de musique
- Offices des sports
- Accueil de la petite enfance
- Location de voitures à assistance électrique
- Assainissement non collectif
- Passe Réno
- Lecture publique
- Ecoparc

On the left, a vertical navigation menu lists: ÉCONOMIE, DÉPLACEMENTS, URBANISME & HABITAT, ÉNERGIE & CLIMAT, ENVIRONNEMENT, TOURISME, CULTURE & SPORT, SERVICES À LA POPULATION. At the bottom, there are buttons for 'FACEBOOK' and 'CONTACT', and a small logo for 'LABORATOIRE D'INNOVATION NUMÉRIQUE VAL D'ILLE AUBIGNÉ'.

La commune de Montreuil-le-Gast: le contexte

En chiffre

Population 2013 : 1927 habitants

Nombre de ménages : 701

Actifs travaillant hors de la commune : 810 (soit 84,4%)

Note historique

L'origine de la commune est probablement liée à un monastère détruit par les Vikings.

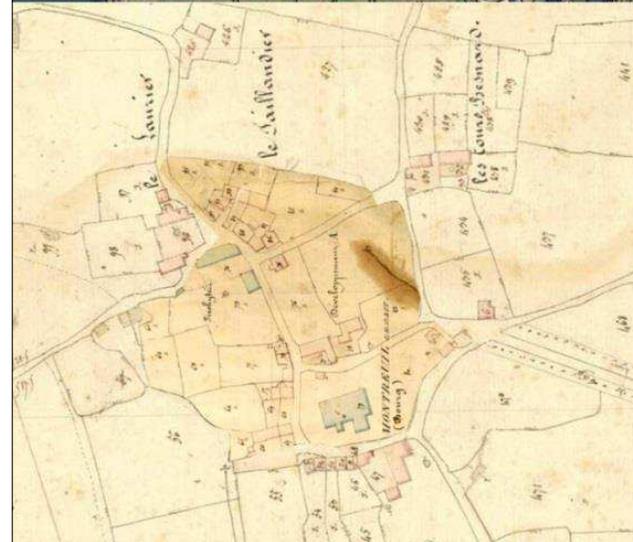
La commune, petit village agricole au Nord de Rennes ne se développe que tardivement.

La voie qui traverse le bourg est assez récente et n'apparaît pas sur le cadastre du 19ème siècle.

Contexte géographique

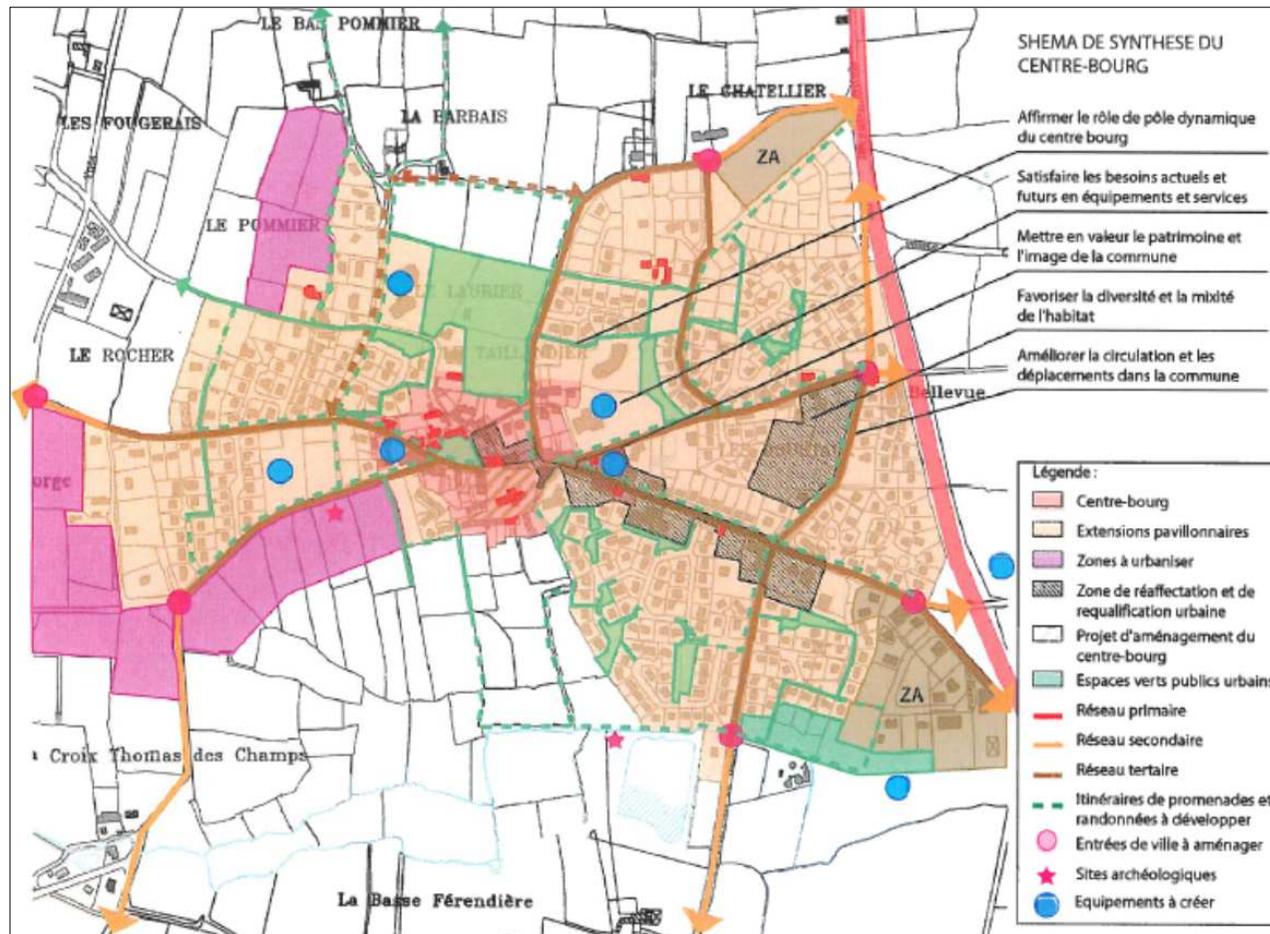
Les voies de communication sont caractérisées par deux pattes d'oie qui se rencontrent au centre du Bourg.

