

Le 29 janvier 2019



SAINT MEDARD  
SUR ILLE

# 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 : 18/09/2018

# 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.

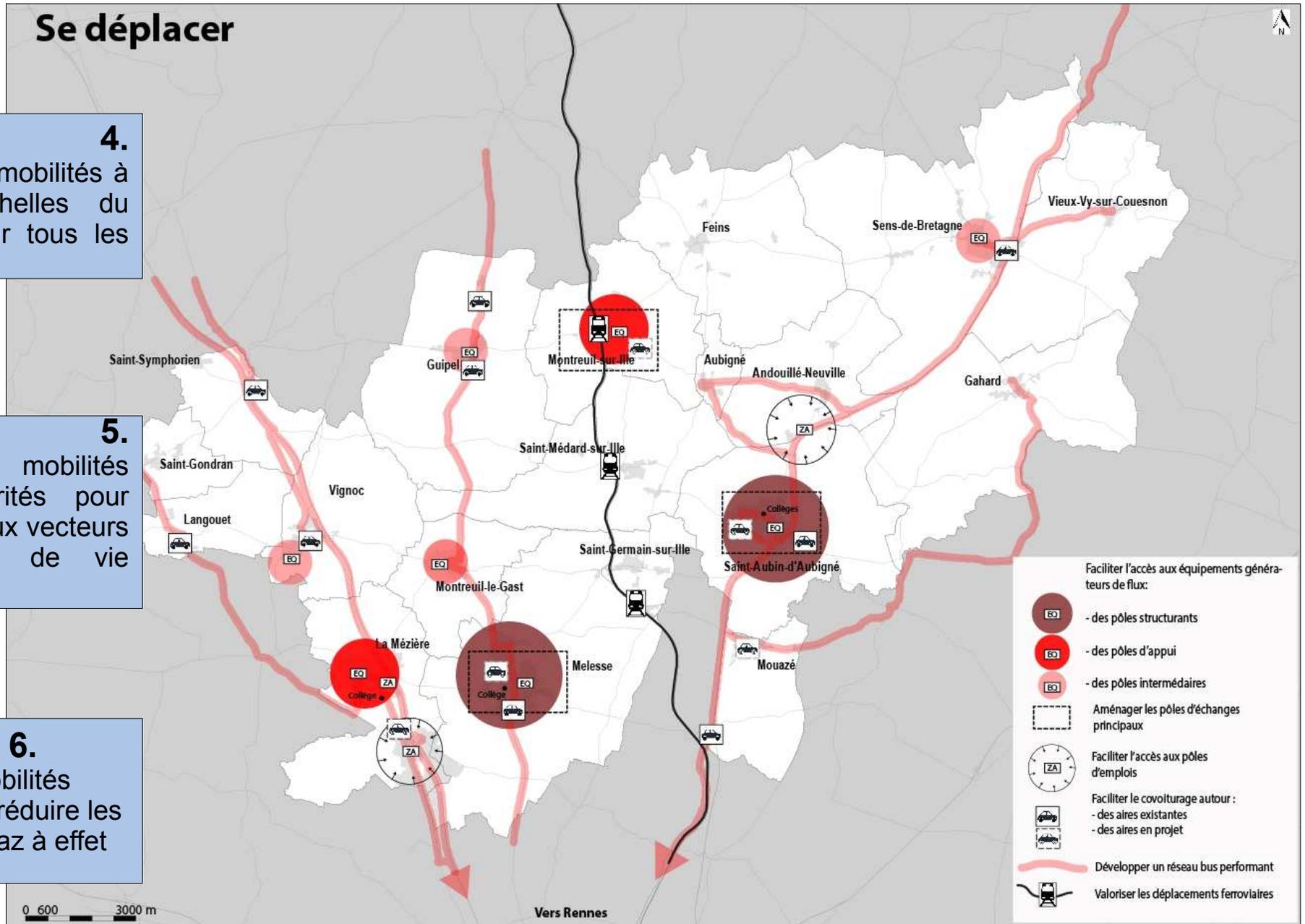
Développer les mobilités à toutes les échelles du territoire et pour tous les usagers

### 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



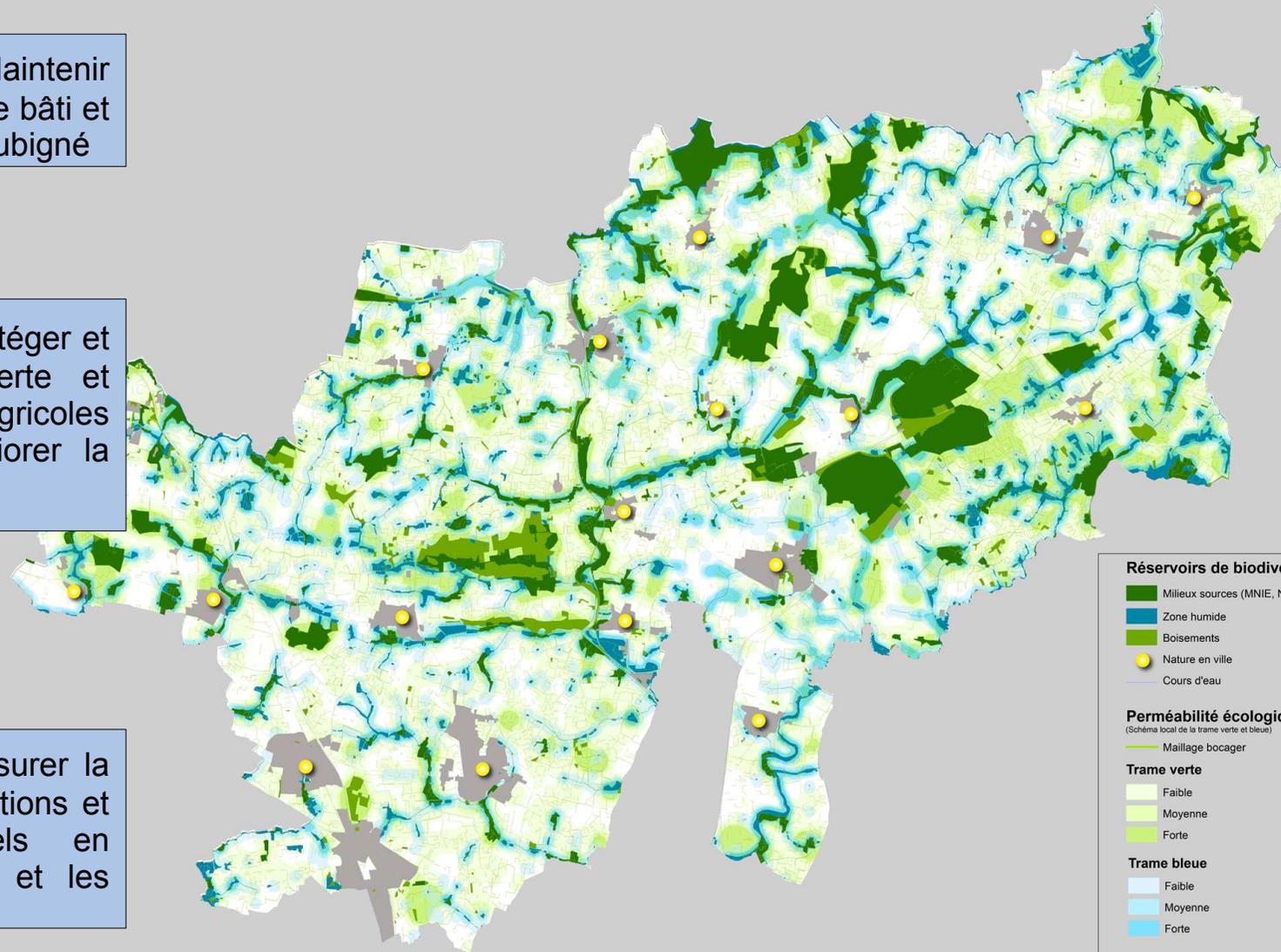
# Axe 3: Promouvoir le patrimoine naturel et bâti pour un cadre de vie durable



