PLUi
Val d'ille Aubigné

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

www.valdille-aubigne.fr

VALORISER
PARTAGER
Val d'ille Aubigné

Table des matières

Préambule 5

Partie 1 - Un territoire vertueux et durable 6

AXE 1. REUSSIR LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE, UN ENJEU MAJEUR DU TERRITOIRE 7

Orientation 1. Renforcer la résilience climatique 7

Orientation 2. Réduire la consommation énergétique et l'empreinte carbone du territoire 8

Orientation 3. Limiter et anticiper l'impact des opérations d'habitat sur l'environnement 9

Orientation 4. Limiter et anticiper l'impact des zones d'activités sur l'environnement 10

AXE 2. AMELIORER LES MOBILITES POUR TOUS LES USAGERS DU TERRITOIRE 11

Orientation 5 Améliorer les déplacements à toutes les échelles 13

Orientation 6. Favoriser l'accès à l'emploi grâce aux mobilités 14

Orientation 7. Répondre aux besoins de mobilité du quotidien 14

Orientation 8. Favoriser les mobilités décarbonées 15

AXE 3. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DURABLE 16

Orientation 9. Protéger et renforcer la trame verte et bleue et les territoires agricoles et naturels pour améliorer la biodiversité ordinaire 17

Orientation 10. Maintenir et valoriser le patrimoine bâti et paysager du Val d'Ille-Aubigné 18

Orientation 11. Assurer la coexistence des populations et des espaces naturels et agricoles en limitant les nuisances et les risques 19

Orientation 12. Promouvoir un urbanisme favorable à la santé (UFS) pour améliorer le bien-être des habitants 19

AXE 4. ASSURER LA PERENNITE DES RESSOURCES NATURELLES 21

Orientation 13. S'engager dans la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN) pour préserver les sols 22

Orientation 14. Accompagner la mutation du monde agricole et maintenir localement les sièges d'exploitation 22

Orientation 15. Permettre une gestion durable des boisements, des sols et des sous-sols 23

Orientation 16. Prendre en compte l'eau dans le développement du territoire 23

Orientation 17. Veiller à la qualité et à la multifonctionnalité des sols 24

Partie 2 - Un territoire attractif et solidaire 25

AXE 5. ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE 26

Orientation 18. Accompagner le dynamisme démographique du Pays de Rennes ..27

Orientation 19. Offrir des logements adaptés aux besoins de tous les ménages 27

Orientation 20. Doter le territoire du Val d'Ille-Aubigné d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche 28

Orientation 21. Développer les réseaux numériques au service des habitants, des activités économiques, des équipements et des services 29

AXE 6. RENFORCER LES CENTRALITES POUR FAVORISER LE LIEN SOCIAL DANS LES COMMUNES 30

Orientation 22. Favoriser le lien social au cœur des centres-bourgs (logements, équipements et services de proximité, lieux de rencontres) 31

Orientation 23. Animer les centralités pour renforcer leur vitalité et l'attractivité commerciale (commerces, équipements, services, animations, restauration…) 31

AXE 7. DEVELOPPER ET ENCOURAGER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU VAL D'ILLE-AUBIGNE, POUR SOUTENIR L'EMPLOI 32