Ce système rend difficile la lecture historique du Bourg avec un développement de lotissements le long des axes sans véritable plan d'ensemble.



Photographie aérienne, Cadastre napoléonien

La commune de Montreuil-le-Gast: rappel du PLU actuel



Les grands objectifs retenus

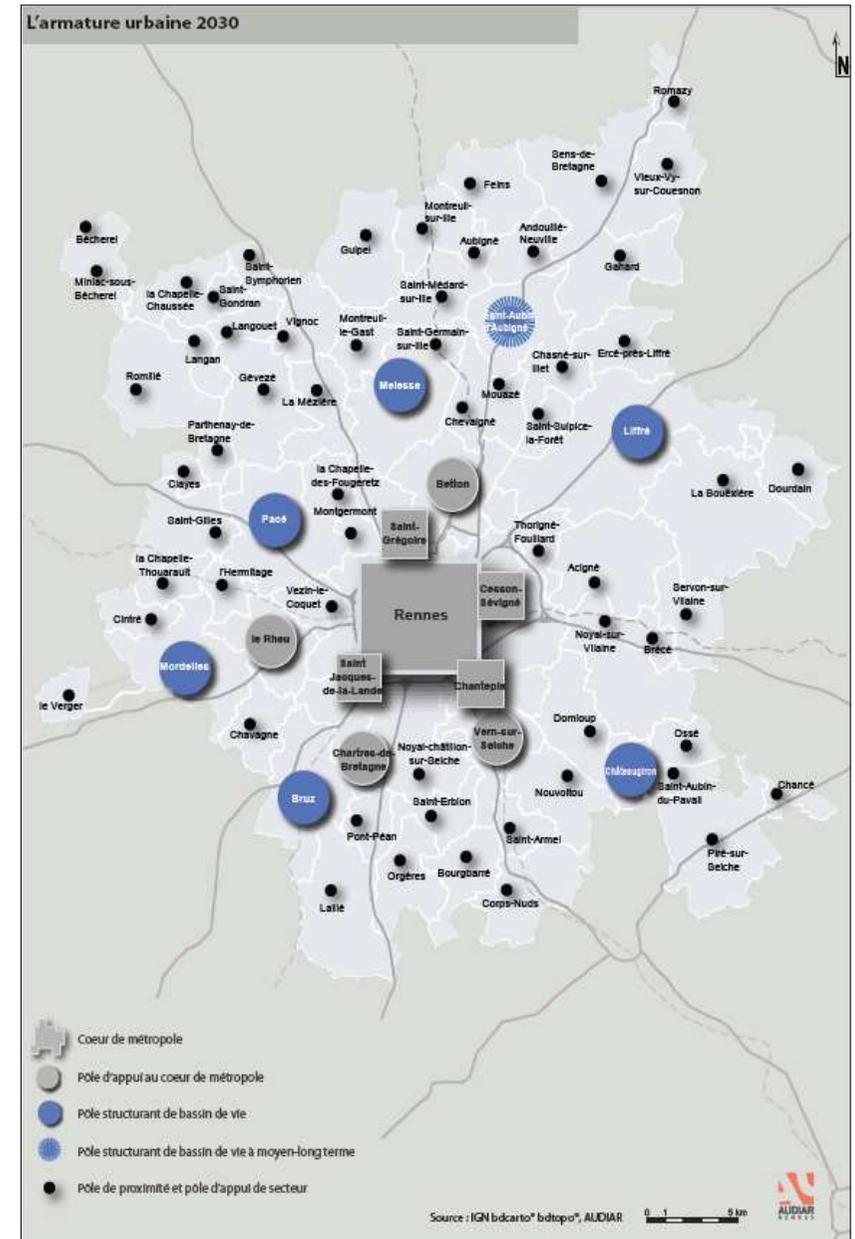
- ▶ Protéger les paysages et préserver les ressources naturelles
- ▶ Mettre en valeur le patrimoine et l'image de la commune, améliorer le cadre de vie
- ▶ Favoriser la diversité et la mixité de l'habitat
- ▶ Affirmer le rôle de pôle dynamique du centre-bourg
- ▶ Améliorer la circulation et les déplacements dans la commune
- ▶ Favoriser l'emploi

La commune de Montreuil-le-Gast au sein du SCOT du Pays de Rennes et du PLH

- Montreuil-le-Gast est pôle de proximité au SCOT et au Programme local de l'habitat du Val d'Ille Aubigné
 - Produire 8 logements par an
 - Dont environ 15% de logements locatifs sociaux
 - Tendre vers une densité des opération d'habitat de logements 20/ha
- Le SCOT définit des directions d'urbanisation, des limites paysagères à préserver, une trame verte et bleue à préserver...
- Le SCOT précise que le développement préférentiel des commerces doit se faire : en centralité