**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

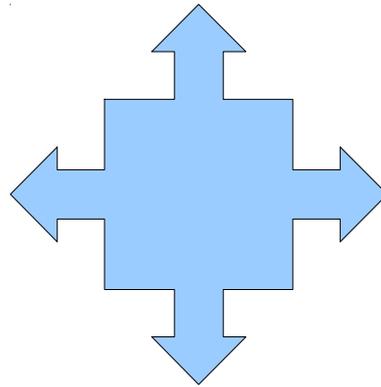
**Orientation 9.** Assurer la coexistence des populations et des espaces naturels en limitant les nuisances et les risques



# 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**

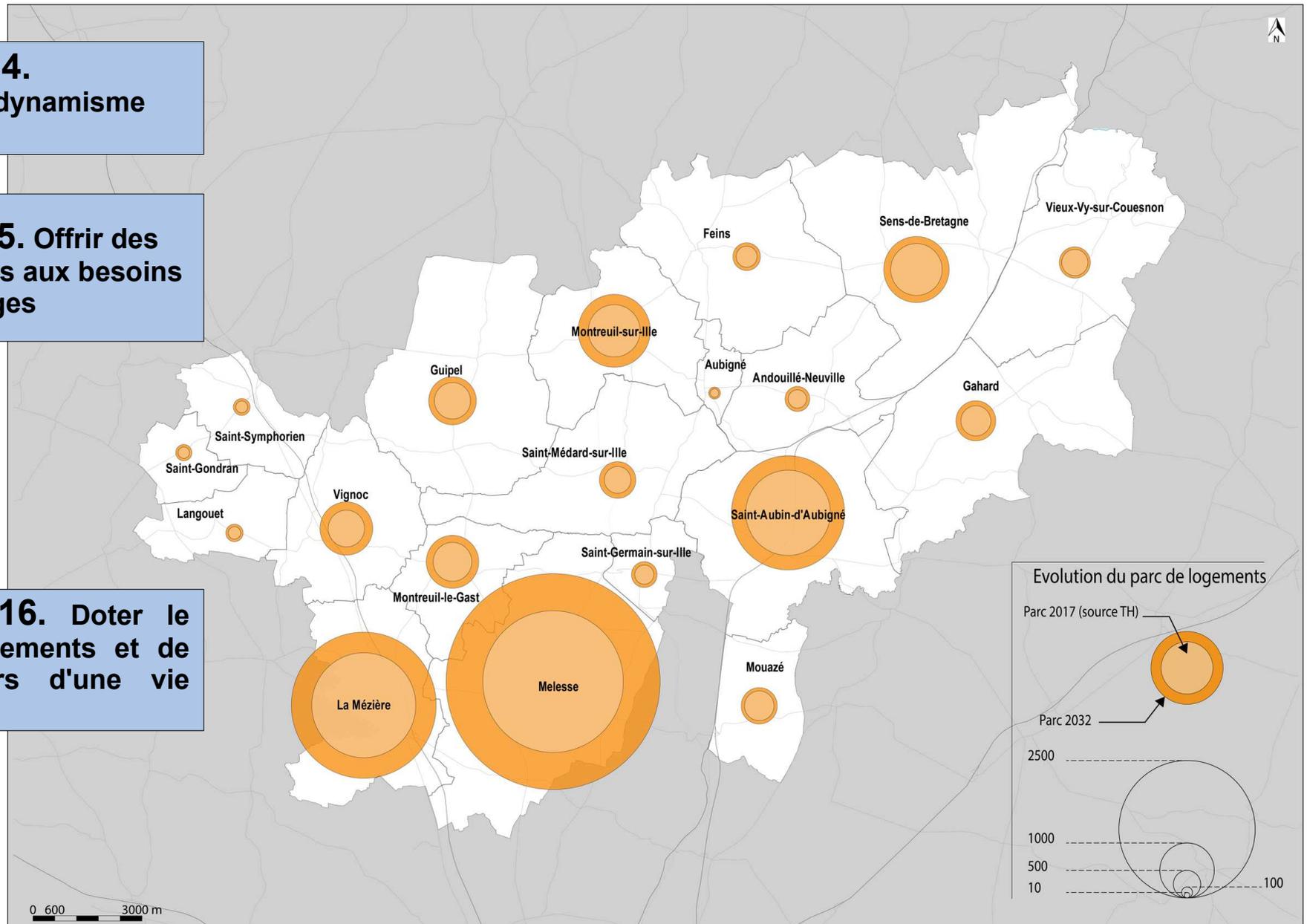
**Orientation 12. Permettre une gestion durable des boisements, des sols et des sous-sols**

# Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique

**Orientation 14.**  
Accompagner le dynamisme démographique

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

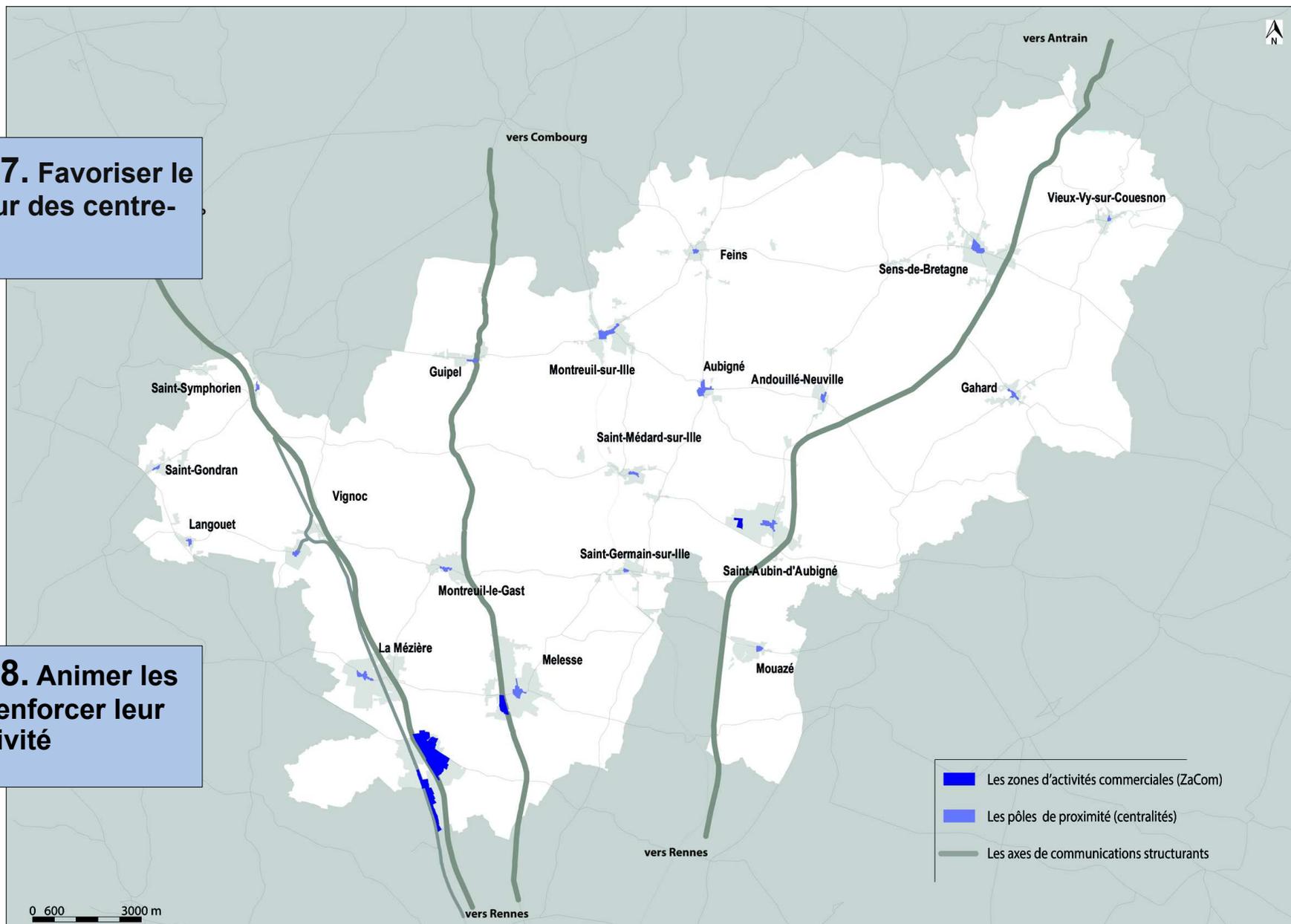
**Orientation 16.** Doter le territoire d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche



# 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**



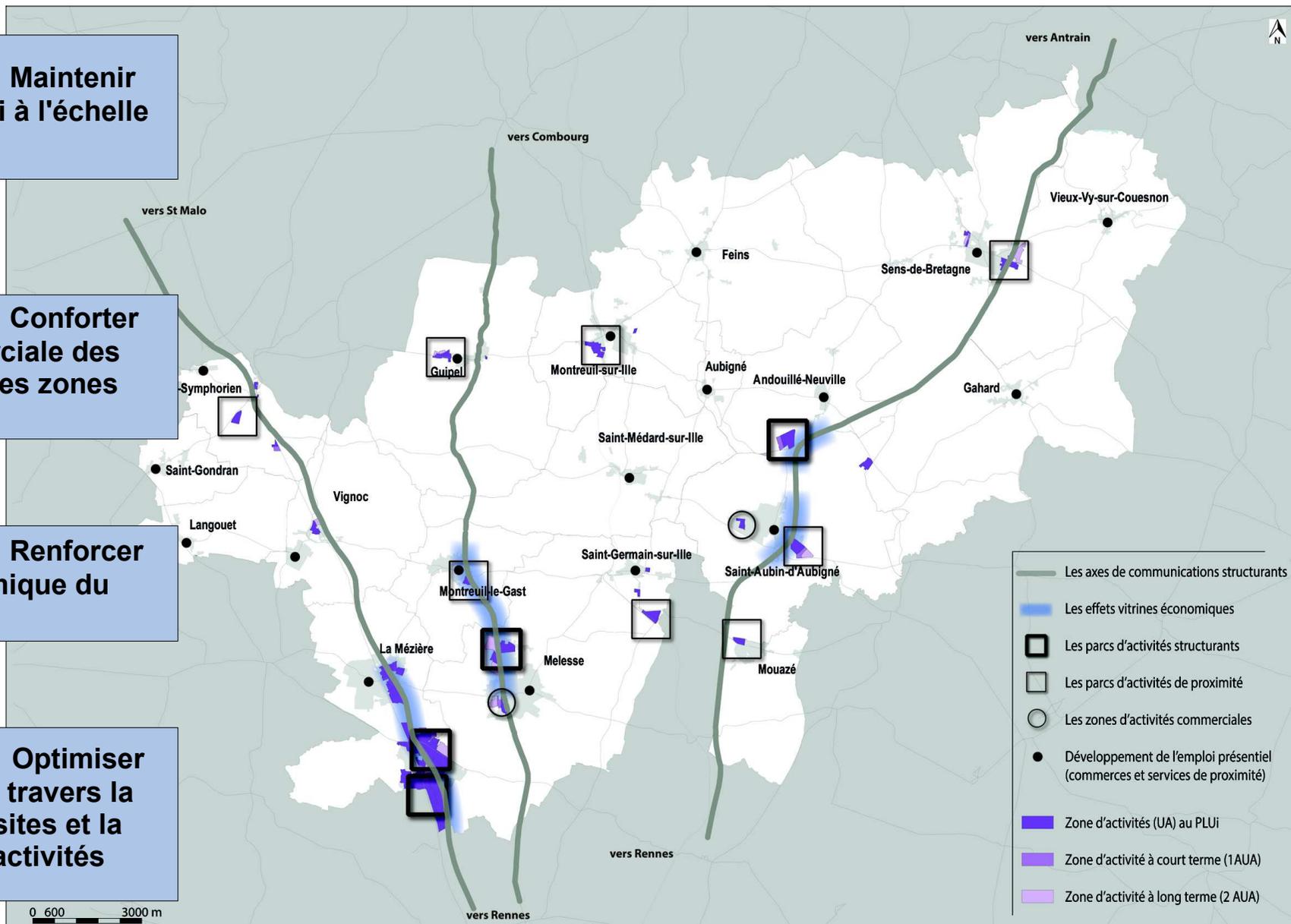
# Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique

**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 landscape image. The main content is divided into three sections:

- Nos actualités:** A grid of news items. The top item is titled '1914-1918 : "A nos enfants morts pour la patrie"' with a date of 21/11/2018. Below it is '1914-1918 : Premier livret'. Other items include 'Réunion publique sur la modification du SCoT du Pays de Rennes' (19/11/2018) and 'Où trouver des produits locaux en vente directe près de chez vous ?' (16/11/2018).
- En 1 clic:** A green sidebar with icons for various services: Magazine communautaire, Agenda culturel, Écoles de musique, Offices des sports, Accueil de la petite enfance, Location de vélos à assistance électrique, Assainissement non collectif, Pass'Réno, Lecture publique, and Ecoparc.
- Navigation:** A vertical sidebar on the left lists categories like ÉCONOMIE, DÉPLACEMENTS, URBANISME & HABITAT, etc., along with social media links for Facebook and Contact.