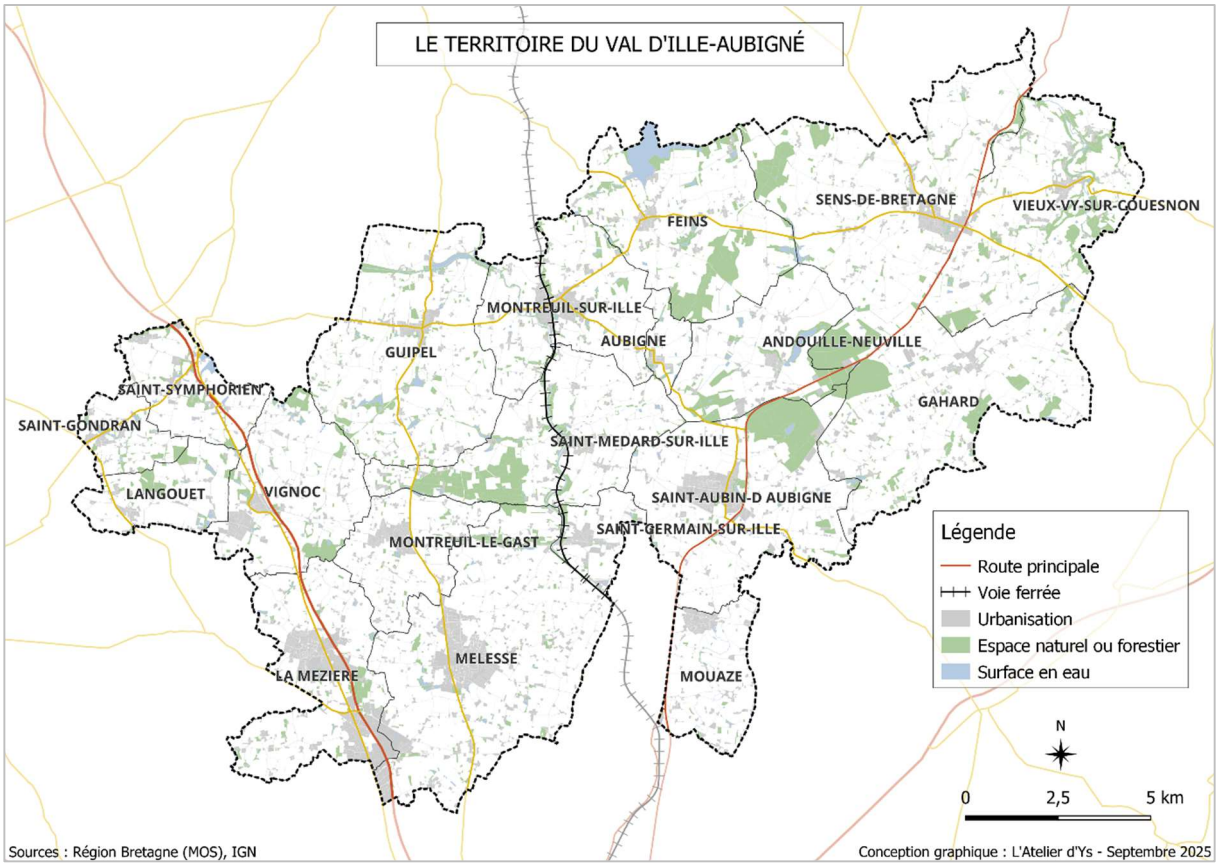
Orientation 24. Maintenir et renforcer l'emploi à l'échelle de toutes les communes 33

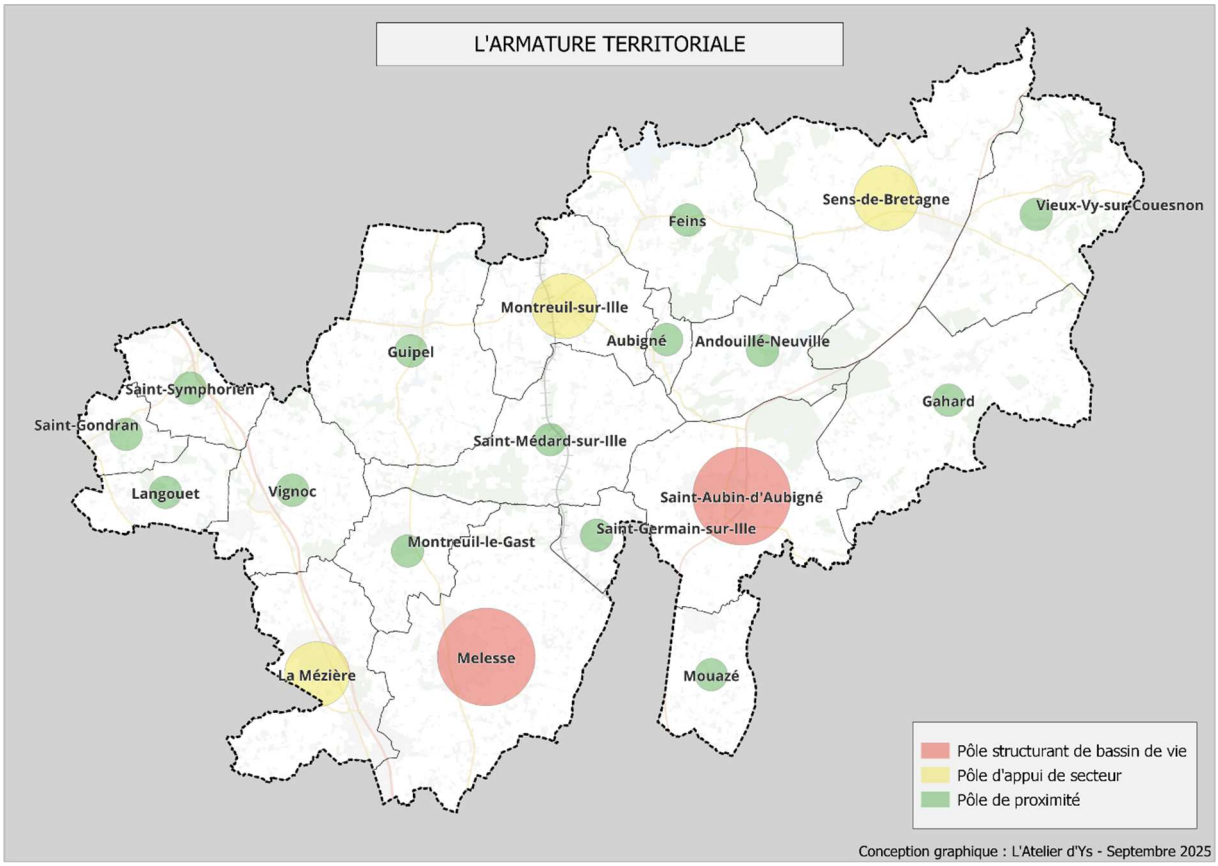
Orientation 25. Conforter la vocation commerciale des centres-bourgs et des zones commerciales 33

