

Le 14 janvier 2019



SAINT-
GONDRAN

Réunion Publique

Présentation du PLUi



Le territoire du Val d'Ille Aubigné

**35 000
habitants**

**19
communes**

**19 identités
communales à
valoriser**



Qu'est ce que le PLUI ?

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

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

Comme un PLU communal, il est composé de :

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

Sans oublier : les annexes.

Qu'est ce que le PLUI ?

Une vision stratégique et solidaire

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

Un outil réglementaire

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

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

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

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

Le PADD

Les grands axes du PADD

Le PADD, « la clé de voûte » du PLUi

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

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

Le PADD a été débattu en conseil communautaire le : 12/06/2018 et en conseil municipal le : 03/07/2018

Les grands axes du PADD

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

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

3 orientations

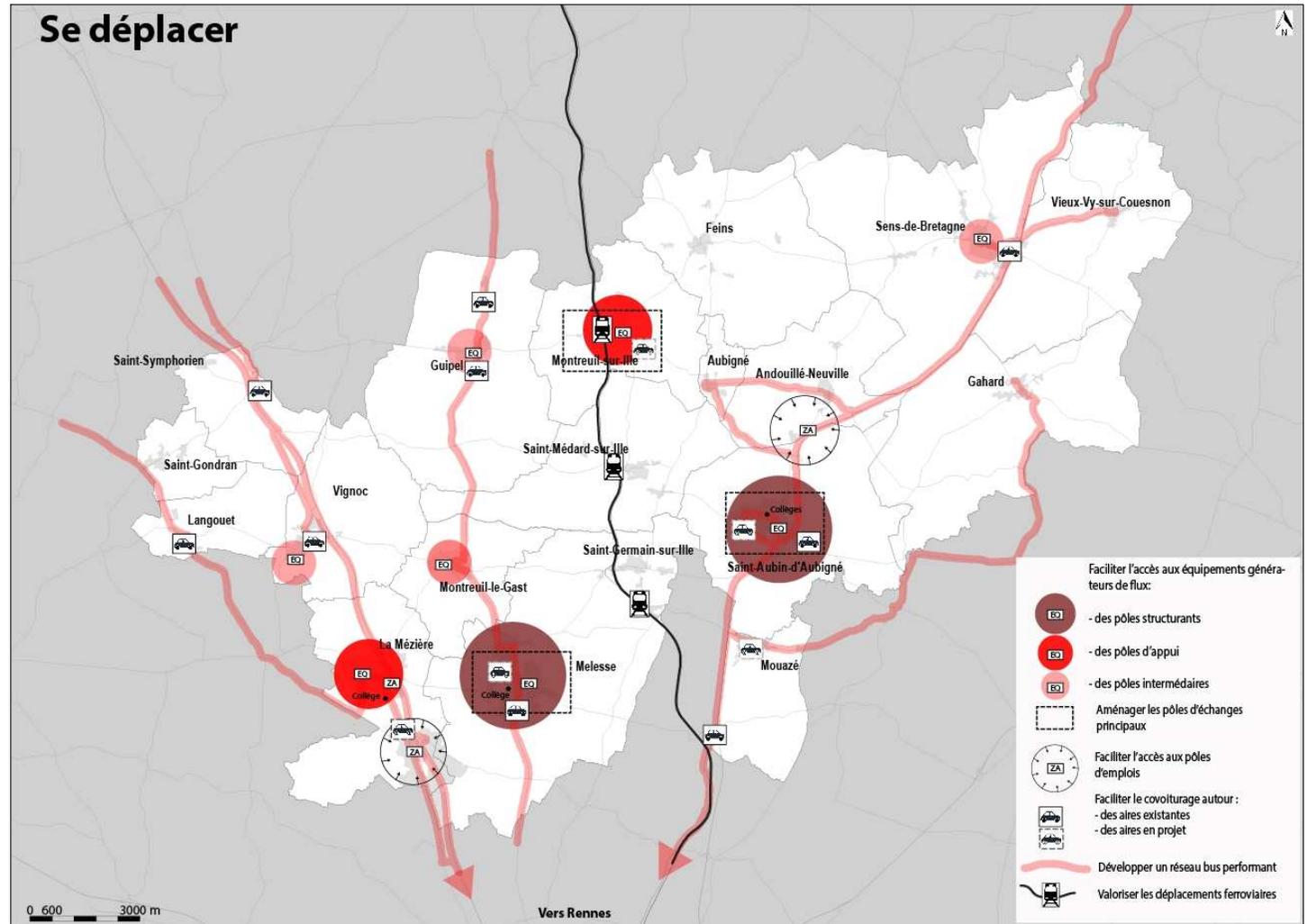
Orientation 1. Réduire la facture énergétique du territoire