# Les orientations pour la commune de SAINT MEDARD SUR ILLE

# La commune : le contexte

## Saint Médard sur Ille en chiffre

Population 2013 : 1 327 habitants

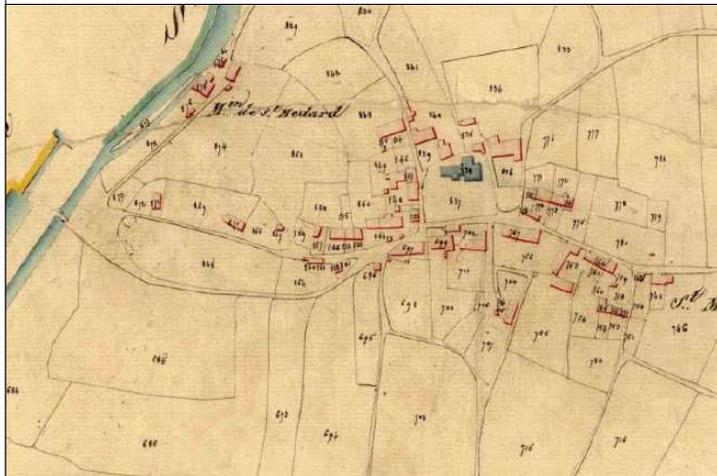
Nombre de ménages : 481

Taux d'évolution de la population (2008-2013) : 4,7 %

Actifs travaillant hors de la commune : 606 (soit 85,2 %)

## Note historique

Le cadastre napoléonien de 1826 nous renseigne sur la forme du bourg à partir du 19ème. Il comptait alors une trentaine de maisons. Les constructions se sont développées selon un axe principal est-ouest, le long de la grande rue. La rue s'élargit au niveau de l'église pour former ainsi une place qui compte quelques belles maisons. La plus ancienne, au sud de l'église, date probablement de la fin 16ème.



Cadastral napoléonien

## Contexte géographique

La commune s'étend sur 18,2 km<sup>2</sup> dans un paysage de buttes et de collines qui marquent les premiers contreforts au nord du bassin rennais. Le bourg s'est positionné sur le versant sud d'un coteau autour d'une rue principale qui suit la ligne de crête

Au début des années 80 la création de lotissements permet au bourg de s'étendre au sud mais en laissant de larges emprises non bâties entre le village et les lotissements.

Par ailleurs, le bourg n'accueille qu'une partie de la population. La commune a gardé sa dimension rurale, qui se lit aussi dans la dispersion de l'habitat en dehors du bourg.

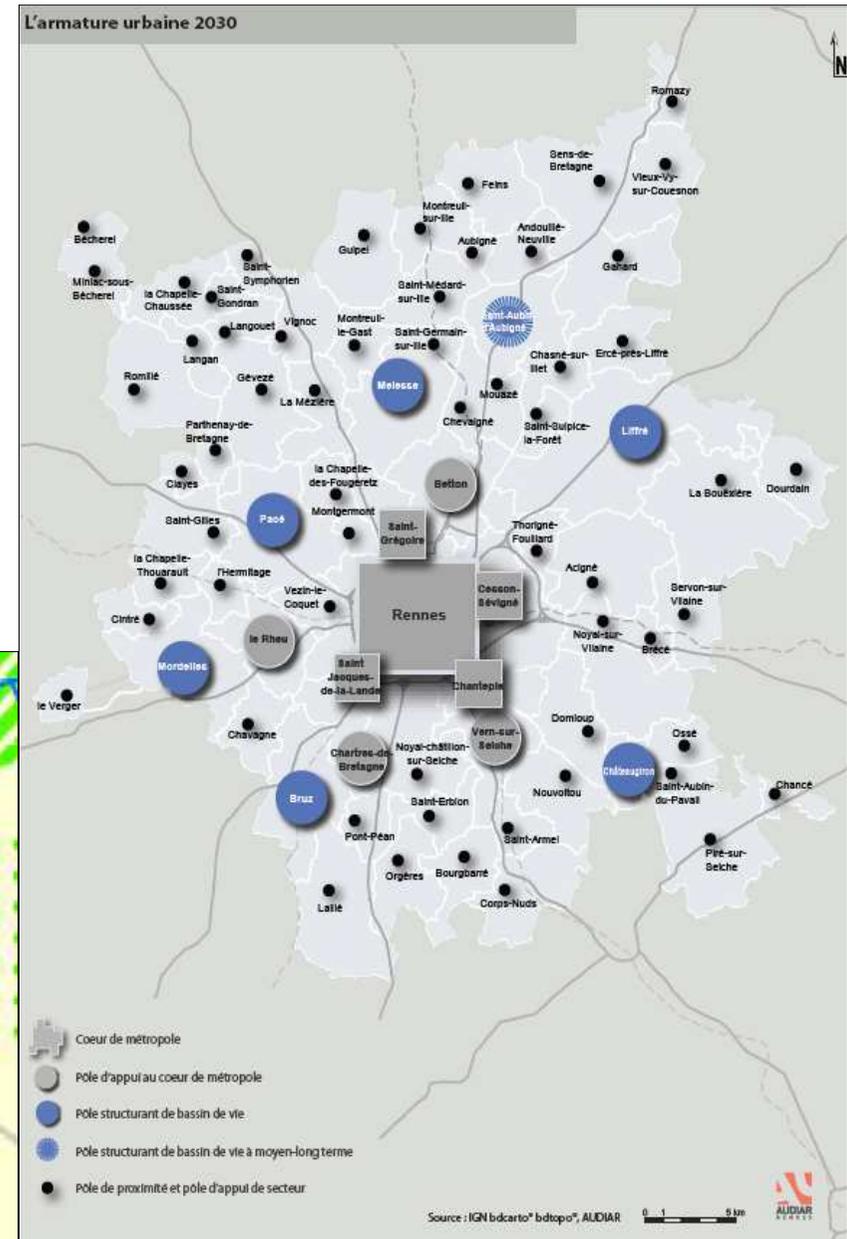
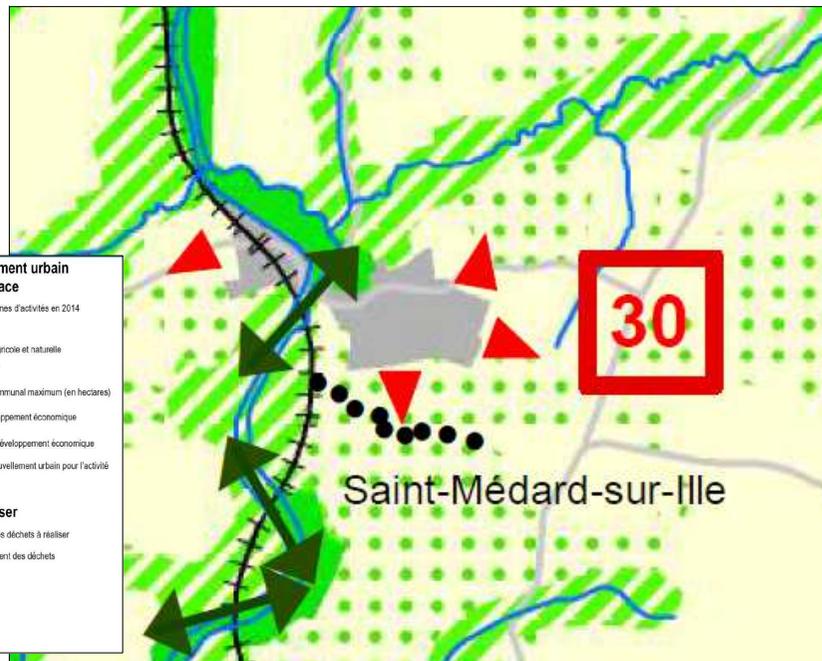