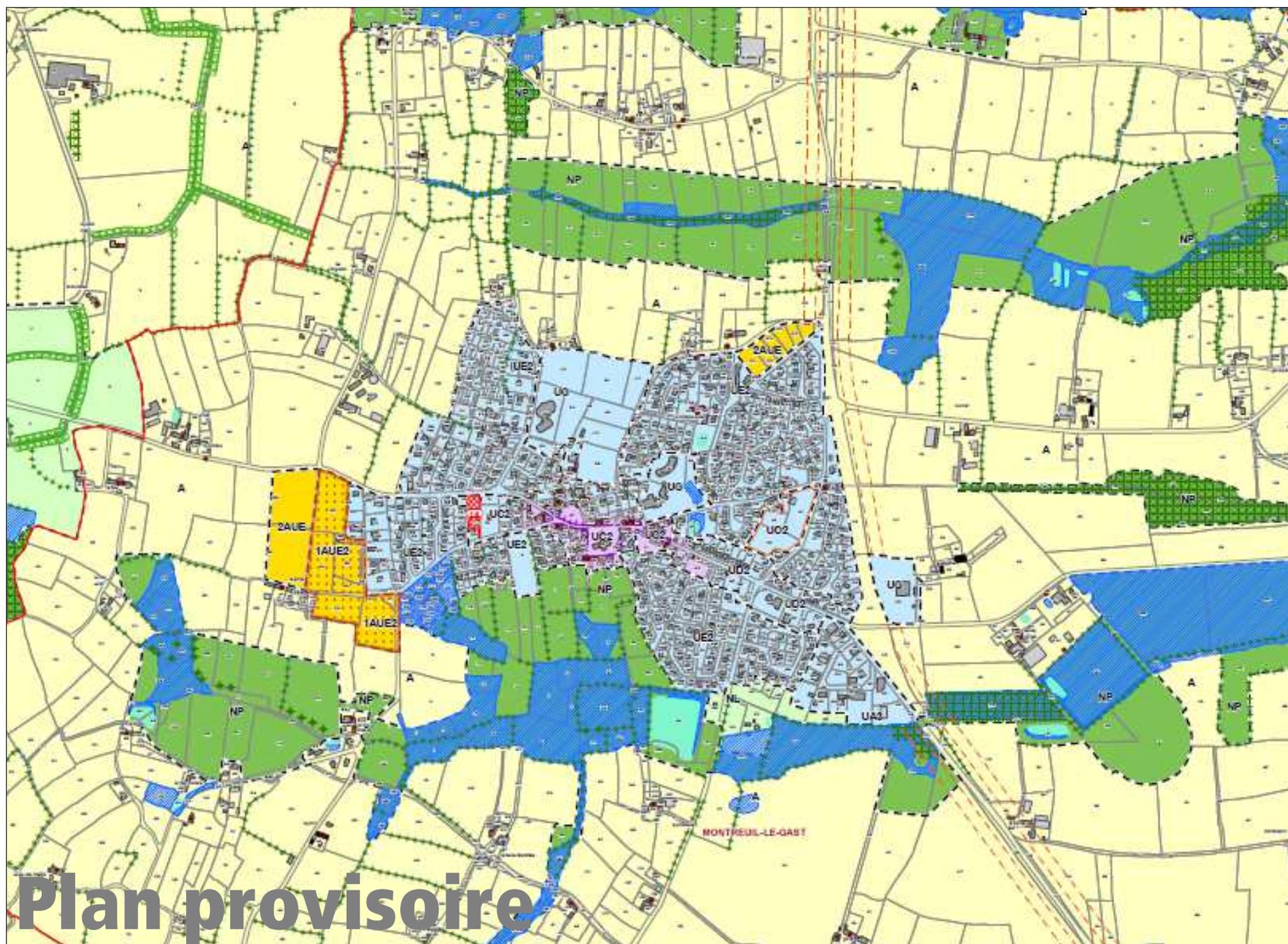
Préserver la grande armature écologique	Favoriser la fonctionnalité écologique	Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne	Assurer le développement urbain en économisant l'espace	Infrastructures à réaliser
<ul style="list-style-type: none"> Masse forestières et principaux boisements à préserver Fonds de vallée et grandes lisières naturelles à conforter 	<ul style="list-style-type: none"> Perméabilité écologique à encourager Continuité naturelle à favoriser en espace urbain Principe de connexion écologique à assurer Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir (routes ou aménagements urbains) 	<ul style="list-style-type: none"> Champs urbains à protéger au sein des réseaux de communes Limites paysagères de développement à respecter (routes, haies, ligne de crête ou lisière urbaine) Espace de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir (discontinuités urbaines) 	<ul style="list-style-type: none"> Espaces urbanisés et zones d'activités en 2014 Parcs urbains et golfs Espaces à dominante agricole et naturelle Directions d'urbanisation Potential urbanisable communal maximum (en hectares) Nouvelle zone de développement économique Zone conditionnelle de développement économique Sites privilégiés de renouvellement urbain pour l'activité 	<ul style="list-style-type: none"> Site d'entassement des déchets à réaliser Site éventuel de traitement des déchets



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

- Poursuivre le développement urbain et démographique afin de préserver la dynamique actuelle
- Densification du Bourg pour valoriser la centralité aujourd'hui peu mise en valeur du fait de la formation urbaine en patte d'oie
- Développer l'offre d'équipement: rénovation salle polyvalente et école et création d'une maison médicale
- Développer les déplacements doux pour contrer le trafic routier du bourg qui pose des problèmes de sécurité (vitesse).
- Valoriser l'entrée Est et Ouest de la ville

Le plan de zonage dans le futur PLUi



Plan provisoire

Les prescriptions réglementaires inscrites sur le plan de zonage

Légende

Trame Verte et Bleue

Espace boisé classé (L 113-1)

-  Arbre remarquable
-  Haie bocagère
-  Boisement

Élément de paysage (R 151-43 5°)