Orientation 26. Renforcer l'attractivité économique du territoire 34

Orientation 27. Optimiser le foncier existant à travers la requalification des sites et la diversification des activités présentes 35

Orientation 28. Promouvoir un tourisme durable 35


LE TERRITOIRE DU VAL D'ILLE-AUBIGNÉ
SENS-DE-BRETAGNE
VIEUX-VY-SUR-COUESNON
FEINS
MONTREUIL-SUR-ILLE
AUBIGNE
ANDOUILLE-NEUVILLE
GUIPEL
SAINT-SYMPHORIEN
SAINT-GONDRAN
GAHARD
SAINT-MEDARD-SUR-ILLE
LANGOUET
VIGNOC
SAINT-AUBIN-D AUBIGNE
SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE
MONTREUIL-LE-GAST
MELESSE
LA MEZIERE
MOUAZE
Légende
Route principale
Voie ferrée
Urbanisation
Espace naturel ou forestier
Surface en eau
N
0
2,5
5 km
Sources : Région Bretagne (MOS), IGN
Conception graphique : L'Atelier d'Ys - Septembre 2025


L'ARMATURE TERRITORIALE
Sens-de-Bretagne
Vieux-Vy-sur-Couesnon
Feins
Montreuil-sur-Ille
Aubigné
Andouillé-Neuville
Guipel
Saint-Symphorien
Gahard
Saint-Gondran
Saint-Médard-sur-Ille
Langouet
Vignoc
Saint-Aubin-d'Aubigné
Saint-Germain-sur-Ille
Montreuil-le-Gast
Melesse
La Mézière
Mouazé
Pôle structurant de bassin de vie
Pôle d'appui de secteur
Pôle de proximité
Conception graphique : L'Atelier d'Ys - Septembre 2025

Préambule

Le Val d'Ille-Aubigné est né le 1er janvier 2017 de la fusion de la Communauté de communes du Val d'Ille et de la Communauté de communes du Pays d'Aubigné. Regroupant 19 communes, l'intercommunalité compte environ 39 000 habitants, avec 3 communes de plus de 4 000 habitants, 12 communes comptant 1 000 à 4 000 habitants et enfin 4 communes de moins de 1 000 habitants. Riches de leur diversité, les 19 communes du territoire du Val d'Ille-Aubigné ont choisi de préparer ensemble leur avenir en élaborant, dès 2020, Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Les évolutions législatives, principalement l'impératif de sobriété foncière porté par la Loi climat et résilience du 22 août 2021, ainsi que les nouveaux besoins identifiés par les communes, rendent aujourd'hui nécessaire la révision générale du PLUi.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le document politique du PLUi. Il formalise le projet de territoire partagé et assure la cohérence de la politique territoriale d'aménagement. Ses objectifs stratégiques ont été fixés de manière collégiale et participative par les élus.