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

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

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

Se déplacer



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

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

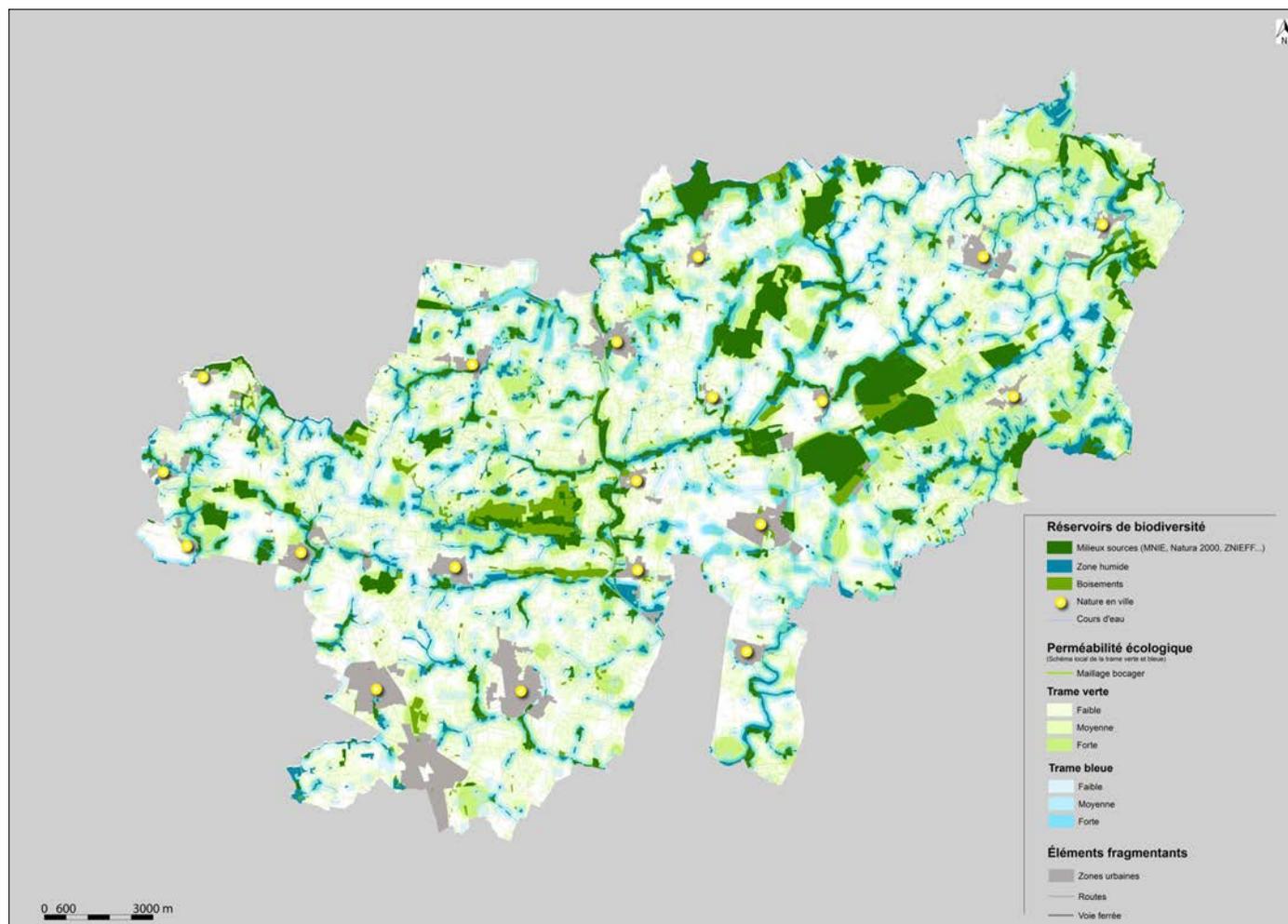
Orientation 6. Favoriser les mobilités décarbonées et réduire les émissions des gaz à effet de serre

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

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

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

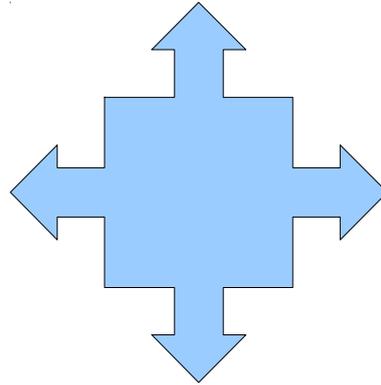
Orientation 9. Assurer la coexistence des populations et des espaces naturels en limitant les nuisances et les risques



Axe 4: Assurer la pérennité des ressources naturelles

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

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



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

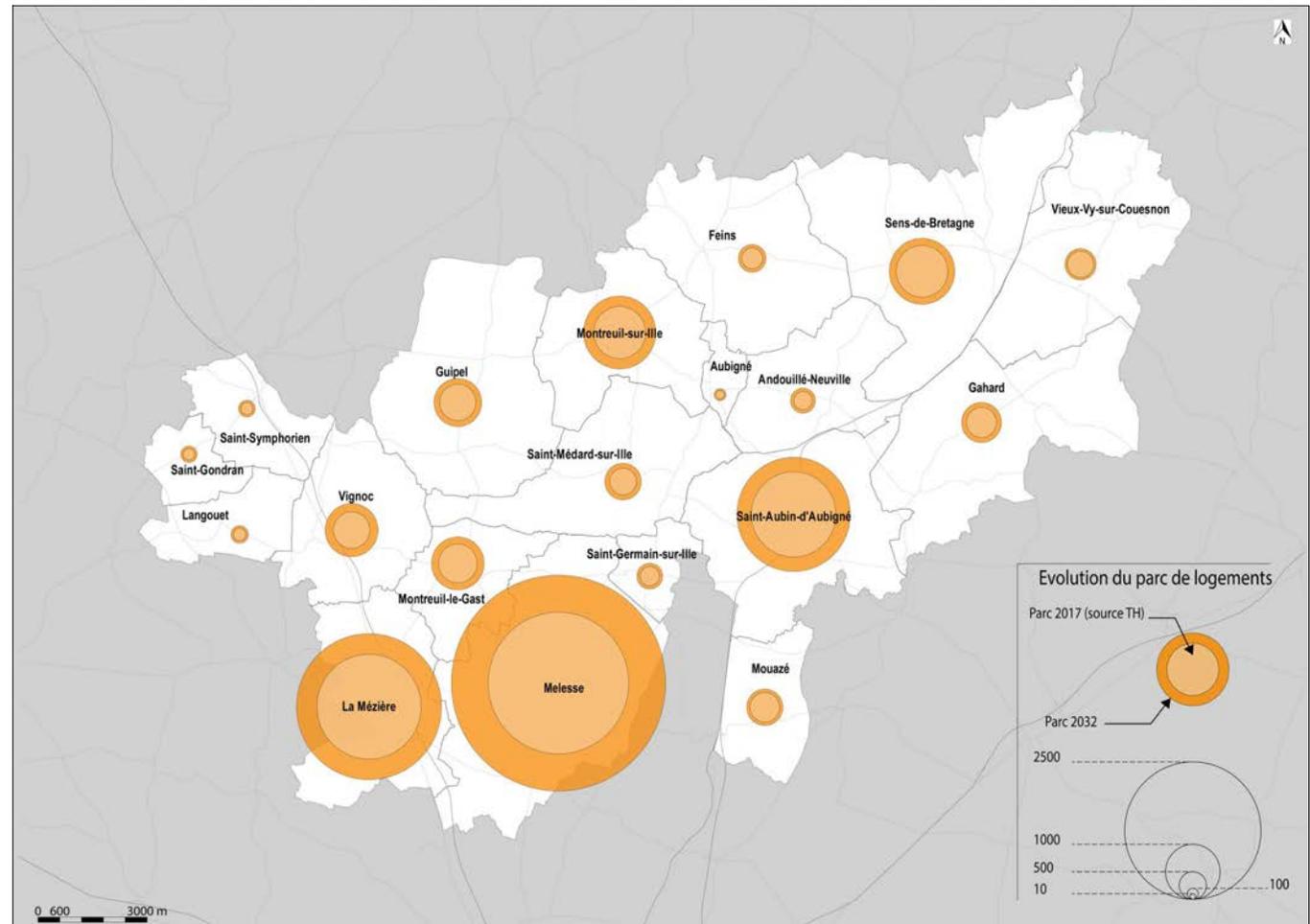
Orientation 12. Permettre une gestion durable des boisements, des sols et des sous-sols

Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique

Orientation 14.
Accompagner le dynamisme démographique

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

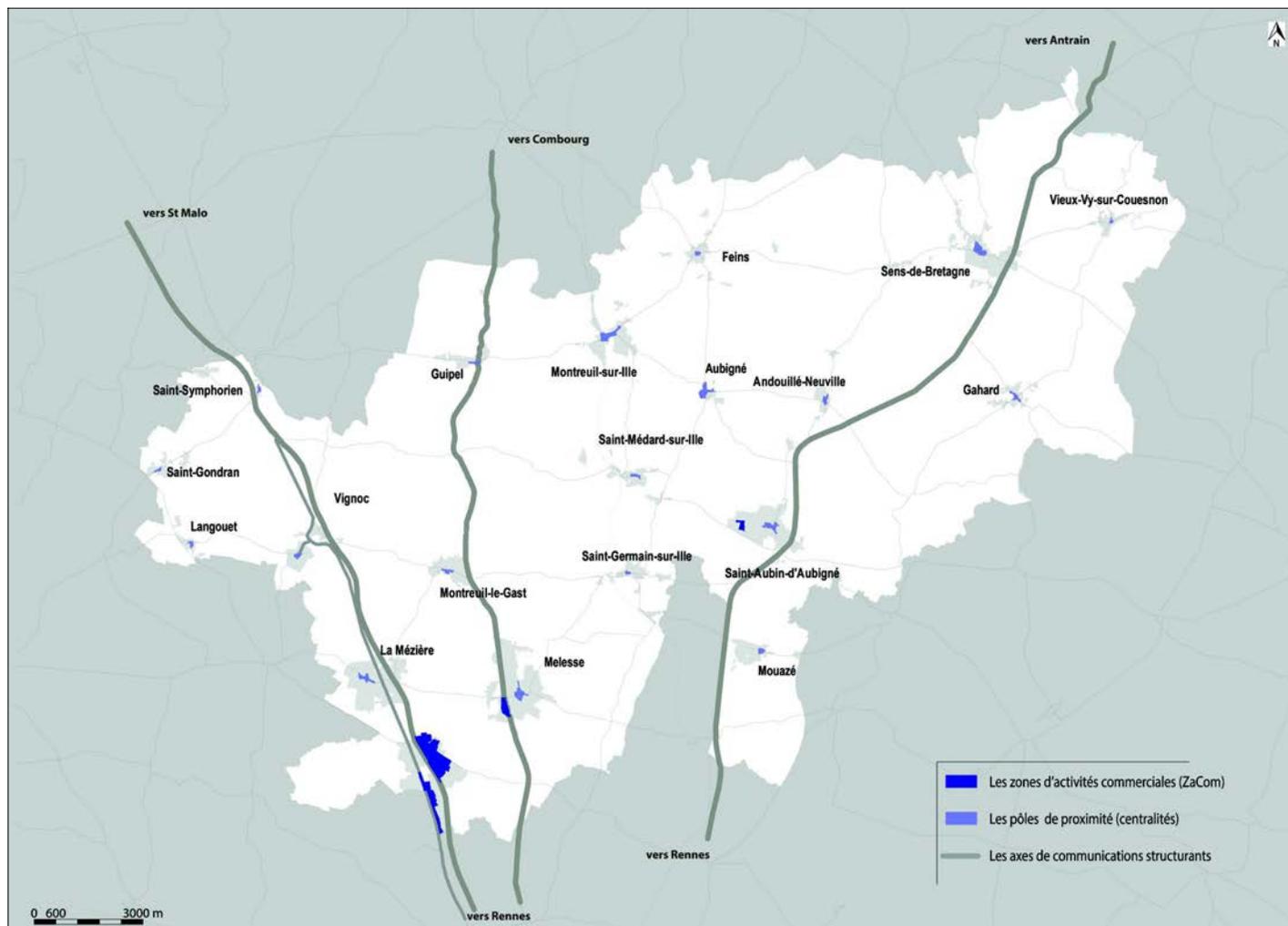
Orientation 16. Doter le territoire d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche



Axe 6: Renforcer les centralités pour favoriser le lien social

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

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



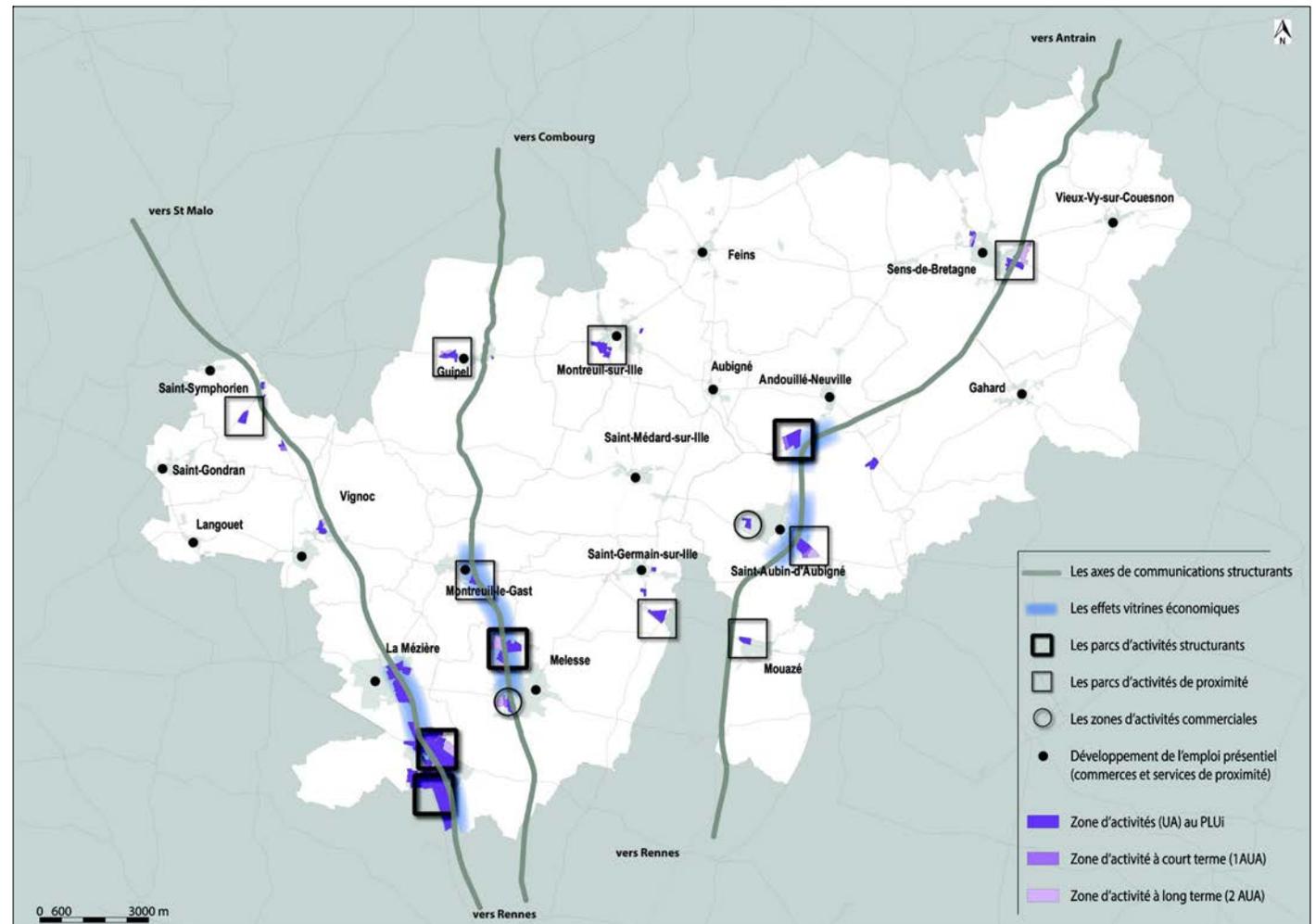
Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique

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

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

Orientation 21. Renforcer l'attractivité économique du territoire

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



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

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



The screenshot displays the website for the Val d'ille-Aubigné community of communes. The header features the logo 'VALORISER PARTAGER Val d'ille Aubigné' and a scenic background image. The main content area is divided into sections:

- Nos actualités:** A grid of news items with dates and titles, such as '1914-1918 : "A nos enfants morts pour la patrie"', 'Réunion publique sur la modification du SCOT du Pays de Rennes', 'Où trouver des produits locaux en vente directe près de chez vous?', and 'Le mois du film documentaire'.
- En 1 clic:** A green sidebar with icons and text for quick access to services like 'Magazine communautaire', 'Agenda culture', 'Écoles de musique', 'Offices des sports', 'Accueil de la petite enfance', 'Location de voitures à assistance électrique', 'Assainissement non collectif', 'Passé Néo', 'Lecture publique', and 'Ecoparc'.
- Navigation:** A vertical sidebar on the left lists various categories: ÉCONOMIE, DÉPLACEMENTS, URBANISME & HABITAT, ÉNERGIE & CLIMAT, ENVIRONNEMENT, TOURISME, CULTURE & SPORT, and SERVICES À LA POPULATION. It also includes social media links for Facebook and Contact, and a 'SOUTIEN À L'ÉNERGIE POSITIVE' logo.

Les orientations pour la commune de SAINT-GONDRAN

La commune de Saint-Gondran: le contexte

Saint-Gondran en chiffre

Population 2013 : 535 habitants

Nombre de ménages : 197

Taux d'évolution de la population (2008-2013) : 1,5 %

Actifs travaillant hors de la commune : 242 (soit 89,4 %)

Note historique

Au environ de 1800, le bourg était composé d'une petite église entouré de quelques longères ou métairies dispersées. Le réseau viaire était avant tout un réseau de chemins en connexion avec les zones bocagères exploitées. L'église aujourd'hui en marge de la centralité s'explique par le tracé de la D80 qui traverse le bourg, lieu de développement de l'habitat.



Cadaastre napoléonien

Contexte géographique

Le territoire est traversé par 2 cours d'eau et plusieurs plans d'eau le compose. Le développement urbain se concentre le long de la D80. L'église en marge doit être réintégrée à la centralité pour marquer l'identité historique de la commune.