-  Arbre remarquable
-  Haie bocagère
-  Boisement

Terrain cultivé à protéger

-  Plantation à réaliser

Zone humide

Zone inondable

Zonage

-  Limite de Zone
- NP** Nom de Zone

-  Zone N
-  Zone A
-  Zone U
-  Zone 1AU et 2AU
-  STECAL
-  Zone NP

Prescriptions réglementaire

-  Marge de recul (L 111-6)
-  Autre marge de recul
-  Emplacement réservé
-  Secteur où le changement de destination de cellules commerciales est interdit
-  Centralités
-  Secteur de constructibilité limité
-  Secteur de mixité sociale
-  Périmètre des OAP de secteurs
-  Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R 151-34)

Éléments patrimoniaux (R 151-41 3°)

-  Bâti d'intérêt architectural et petit patrimoine
-  Bâtiments d'intérêt architectural désigné (R151-35)
-  Voirie et chemin à créer ou à protéger

Cadastre

-  Commune
-  Parcelle
-  Bâti dur
-  Bâti annexe
-  Hydro

Une légende unique pour les 19 communes

Détail des prescriptions réglementaires : trame verte et bleue

Trame Verte et Bleue

Espace boisé classé (L 113-1)

 Arbre remarquable

 Haie bocagère

 Boisement

Élément de paysage (R 151-43 5°)

 Arbre remarquable

 Haie bocagère

 Boisement

 Terrain cultivé à protéger

 Plantation à réaliser



 Zone humide

 Zone inondable

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

Sur Montreuil-le-Gast: 18 774 ml de haies en EBC (haies à enjeu 'eau')

► Éléments du paysage : déclaration préalable

Sur Montreuil-le-Gast: 48 393 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 Montreuil-le-Gast: 80,37 ha de zones humides (inventaires syndicats bassins versants)

Détail des prescriptions réglementaires

Prescriptions réglementaire

 Marge de recul (L 111-6)

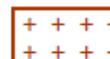
 Autre marge de recul

 Emplacement réservé

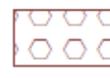
 Secteur où le changement de destination de cellules commerciales est interdit

 Centralités

 Secteur de constructibilité limité

 Secteur de mixité sociale

 Périmètre des OAP de secteurs

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

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

Sur Montreuil-le-Gast: 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 m² pour une durée maximale de 5 ans. Objectif : projet d'aménagement d'ensemble par la commune.

Sur Montreuil-le-Gast: 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 Montreuil-le-Gast: minimum 15% de logements sociaux à produire

► Secteur protégé richesse sous-sols (carrières)

Sur Montreuil-le-Gast: non concerné

Éléments patrimoniaux (R 151-41 3°)

* Bâti d'intérêt architectural et petit patrimoine

■ Bâtiments d'intérêt architectural désigné (R151-35)

■■■■ Voirie et chemin à créer ou à protéger

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

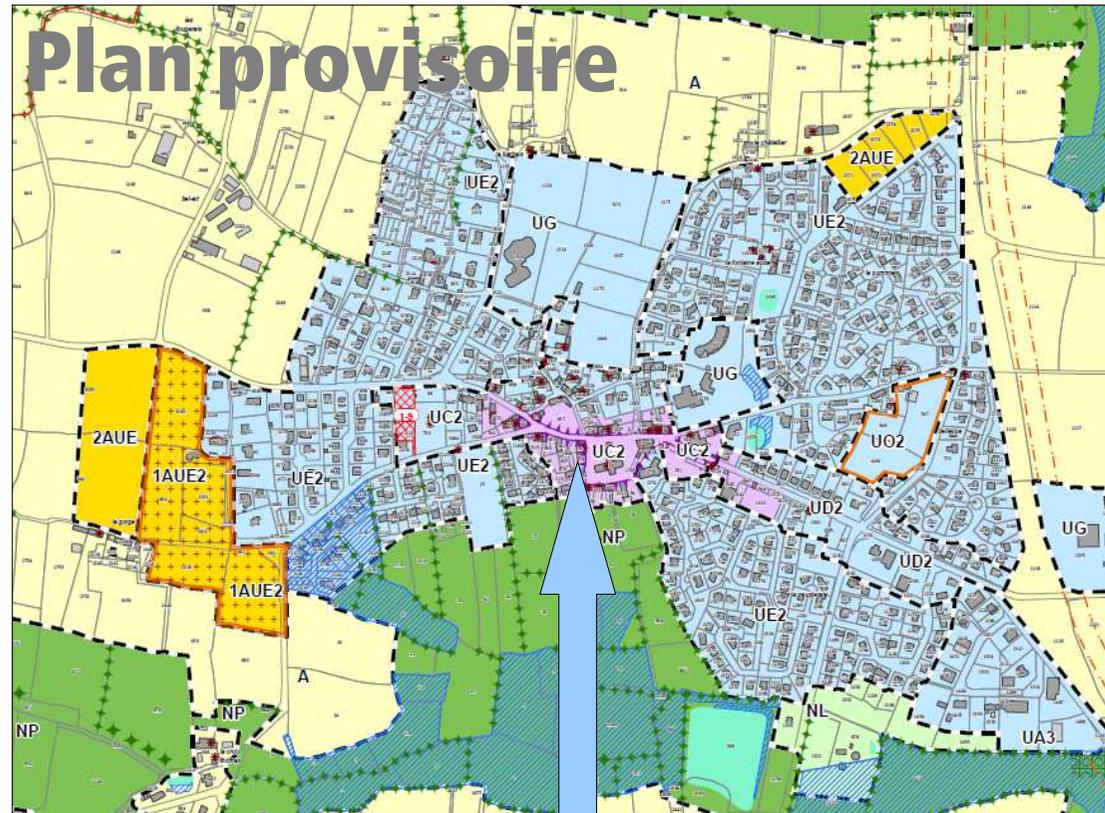
Sur Montreuil-le-Gast: 7 bâtiments (nouveau logement et/ou agrandissement)