La cohérence territoriale et les objectifs communs des élus sur ce territoire sont un gage de réussite pour le PADD. Cette cohésion permet aux communes, dans leur grande diversité, de disposer d'une vision globale du développement de leur territoire à un horizon d'une douzaine d'années en prenant en compte les transports, le développement économique, la cohésion sociale, la préservation de l'environnement et de la qualité de vie. Le projet d'aménagement et de développement durable, pièce maîtresse du PLUi, a été construit sur la base de ce projet.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de sept grandes orientations :

1. Réussir la transition écologique et énergétique, un enjeu majeur du territoire
2. Améliorer les mobilités pour tous les usagers du territoire
3. Préserver l'environnement et promouvoir un cadre de vie durable
4. Assurer la pérennité des ressources naturelles
5. Accompagner le dynamisme démographique
6. Renforcer les centralités pour favoriser le lien social dans les communes
7. Développer et encourager l'attractivité économique du Val d'Ille-Aubigné, pour soutenir l'emploi

Partie 1 - Un territoire vertueux et durable



Le canal d'Ille et Rance et la voie ferrée à Saint-Germain-sur-Ille

L'ambition d'un territoire vertueux et durable met l'accent sur quatre axes forts :

- *L'engagement de la collectivité dans la transition écologique et énergétique : la perception de l'évolution du climat localement, le constat des vulnérabilités du territoire, la contrainte carbone et la perspective partagée d'une augmentation du coût d'accès à l'énergie ont fait l'objet d'une prise de conscience du Val d'Ille-Aubigné. Il entend jouer son rôle pour conduire ces transitions sur son territoire ;*
- *L'amélioration des mobilités pour que le territoire soit desservi de manière optimale tout en favorisant les déplacements décarbonés ;*
- *La préservation de l'environnement et la volonté d'instaurer un cadre de vie durable : les milieux naturels sont identifiés au sein d'une trame verte et bleue sur laquelle une vigilance particulière doit être portée. De même, le paysage (naturel et urbain) et l'environnement bocager du territoire doivent être valorisés, et ce au service de la qualité de vie et de la santé des habitants ;*
- *La gestion durable des ressources naturelles et agricoles : les surfaces naturelles et agricoles doivent être préservées, notamment en limitant la consommation d'espace par l'urbanisation, en s'assurant de la bonne gestion des ressources (eau, sol, sous-sol).*

Ces quatre axes se déclinent chacun en grandes orientations.

AXE 1. REUSSIR LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE, UN ENJEU MAJEUR DU TERRITOIRE



Le collège Mathurin Méheut à Melesse

Face au changement climatique, il est nécessaire de faire évoluer en profondeur les secteurs les plus impactants, tout comme nos modes de vie. La transition écologique et énergétique vise à ce que les politiques publiques contribuent plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et à la préservation de l'environnement. Elle doit permettre de renforcer la résilience du territoire aux aléas climatiques et son autonomie énergétique.

En 2022, la production d'énergie renouvelable sur le territoire ne représente que 11,6 % de l'énergie consommée[1]. Très dépendant des produits pétroliers, le transport routier absorbe à lui seul plus de la moitié de la consommation d'énergie finale. Deuxième secteur le plus consommateur, le résidentiel représente 22,9 % de la consommation d'énergie finale. Au sein de ce secteur, plus de la moitié de l'énergie consommée est consacrée au chauffage. La maîtrise de ces postes de consommation constitue donc un enjeu central pour limiter les dépenses énergétiques des particuliers et la facture énergétique du territoire. Le PADD valorise pleinement deux gisements majeurs d'innovations, de performances économiques, d'emplois et de qualité de vie que sont les économies d'énergies – de la rénovation des bâtiments et des logements à la sobriété de la consommation foncière et à l'économie circulaire – et le développement des énergies renouvelables.

L'objectif est d'améliorer la vie quotidienne de chacun et de réduire la facture énergétique des ménages, des entreprises et des collectivités.

Orientation 1. Renforcer la résilience climatique

- Identifier les vulnérabilités (canicules, inondations, sécheresses, grands froids, etc.) et les intégrer aux projets d'aménagement.
- Promouvoir la ville perméable et nature : intégration de la nature en ville, gestion intégrée des eaux pluviales, végétalisation.