Photographie aérienne



La commune Saint-Gondran: rappel du PLU actuel

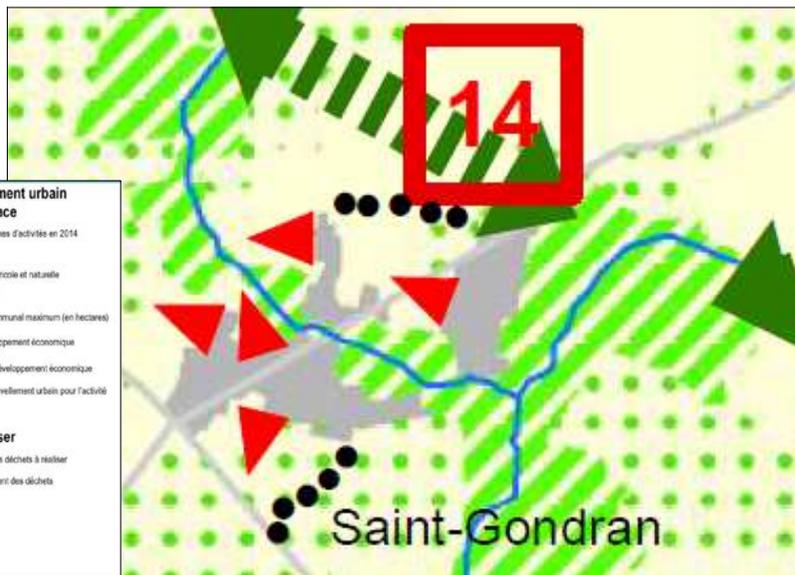


Un souhait de rester dans le prolongement du projet urbain identifié en 2010

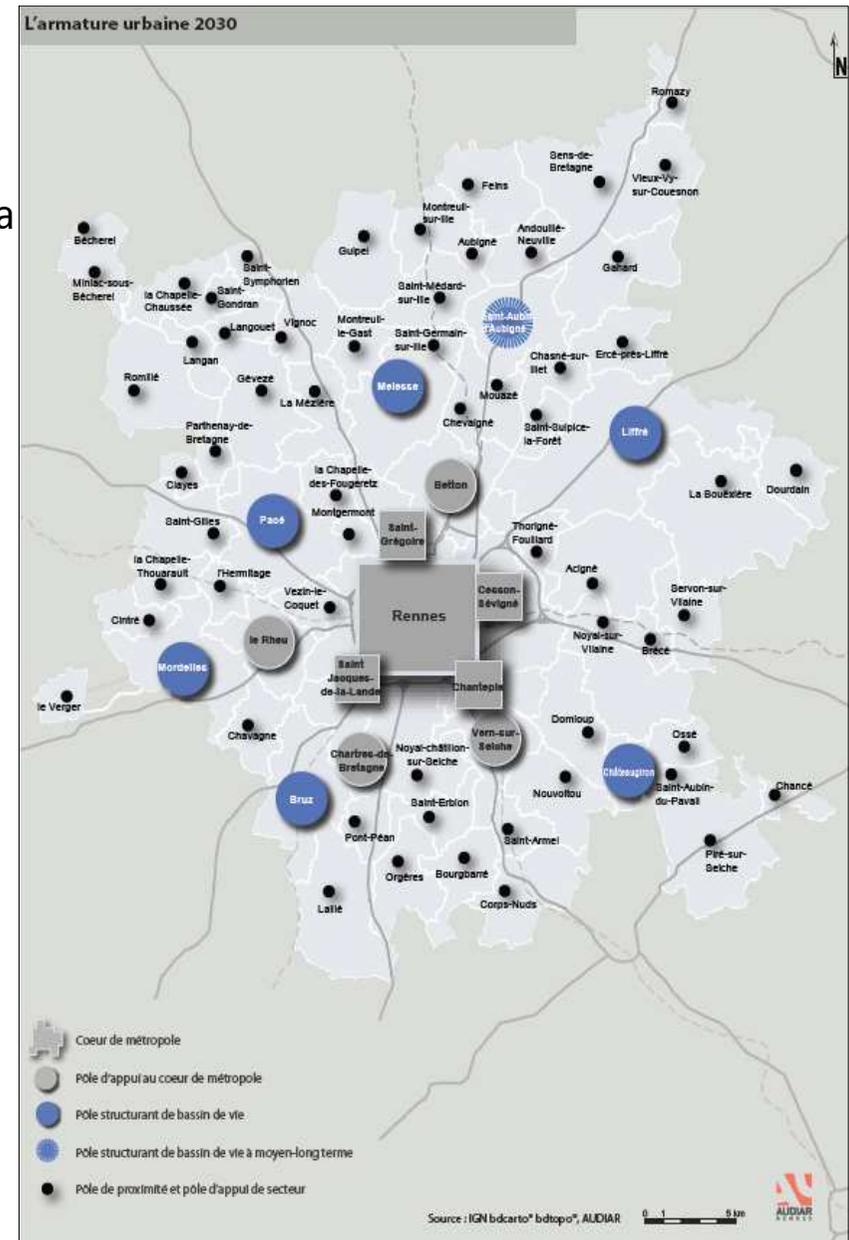
- ▶ Accueillir une population suffisante favorisant la rotation démographique et garantissant une croissance de la commune en adéquation avec son environnement général
- ▶ Renforcer le bourg en réalisant un développement urbain concentrique, ramassé et de qualité , réaliser un développement en épaisseur affirmant la centralité de la place
- ▶ Améliorer et sécuriser les déplacements
- ▶ Renforcer le dynamisme économique, mettre en adéquation progressive les équipements avec les évolutions projetées
- ▶ Préserver l'espace agricole et les structures d'exploitations
- ▶ Protéger les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysager ; mettre en valeur le cadre de vie et le patrimoine général

La commune de Saint-Gondran au sein du SCOT du Pays de Rennes et du PLH

- Saint-Gondran est pôle de proximité au SCOT et au Programme local de l'habitat du Val d'Ille Aubigné
 - Produire 6 logements par an
 - Tendre vers une densité des opération d'habitat de 20 logements/ha
- Le SCOT définit des directions d'urbanisation, des limites paysagères à préserver, une trame verte et bleue à préserver...
- Le SCOT précise que le développement préférentiel des commerces doit se faire : en centralité



<p>Préserver la grande armature écologique</p> <ul style="list-style-type: none"> Massifs forestiers et principaux boisements à préserver Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter <p>Favoriser la fonctionnalité écologique</p> <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 (routes ou aménagements urbains) <p>Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne</p> <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) 	<p>Assurer le développement urbain en économisant l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaces urbanisés et zones d'activités en 2014 Parcs urbains et golf 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 <p>Infrastructures à réaliser</p> <ul style="list-style-type: none"> Site d'embranchement des déchets à réaliser Site éventuel de traitement des déchets
--	---