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

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

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

- **Zone UC:** centre-ville et centre-bourg. Sous zone UC1 et UC2 (règles de hauteurs différentes)
- **Zone UD:** Développement périphérique des centre-villes
- **Zone UE:** zone résidentielle, dominée par l'habitat individuel. Sous zone UE1, UE2, UE3 avec des règles de densité différentes.
- **Zone UO:** secteur de projets



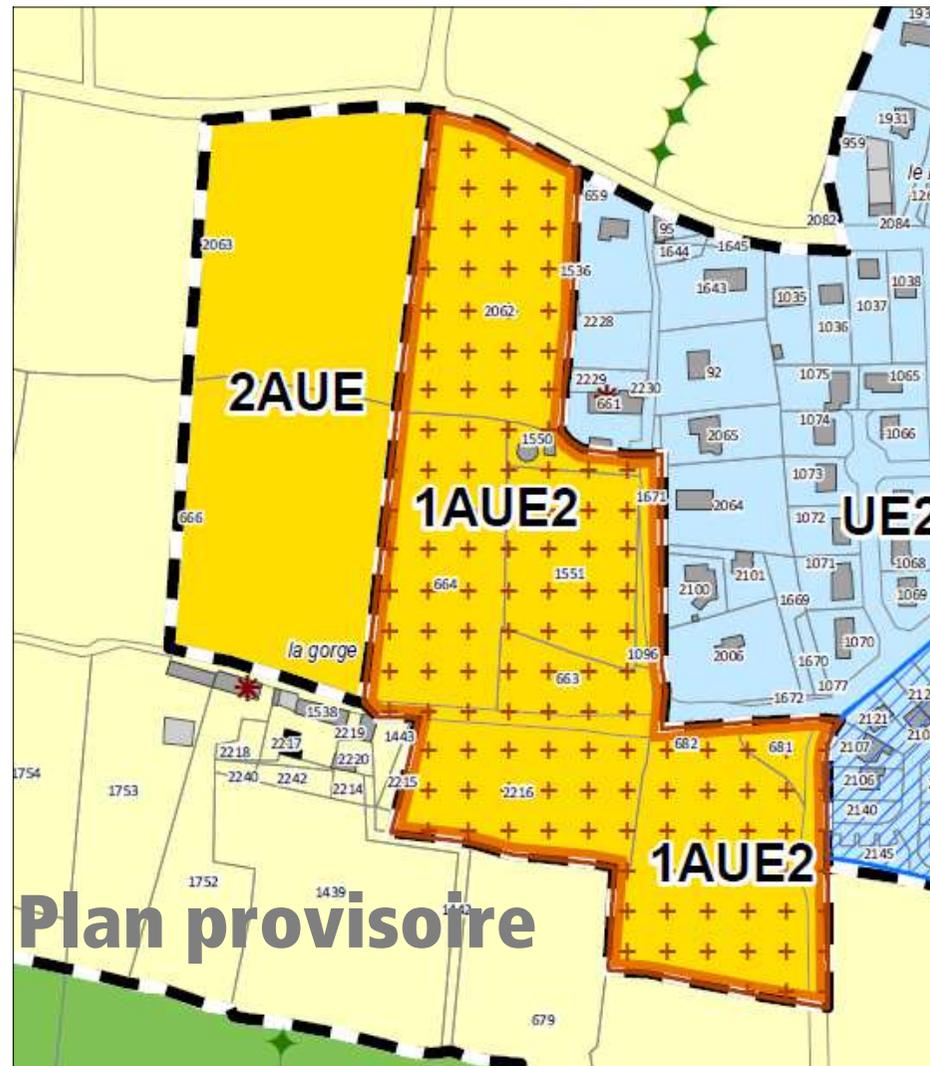
Périmètre de la centralité commerciale

Les 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, D):** zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement.

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



OAP de la Haute Gorge



Enjeux

- Création d'un nouveau quartier en entrée de Bourg : traitement paysager de qualité
- Offre de logements : 25 logements intermédiaires et 25 maisons groupées – densité de 20 logements/hectares
- Désenclavement du quartier par des connexions piétonnes avec les quartiers environnants

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)

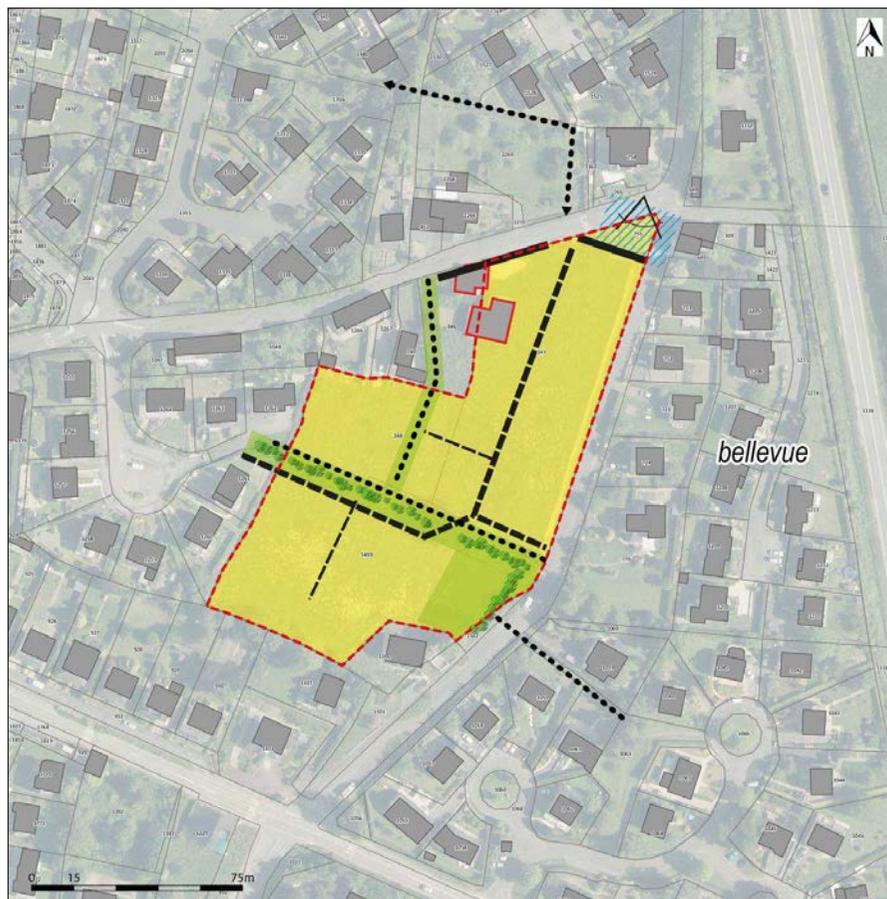
Prescriptions urbanistiques et paysagères