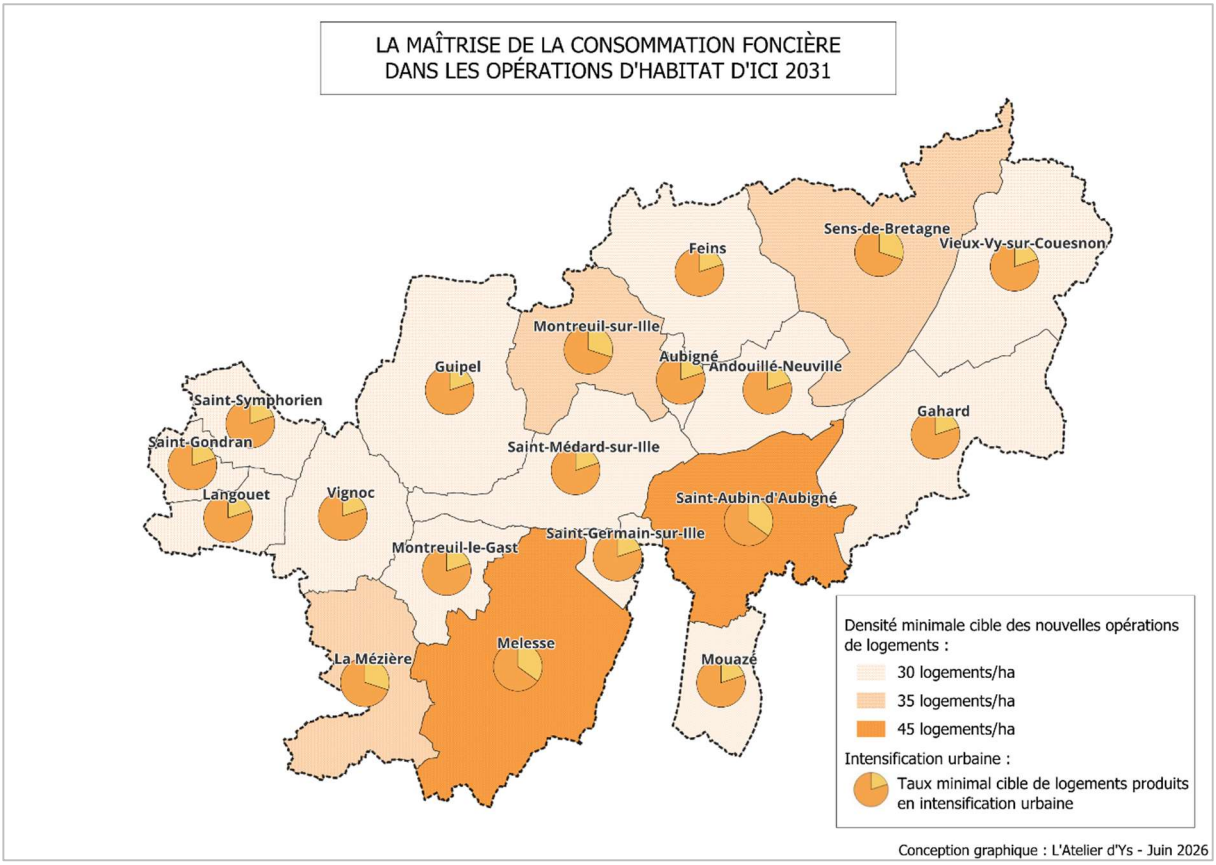
[1] TerriSTORY@ : Interface de visualisation interactive de données opendata multithématiques (énergie, climat, mobilité, économie, etc.) https://terristory.fr/, février 2026

- Adapter les formes urbaines pour prévenir et atténuer les effets du changement climatique : aménagement d'îlots de fraîcheur, désimperméabilisation, gestion intégrée des eaux pluviales, lutte contre les îlots de chaleur, etc.

Orientation 2. Réduire la consommation énergétique et l'empreinte carbone du territoire

- Devenir un territoire à énergie positive en 2050, conformément au PCAET :
    - Augmentation de la part d'énergie consommée provenant de production d'énergie renouvelable locale en 2030, 100% en 2050 ;
    - Réduction des émissions de GES ;
    - Réduction de la consommation d'énergie.
- Favoriser la production, l'utilisation et le stockage d'énergies renouvelables dans les quartiers d'habitat, les secteurs d'équipements, les parcs d'activités (réseaux de chaleur, éoliens, méthanisation, biogaz, panneaux solaires ou photovoltaïques, autoconsommation…).
- Prendre en compte les Zones d'Accélération pour les Énergies Renouvelables (ZAEnR) identifiée sur le territoire.
- Améliorer la performance énergétique du parc immobilier existant et futur pour diminuer les consommations d'énergies, et les émissions de gaz à effet de serre, et améliorer ainsi le confort.
- Encourager la rénovation du bâti existant dont la performance énergétique est faible, des logements aidés existants afin de diminuer les coûts de gestion pour les usagers et les bailleurs.
- Lutter contre la précarité énergétique (qualité du bâti, distance domicile-travail…) au regard des niveaux de vie des habitants et des charges liées au logement, aux déplacements