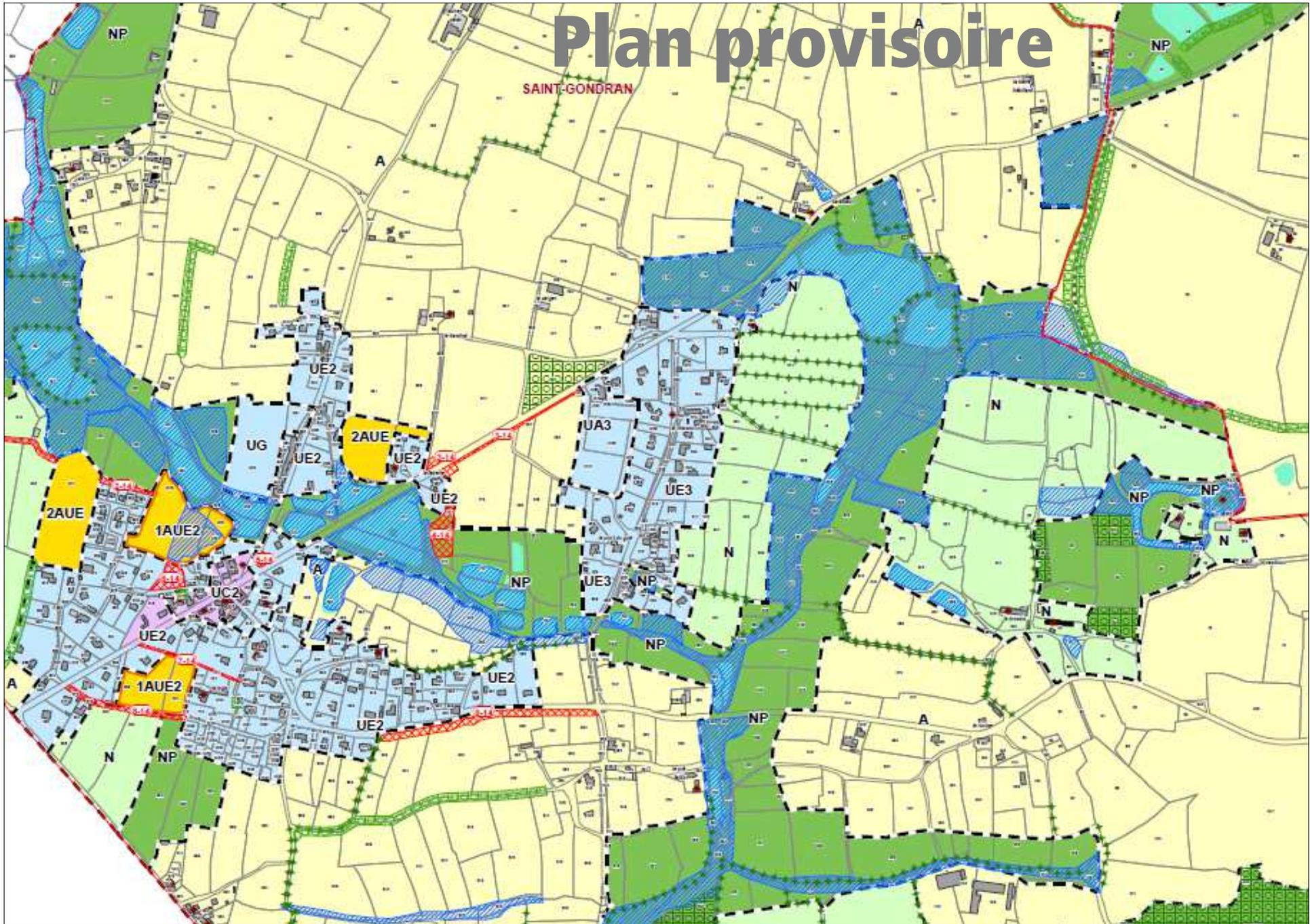


La commune de Saint-Gondran: le projet d'aménagement de la commune dans le futur PLUi

- Accueil de population
- Développer une centralité pour le bourg
- Répondre aux enjeux de mobilité (enjeu sécuritaire de la D80, déplacements internes)
- Recréer des lisières paysagères

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

Une légende unique pour les 19 communes

Détail des prescriptions réglementaires : trame verte et bleue

Trame Verte et Bleue

Espace boisé classé (L 113-1)

 Arbre remarquable

 Haie bocagère

 Boisement

Élément de paysage (R 151-43 5°)

 Arbre remarquable

 Haie bocagère

 Boisement

 Terrain cultivé à protéger


 Plantation à réaliser

 Zone humide

 Zone inondable

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

Sur Saint-Gondran: 5 132 ml de haies en EBC (haies à enjeu 'eau')

► Éléments du paysage : déclaration préalable

Sur Saint-Gondran: 33 077 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 Saint-Gondran: 39,58 ha de zones humides (inventaires syndicats bassins versants)

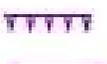
Détail des prescriptions réglementaires

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 Saint-Gondran: 9 ER pour cheminements piétons, accès espace vert, création de voiries, aménagement sécuritaire, parking, espace public et élargissement de voirie.

► **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 Saint-Gondran: non concerné

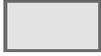
► **Centralités** : Tout type de commerces et artisanats autorisés

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

► **Secteur de mixité sociale**
Sur Saint-Gondran: non concerné

► **Secteur protégé richesse sous-sols (carrières)**
Sur Saint-Gondran: non concerné

Détail des prescriptions réglementaires : éléments patrimoniaux

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

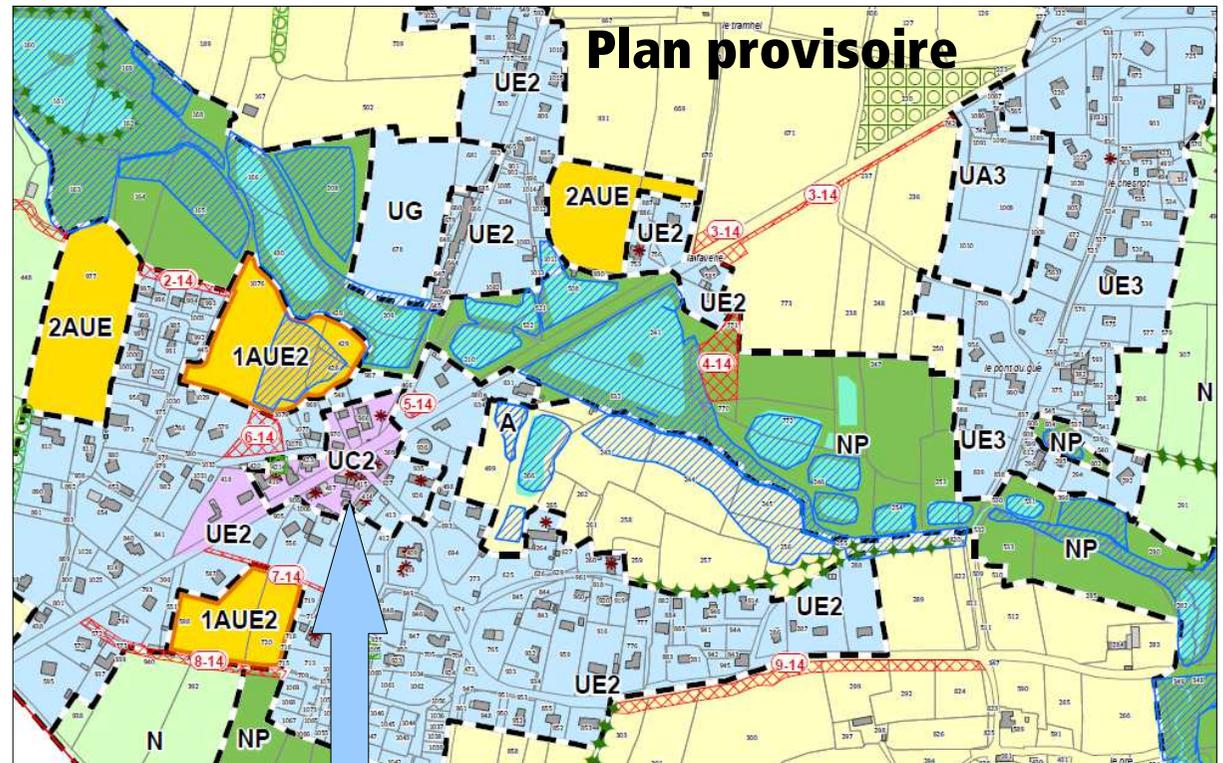
► Bâtiment d'intérêt architectural désigné : Changement de destination autorisé en **zone A et N**. Ne sont retenus que les bâtiments de plus de 50m², en bon état, patrimoniaux, situés à plus de 100m d'une exploitation agricole et hors des marges de reculs des routes départementales. Sur Saint-Gondran: 6 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