	Patrimoine bâti à préserver
	Bâtiment à démolir
	Orientation faîtage
	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,...)

OAP les Douetoux

Enjeux

- Intégrer le quartier dans le tissu urbain : l'axe Nord/Sud qui dessert la zone permet la jonction entre la rue des Lilas et la rue de Bellevue.
- Désenclavement du quartier par des chemins piétons pour connecter le futur quartier au tissu urbain existant.
- Création de 20 à 30 logements
- Création d'un espace public au Nord du quartier pour marquer l'entrée et sécuriser l'accès (place ou carrefour).



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

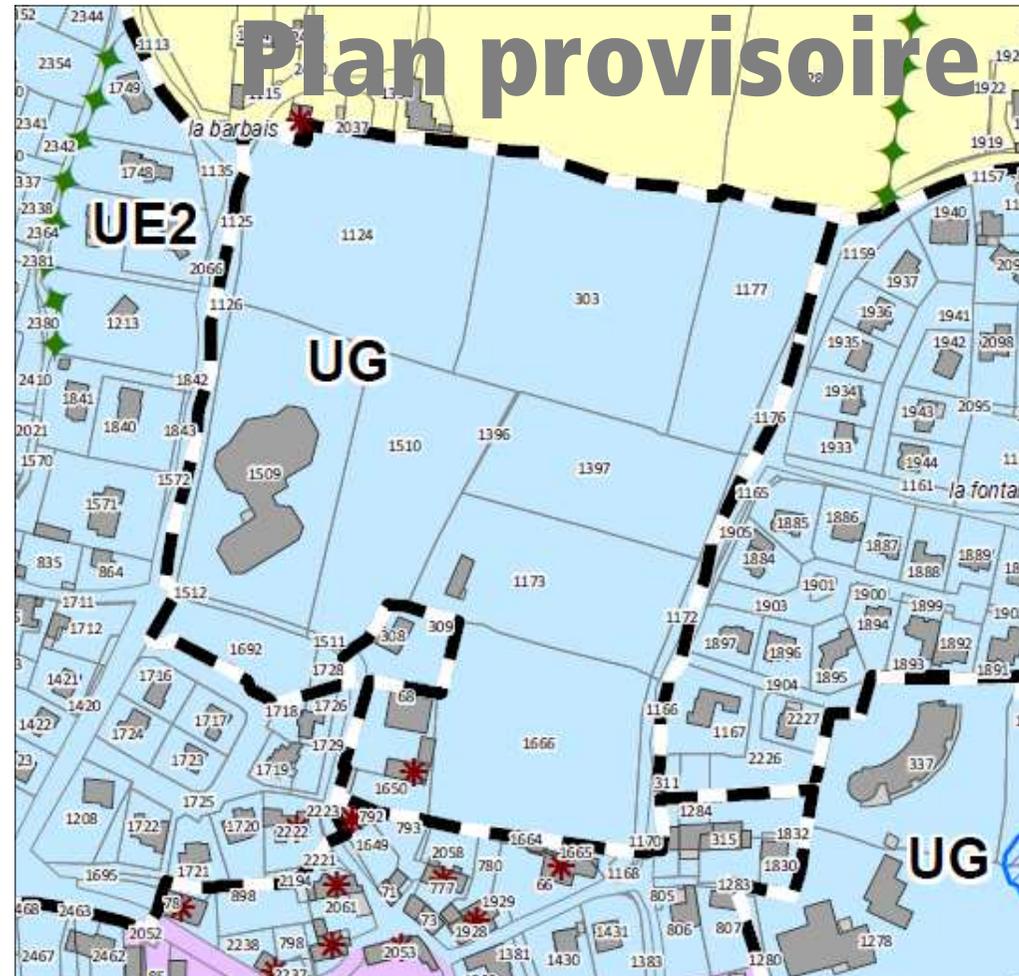
- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Principes d'accès
- Zone de stationnement à créer
- Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé)

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,...)