Photographie aérienne



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

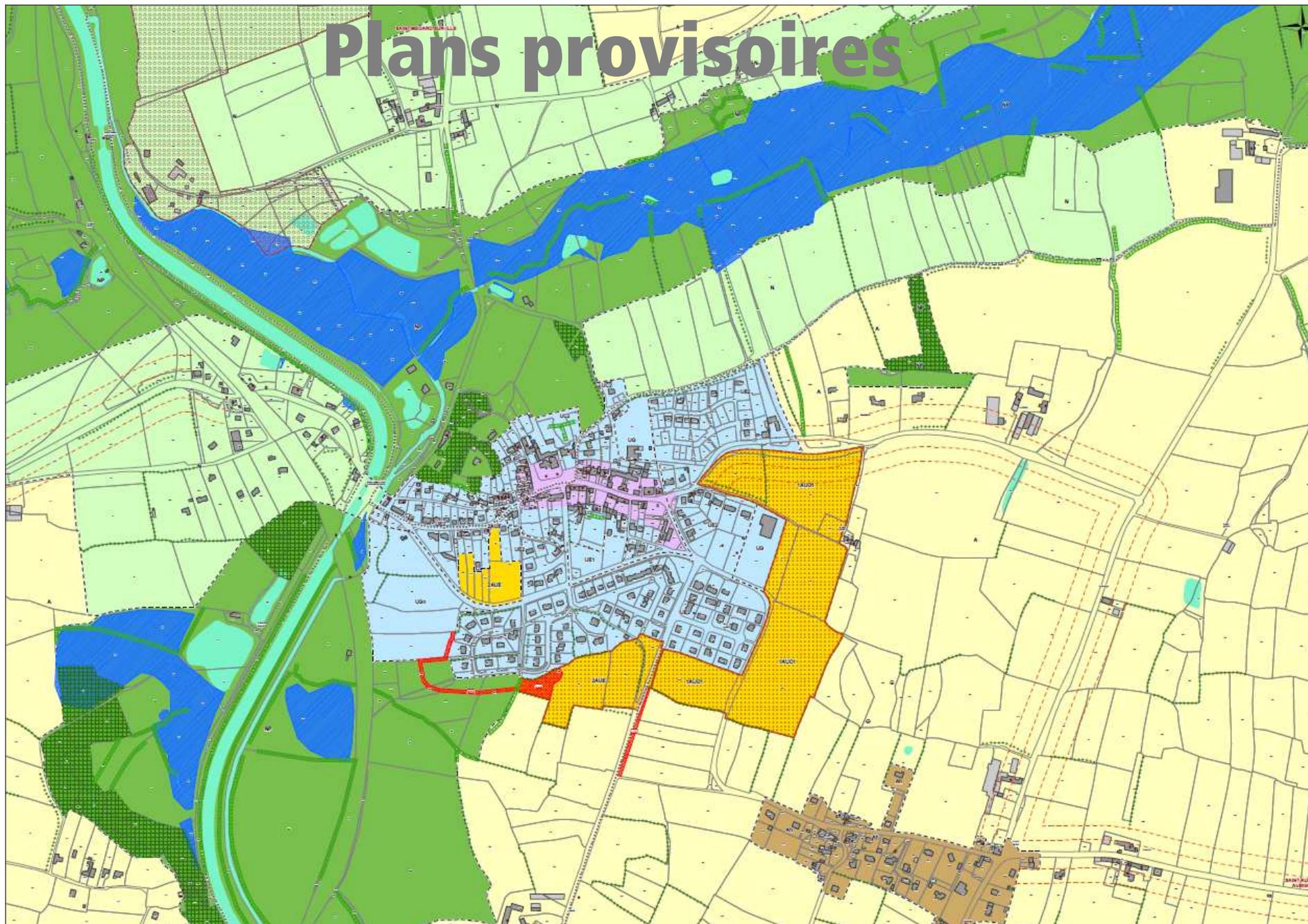
- Saint-Médard-sur-Ille est pôle de proximité au SCOT et au Programme local de l'habitat du Val d'Ille Aubigné
  - Produire 12 logements par an
  - Tendre vers une densité des opérations d'habitat de 20 logements/ha
- Le SCOT définit des directions d'urbanisation, des limites paysagères à préserver, une trame verte et bleue à préserver...
- Le SCOT précise que le développement préférentiel des commerces doit se faire en centralité



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

- Accueillir de nouveaux habitants notamment dans les futurs quartiers de la zone d'aménagement concertée de la Croisée des chemins
- Proposer de la mixité dans le centre bourg : rue de l'école, rue des chêne : projet de logements locatifs sociaux et de cellules commerciales
- Poursuivre l'aménagement du bourg et renforcer les cheminements piéton et vélo.
- Organiser le développement urbain vers l'est, et travailler les entrées de bourg

# Le plan de zonage dans le futur PLUi



# 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 la commune : 28 000 ml de haies en EBC (haies à enjeu 'eau')

► Éléments du paysage : déclaration préalable

Sur la commune : 115 000 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 la commune : 101 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

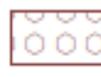
 Secteur où le changement de destination de cellules commerciales est interdit

 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.

7 ER créés pour cheminements piétons, accès espace vert, création de voiries, aménagement sécuritaire, parking, espace public et élargissement de voirie.