Orientation 3. Limiter et anticiper l'impact des opérations d'habitat sur l'environnement



- Limiter l'impact des opérations d'aménagement, sur l'environnement à travers des orientations architecturales, paysagères et urbaines. Pourront être imposés à travers le règlement et les orientations d'aménagement : une densité minimale des opérations d'urbanisme, des schémas d'aménagement de voirie et de liaisons piétons-cycles, l'aménagement d'espaces libres végétalisés et non imperméabilisés, l'implantation et la volumétrie du bâti favorables à une architecture bioclimatique.
- Maintenir des surfaces perméables de pleine terre dans les tissus urbanisés.
- Conformément aux règles énoncées dans le SCoT du Pays de Rennes et le Programme local de l'habitat (PLH), les nouvelles opérations devront respecter des densités minimales afin de permettre la maîtrise de la consommation foncière :
    - 40 logements/ha dans les pôles structurants de bassin de vie : Melesse et Saint-Aubin-d'Aubigné ;
    - 35 logements/ha dans les pôles d'appui de secteur de La Mézière, de Montreuil-sur-Ille et de Sens-de-Bretagne ;
    - 30 logements/ha dans les pôles de proximité : Andouillé-Neuville, Aubigné, Feins, Gahard, Guipel, Langouët, Montreuil-le-Gast, Mouazé, Saint-Médard-sur-Ille, Saint-Germain-sur-Ille, Saint-Gondran, Saint-Symphorien, Vieux-Vy-sur-Couesnon et Vignoc.

  Au-delà de 2031, les densités minimales pourront être ajustées en fonction de la dynamique démographique et de la trajectoire de sobriété foncière.
- Favoriser l'accès aux transports collectifs depuis les quartiers d'habitat et développer en priorité les nouvelles opérations accueillant des logements aidés à proximité de pôles de transports en

commun ou d'échanges multimodaux. Les densités minimales des nouvelles opérations de logements pourront être majorées à proximité des transports en commun.

- Encourager la densification douce, la surélévation, la division parcellaire encadrée.
- Dans un objectif de sobriété foncière, et conformément aux prescriptions du SCoT du Pays de Rennes et du PLH, un taux cible d'intensification urbaine est défini pour chaque commune, en fonction de son niveau d'équipement, de sa dynamique démographique et de son tissu urbain. Ce taux exprime la part minimale de logements à produire en intensification urbaine jusqu'à 2031 :
    - Environ 35 % pour les pôles structurants ;
    - Environ 30 % pour les pôles d'appui de secteur ;
    - Environ 20 % pour les pôles de proximité.
- Encourager l'utilisation des matériaux locaux et biosourcés dans la rénovation du parc immobilier et la construction neuve (habitat, équipements, bâtiments d'activités…).

Orientation 4. Limiter et anticiper l'impact des zones d'activités sur l'environnement

- Améliorerlaperformance énergétiqueetenvironnementaledesbâtimentset des aménagements à vocation économique en proposant des règles de construction souples et incitatives.
    - Favoriser l'emploi des énergies renouvelables ou les sources d'énergies locales (réseau de chaleur bois…) ainsi que la production et le stockage dans l'ensemble des projets économiques. Anticiper pour cela les besoins en réseaux permettant l'emploi de ces énergies.
    - Encourager la rénovation du parc immobilier ancien dont la performance énergétique est faible et favoriser l'emploi des matériaux biosourcés et recyclables dans les projets de constructions et d'aménagement.
- S'orienter vers des zones d'activités à énergie positive qui produisent au moins autant d'énergie qu'elles n'en consomment. Cela passe autant par la maîtrise de leur consommation d'énergie que par le développement des énergies renouvelables (solaire, éolienne, bois-énergie, méthanisation).