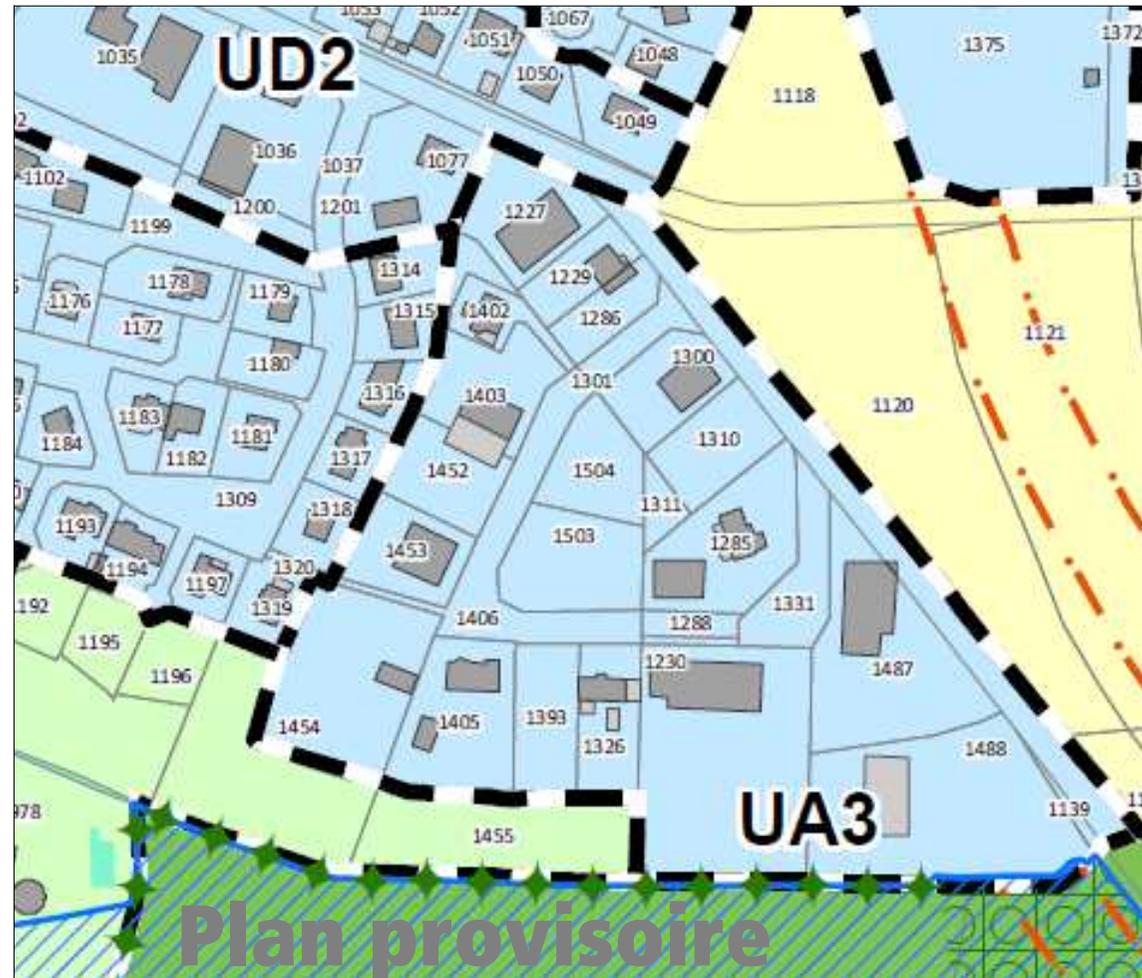
Les zones urbaines à vocation principale d'équipement

- **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

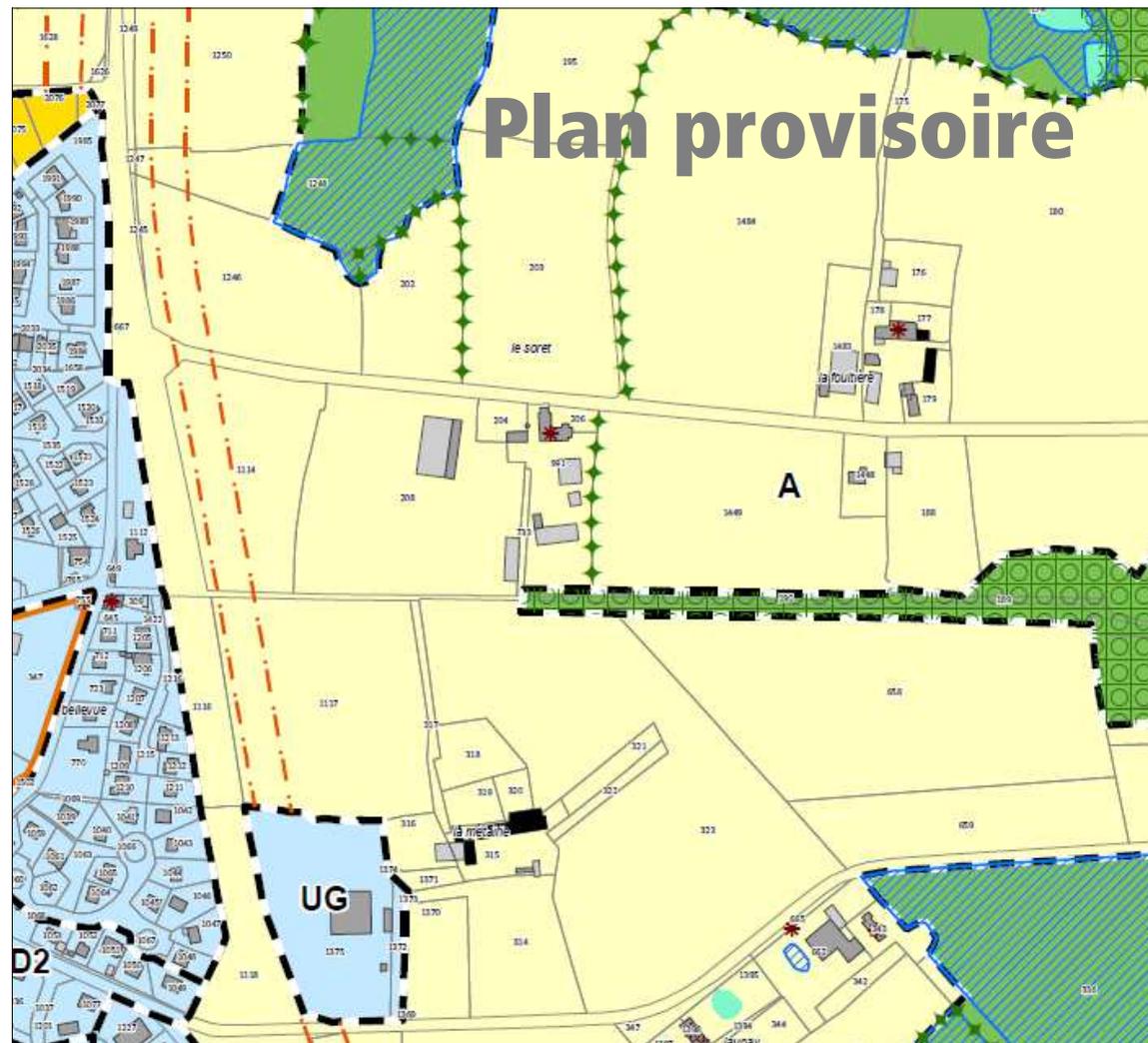
- **Zone UA** : à vocation d'activité. Sous zones UA1, UA2, UA3 et UA4 pour différencier les constructions admises.
- **Zone 1AUA** : zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement pour de l'équipement