► Secteur de constructibilité limité : 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 : permettre un projet d'aménagement d'ensemble par la commune.  
Sur la commune : non concernée

► Centralités : Tout type de commerces et artisans autorisés

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

► Secteur de mixité sociale  
Sur la commune: ZAC la Croisée de chemins : minimum 10 % de logement social

► Secteur protégé richesse sous-sols concerne la carrière de Darancel

# 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 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 la commune: 16 bâtiments (nouveau logement et/ou agrandissement)

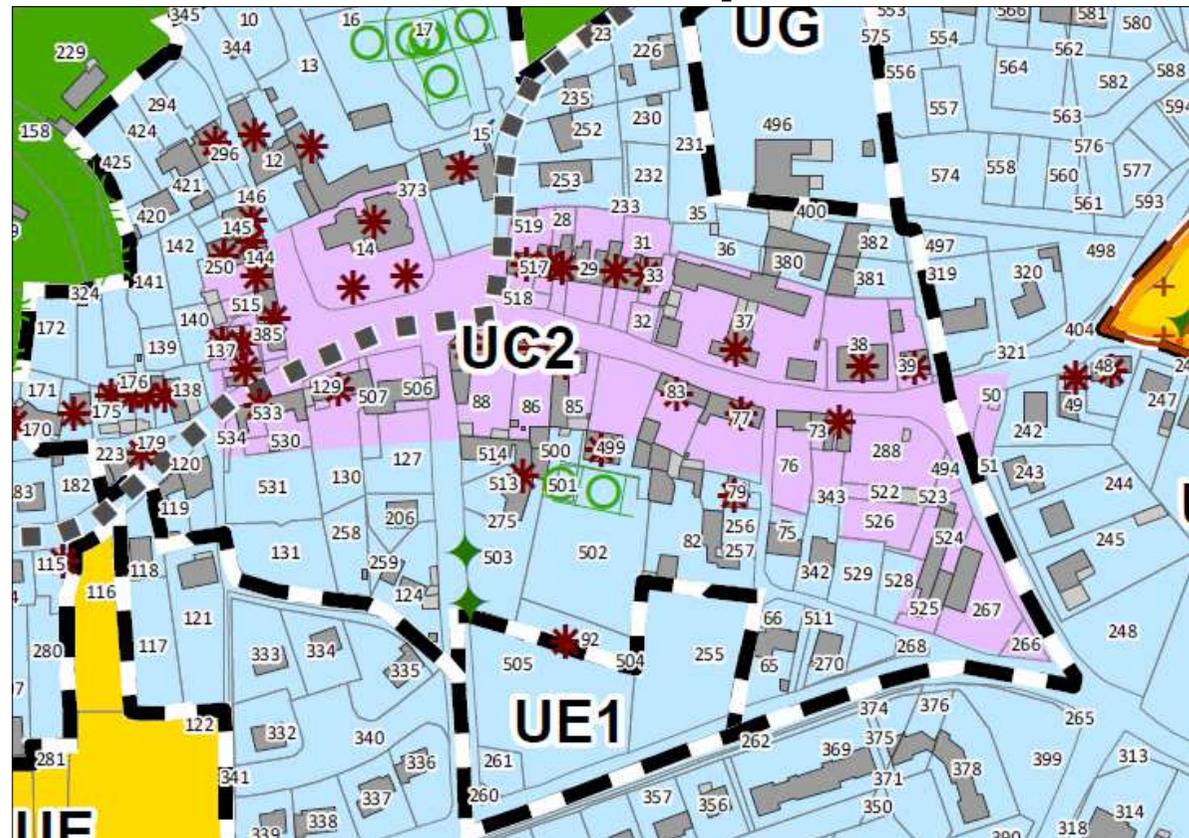
► Bâti et muret à protéger et bâti d'intérêt architectural : Permis de démolir obligatoire

# 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

## Plan provisoire

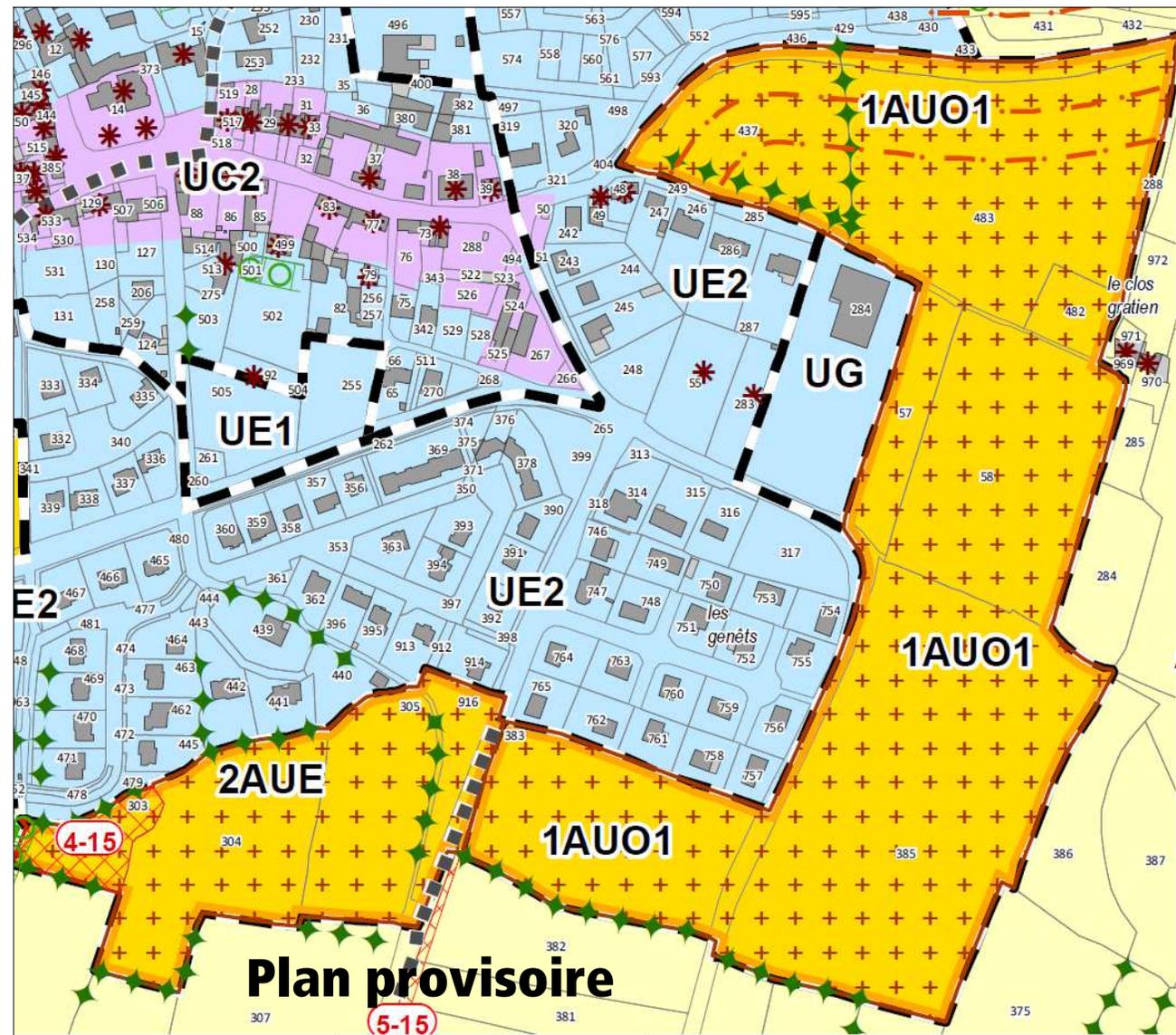


Périmètre de la centralité commerciale, lieu privilégié de développement du commerce

# Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

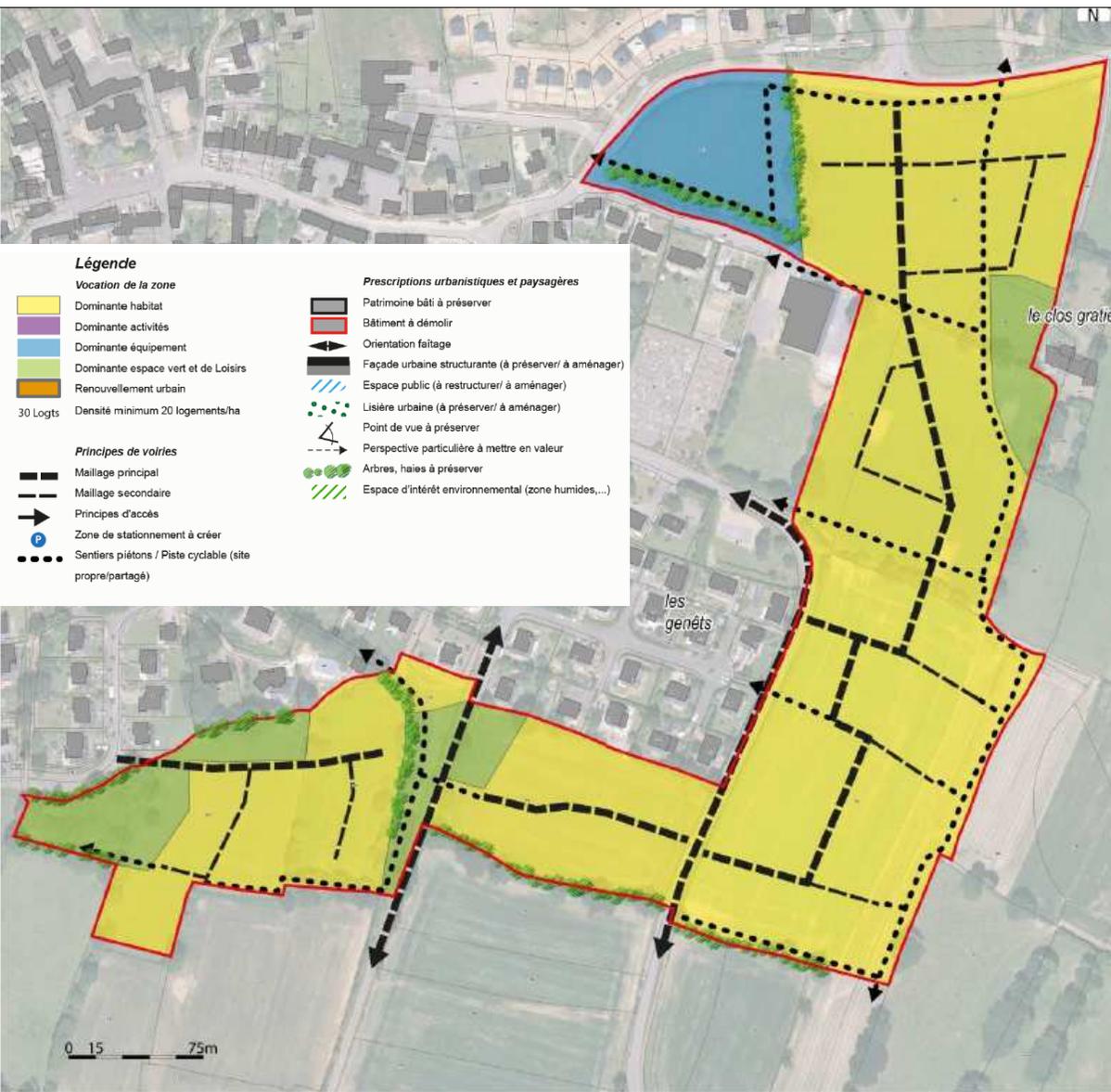
Pour accueillir des nouvelles opérations, des extensions de la zone urbaine sont possibles

- **Zone 1AU (O, E ou D):** zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement.
  - Toute zone 1AU doit être accompagnée d'une OAP (cf diapo suivante)
- **Zone 2AU:** ouverture à l'urbanisme à plus long terme, nécessite une procédure de modification ou révision du PLUi



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

## OAP 1: ZAC Croisée des chemins



► Contexte bocager et enjeu lisière urbaine : valorisation du paysage et des entrées de bourg à travers des bassins paysagers, plantations d'arbres, chemins piétonniers périphériques

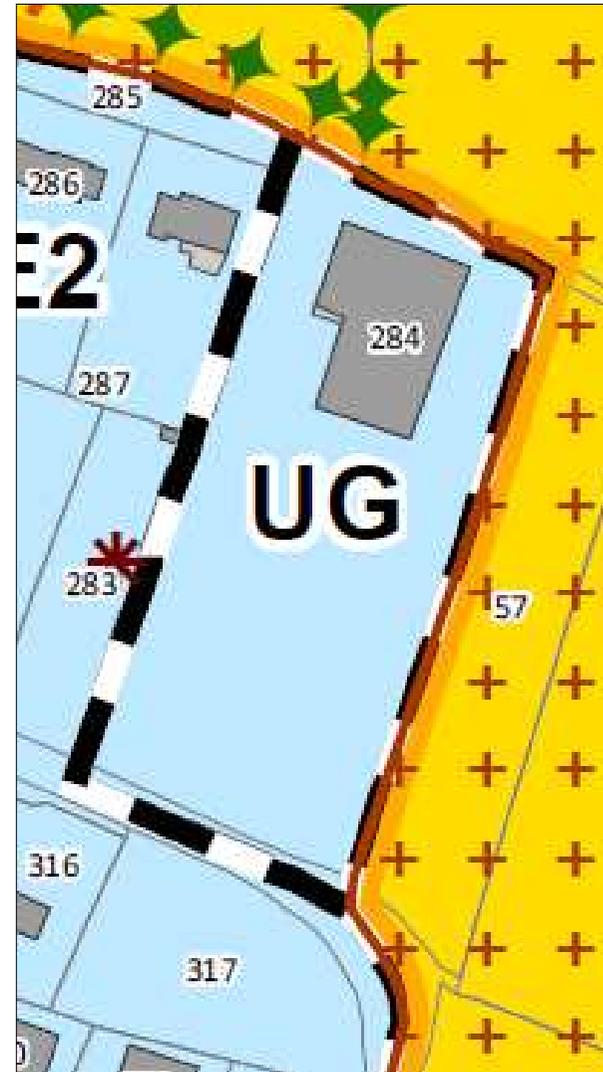
► Développer des typologies variées d'habitat, au rythme de 12 logements/an