AXE 2. AMELIORER LES MOBILITES POUR TOUS LES USAGERS DU TERRITOIRE



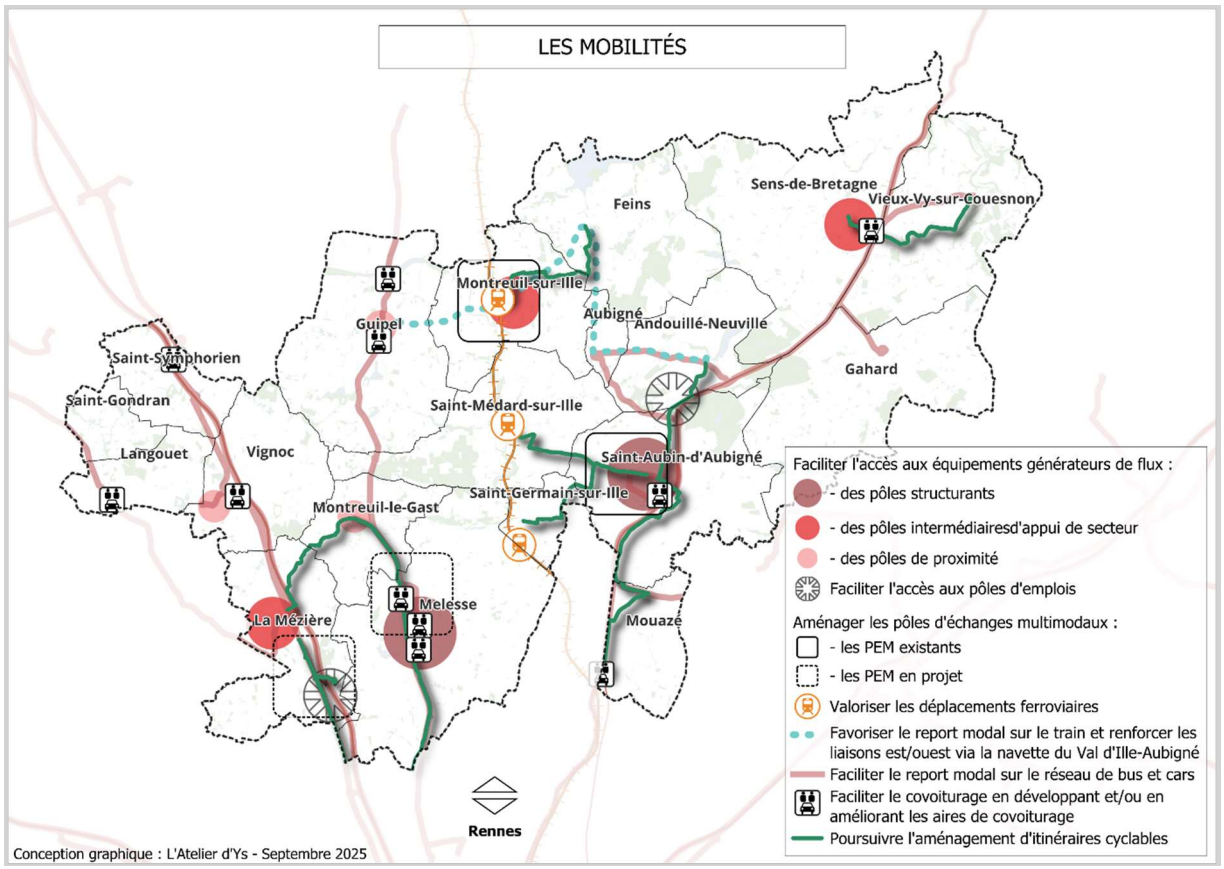
Gare ferroviaire de Montreuil-sur-Ille

La gestion des déplacements est une réponse à apporter aux problèmes générés par le développement urbain et son étalement : dépendance à la voiture, inégalités sociales, consommation énergétique, émissions de polluants, coûts d'entretien des infrastructures, etc. Depuis des décennies, la voiture a largement orienté le développement du Val d'Ille-Aubigné. Or, les besoins de déplacements motorisés doivent aujourd'hui être accompagnés et ajustés pour limiter les impacts (bruit, pollution, congestion, réchauffement climatique, etc.) et être cohérents avec les politiques durables de l'intercommunalité. Rééquilibrer les différents modes de déplacements et promouvoir des modes alternatifs à la voiture en solo sont un des objectifs à poursuivre, en proposant des mobilités sobres, efficaces et adaptées à la diversité du territoire.

La valorisation d'une offre alternative à la voiture en solo dépend de la capacité du territoire à y répondre. Elle passe notamment par le développement d'une offre en transports en commun qui répond aux besoins des usagers et des usagères (fréquences, horaires, prix, etc.) et s'avère acceptable sur le plan financier et environnemental. La multimodalité des déplacements doit être encouragée, notamment autour de véritables pôles d'échanges multimodaux. Des mesures concrètes peuvent être adoptées à travers l'organisation des centres-villes, des bourgs et des pôles d'échanges, autour d'interventions sur la voirie qui proposeraient un partage équilibré de l'espace public entre tous les usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, etc.).