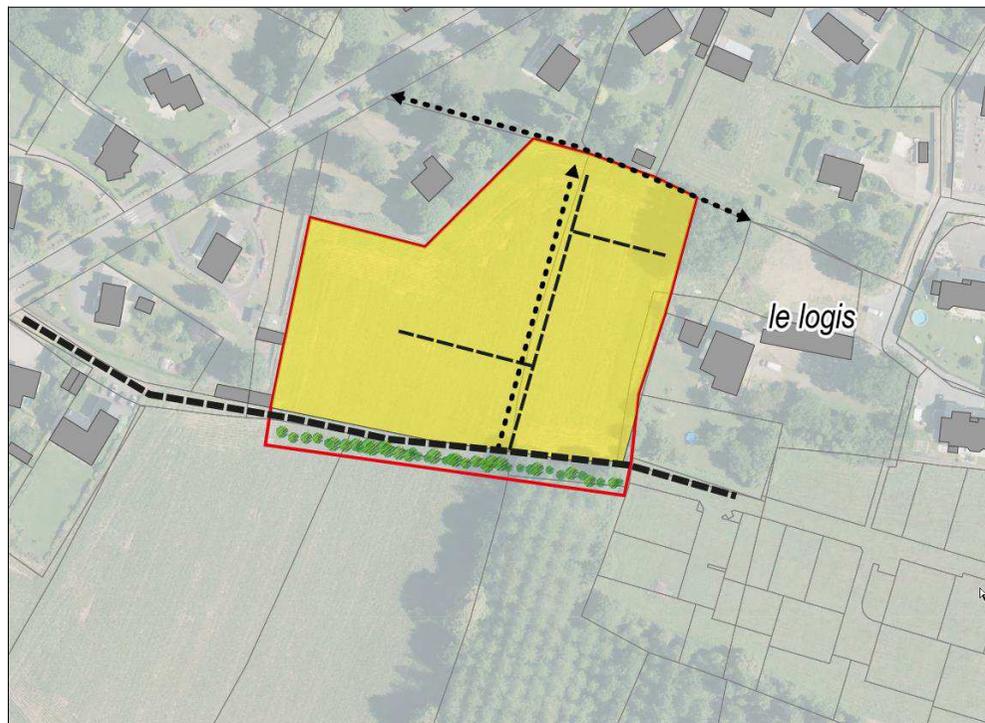
- **Zone UC:** centre-ville et centre-bourg. Sous zone UC1 et UC2 (règles de hauteurs différentes)
- **Zone UD:** zone de développement périphérique des centre-villes
- **Zone UE:** zone résidentielle, dominée par l'habitat individuel. Sous zone UE1, UE2, UE3 avec des règles de densité différentes.
- **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 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 1: Le Logis



- ▶ Remailler le Bourg avec ouverture sur la RD80
- ▶ Réaliser une vingtaine de logements pour accueillir de nouveaux habitants
- ▶ Connecter le quartier avec le reste du bourg notamment par l'aménagement de chemins piétons reliant d'autres chemins en projets
- ▶ Assurer une lisière urbaine de qualité au Sud

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

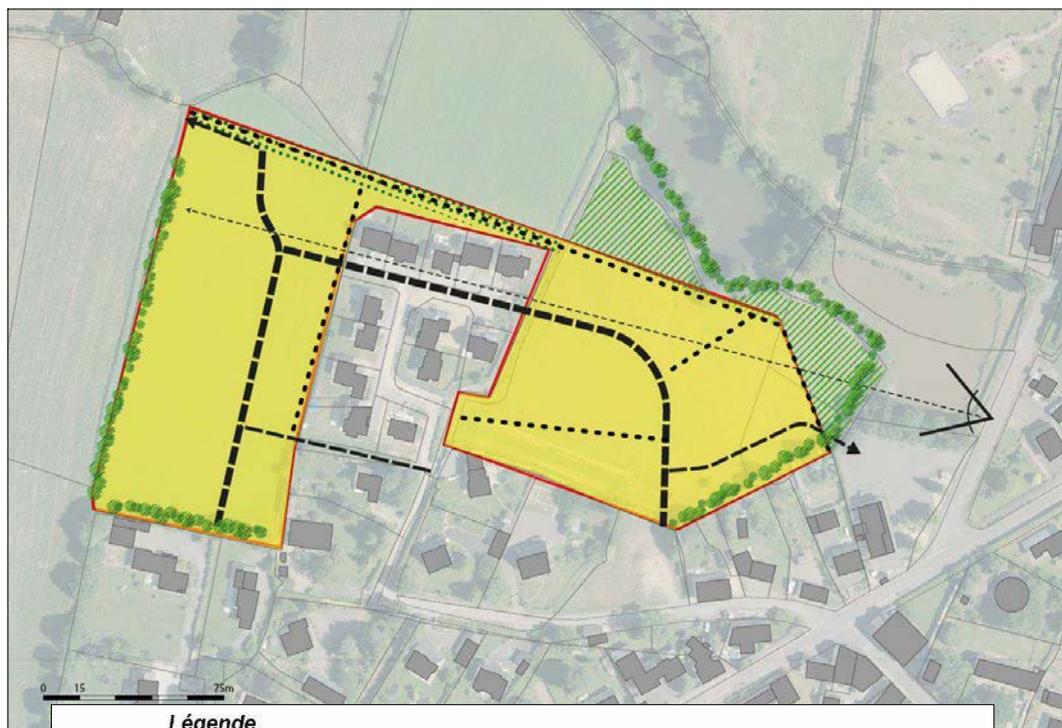
- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Principes d'accès
- Zone de stationnement à créer
- Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé)

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 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 2: La Touche Mulon – Le Hic Gicquel



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,...)

► Renforcer les relations entre la zone bâti et le centre-bourg

► Restaurer les milieux naturels et fonds de vallées

► Offre de logements : 30 logements pour accueillir la population (pour la phase 1)

► 10 % de logements aidés (objectif PLH)