► Réseau de voiries et cheminements piétons pour rendre la zone perméable et connectée au bourg et au réseau viaire existant

► Proposer un réseau d'espace verts et une préservation de la trame bocagère

# 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



Plans provisoires

# Les zones à vocation agricole

En zone agricole, l'habitat nouveau et les extensions d'activités autres qu'agricole sont interdites sauf dans certains secteurs qui doivent rester exceptionnel et de taille limitée (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.
- **2 STECAL** sur la commune en zone A permettant l'implantation d'habitat



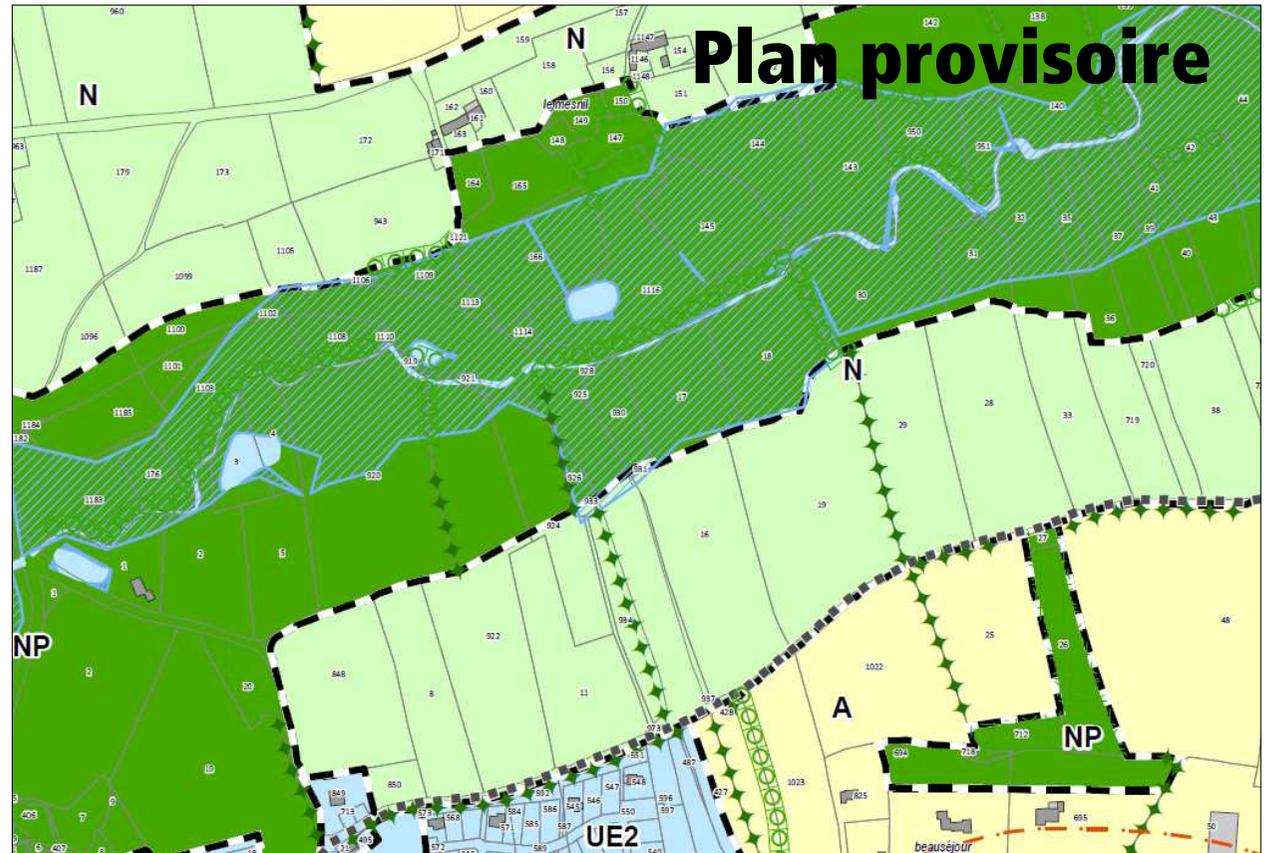
# Les zones à vocation naturelle

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 sont 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.

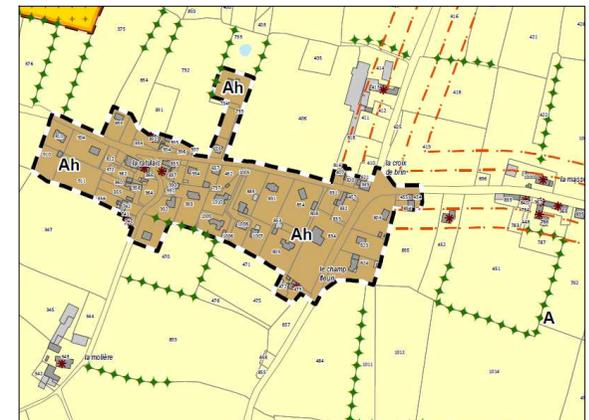
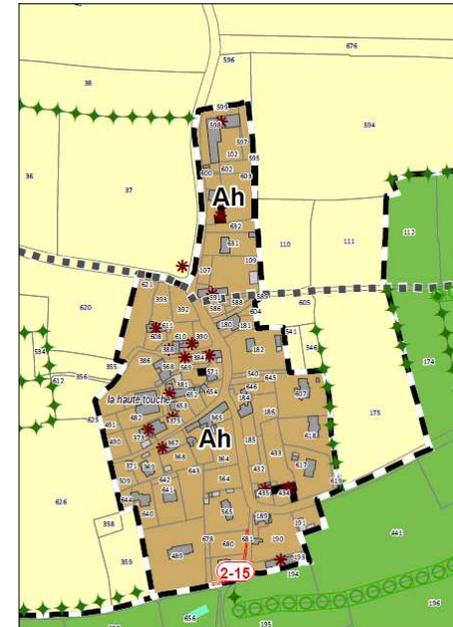
## Les autres STECAL

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

Ai : nouvelles construction à usage d'industrie

Alm oy 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 23 ha
- En développement futur : environ 11,4 ha

## Total des surfaces d'équipements

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

Total des zones A : environ 934 ha

Total des zones N ou NP : environ 856 ha

# Quelle suite pour la procédure ?



Merci de votre attention