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:** en zone agricole des sous secteurs de superficies limitées existent afin de maintenir et développer l'activité.

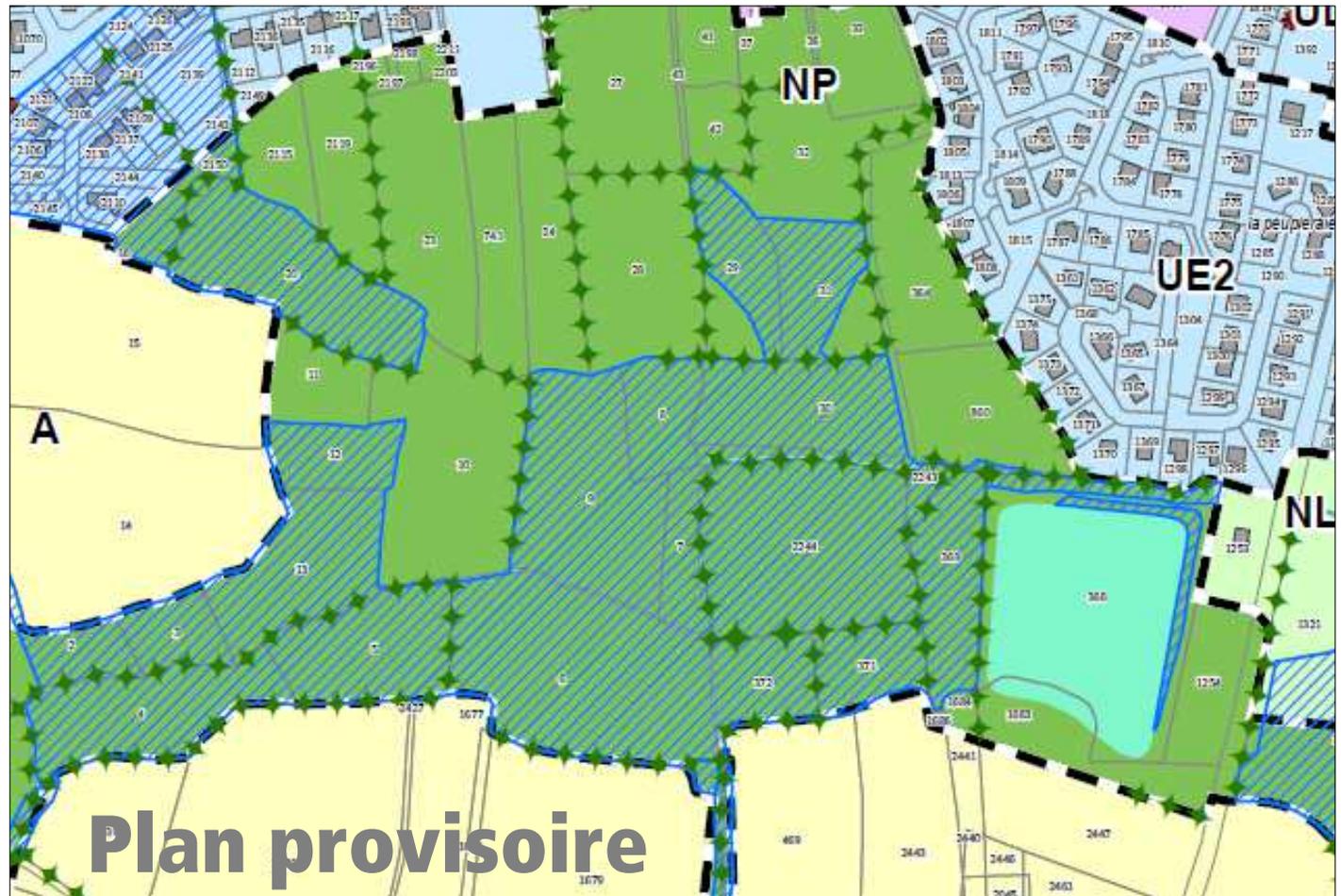


Les zones à vocation naturelle

La zone principale et les STECAL.

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

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



Zone à vocation naturelle ou agricole, le cas des STECAL

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

Les STECAL habitation : Ah et Nh

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

Les STECAL activité : Aa et Na

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

Les autres STECAL

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

Ai : nouvelles constructions à usage d'industrie

Alm ou Nlm : réserve aux circuits de sport motorisé

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

Total des surfaces

Total des surfaces d'habitat

- Actuelles : environ 50,5 ha
- En développement futur : environ 7,5 ha

Total des surfaces d'équipement

- Actuelles : environ 8,5 ha
- En développement futur : nc

Total des surfaces d'activité :

- Actuelles : 3,5 ha
- En développement futur : nc ha

Total des zones A : environ 661 ha

Total des zones N ou NP : environ 185 ha

Quelle suite pour la procédure ?



Merci de votre attention