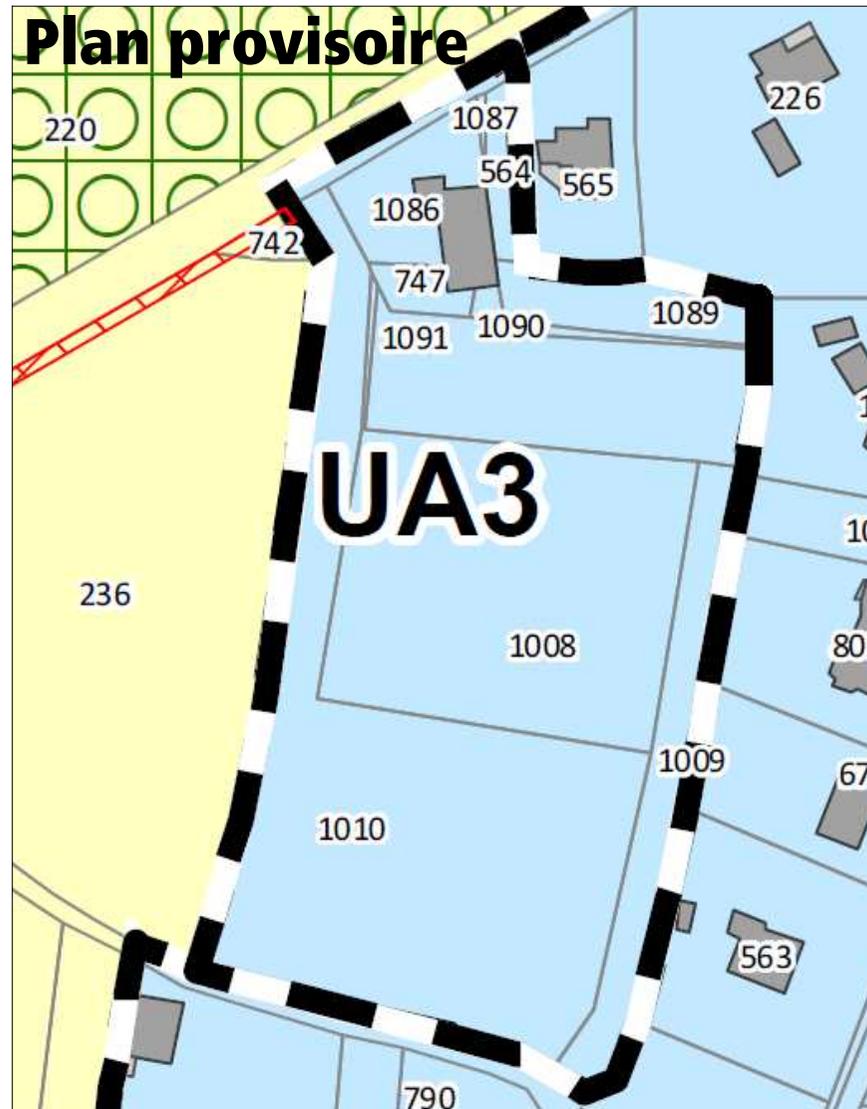
Les zones urbaines à vocation principale d'équipement

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



Les zones urbaines à vocation principale d'activité

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



Les zones à vocation agricole

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

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



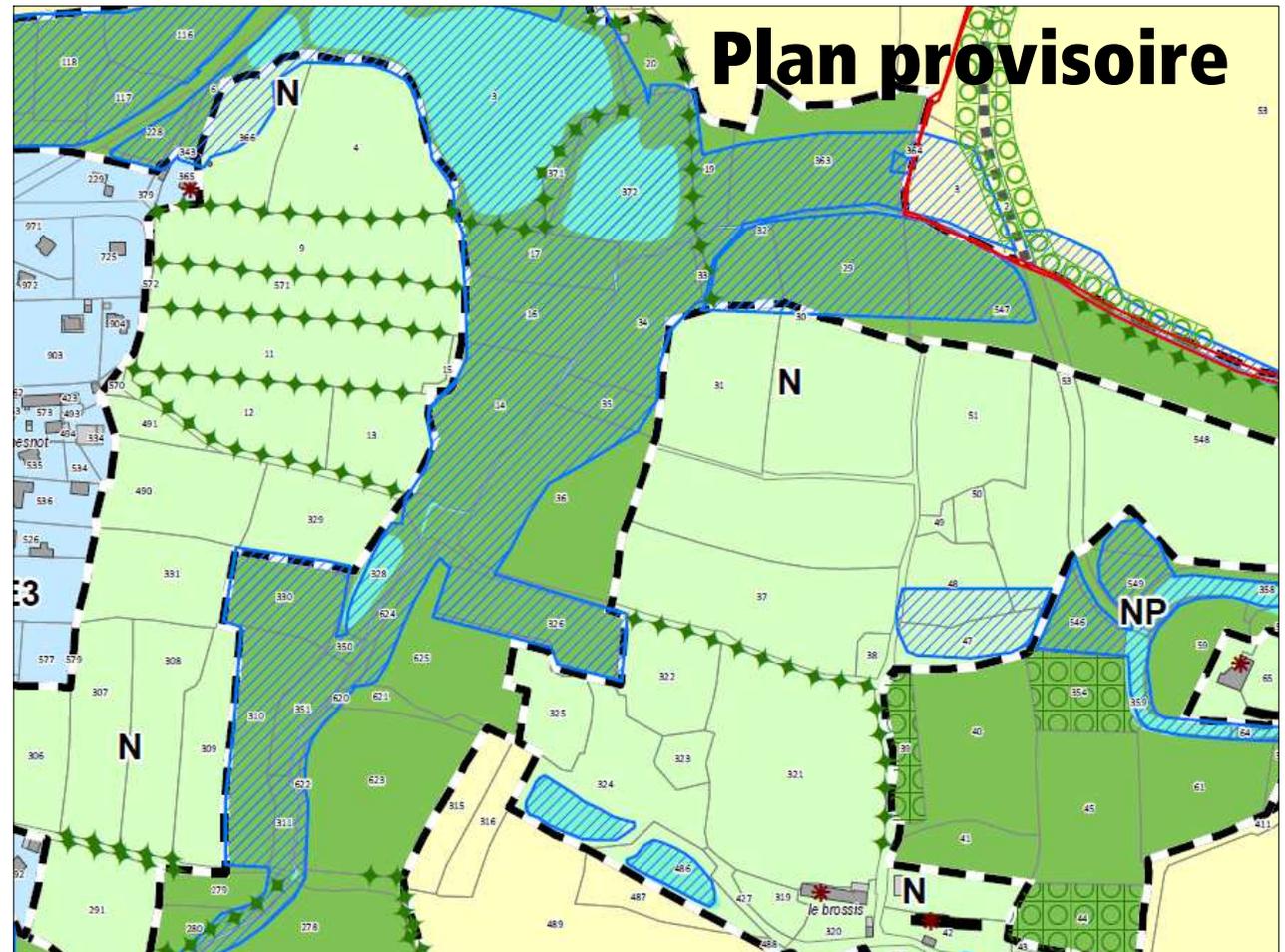
Les zones à vocation naturelle

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

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

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

- **0 STECAL** sur la commune en zone N permettant l'implantation de nouvelles activités/habitats (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 29,5 ha
- En développement futur : environ 4,5 ha

Total des surfaces d'équipements

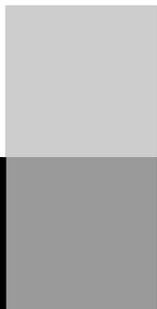
- Actuelles : environ 1,4 ha
- En développement futur : nc

Total des surfaces d'activités :

- Actuelles : 1,5 ha
- En développement futur : nc

Total des zones A : environ 263 ha

Total des zones N ou NP : environ 146 ha



Quelle suite pour la procédure ?



Merci de votre attention