Par ailleurs, le passage à une mobilité plus « servicielle » engage une réflexion sur les nouveaux usages (covoiturage, autopartage, etc.) et les aménagements idoines (places de stationnement réservées, pistes cyclables sécurisées, signalisation adaptée, etc.).

Orientation 5 Améliorer les déplacements à toutes les échelles



- Renforcer le maillage territorial, notamment entre l'est et l'ouest du territoire.
- Renforcer l'interconnexion avec les territoires voisins afin de faciliter les déplacements quotidiens, soutenir les dynamiques économiques et améliorer la cohérence à l'échelle du bassin de vie.
- L'aménagement des pôles d'échanges du Val d'Ille-Aubigné est une des clés pour limiter l'utilisation de la voiture individuelle et les émissions de gaz à effet de serre qui en découlent.

  Ainsi, conformément au SCoT, de nouveaux pôles d'échange seront créés à Melesse et La Mézière. Les pôles de Montreuil-sur-Ille, Sens-de-Bretagne et Saint-Aubin-d'Aubigné seront renforcés ; les aires existantes peuvent être amenées à être améliorées. Il s'agit de permettre à la population d'accéder aux différents réseaux de transports en commun et de permettre à la population d'utiliser d'autres modes de déplacement que la voiture en solo. Le réseau de transport interurbain de la Région (car), de Rennes Métropole (réseau STAR) et le réseau de trains (TER) via les gares de Montreuil-sur-Ille, Saint-Médard-sur-Ille et Saint-Germain-sur-Ille – ainsi que celle de Chevaigné dont bénéficient certains habitants du Val d'Ille-Aubigné – doivent s'appuyer sur des infrastructures et des services adaptés qui facilitent l'accès des voyageurs (consignes, liaisons piétonnes et cyclables, aires de stationnement pour vélos, véhicules motorisés).
- Rechercher l'équilibre territorial et l'accès aux transports en commun pour le plus grand nombre, particulièrement sur la partie est du territoire du Val d'Ille-Aubigné.
- Aménager les centralités afin de favoriser des centres-bourgs et des espaces publics apaisés et sécurisés.

- Prévoir des aménagements permettant de limiter les risques d'accidents.

Orientation 6. Favoriser l'accès à l'emploi grâce aux mobilités

- Améliorer les déplacements domicile-travail afin de favoriser l'accès à l'emploi, principalement vers Rennes.
- Améliorer les dessertes des zones d'activités (souhait de passage en 2x2 voies de la RD 175 pour desservir le nord-**est** du territoire et l'Ecoparc) et des zones commerciales pour l'ensemble des usagers (professionnels, salariés et visiteurs).
- Améliorer les mobilités pour accompagner les activités économiques et l'emploi.
- Améliorer les déplacements vers les zones d'emplois de l'aire urbaine et les zones d'activités du territoire depuis les secteurs d'habitat, pour les professionnels et les usagers des secteurs d'activités (entrepreneurs, salariés, clients…).
- Assurer la fluidité des déplacements au sein des zones d'activités et de commerces pour les véhicules, mais aussi les piétons et les cycles, notamment les déplacements internes dans les grandes zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Orientation 7. Répondre aux besoins de mobilité du quotidien

- Favoriser les formes urbaines qui réduisent les besoins en déplacements motorisés.
- Faciliter l'accès de la population, notamment pour les plus fragiles (personnes âgées, enfants, populations défavorisées…), aux services et équipements de proximité des communes et de l'ensemble du territoire (centres de soins, établissements scolaires, équipements socio-culturels).
- Améliorer et renforcer l'accès aux équipements, services et commerces dans les centres-bourgs.
- Garantir une accessibilité pour tous en tenant compte des situations de handicap et de mobilité réduite : (trottoirs, passages piétons, sites touristiques adaptés aux personnes en fauteuil roulant, malvoyants ou malentendants, etc.
- Aménager les centralités pour favoriser les déplacements à pied, en vélo (voies cyclables sécurisées pour vélos, abris et parkings vélos sécurisés) ou encore des stationnements minute pour les commerces.
- Intégrer des prescriptions favorables aux mobilités actives (marche et vélo).
- Améliorer l'accès vers les pôles générateurs de déplacements, notamment :
    - Les bourgs ;
    - Les gares ;
    - Le Canal d'Ille-et-Rance, le site du domaine du Boulet ;
    - Les collèges de La Mézière, de Melesse, de Saint-Aubin-d'Aubigné ;
    - Les centres commerciaux et de loisirs (Cap Malo, La Métairie, etc.) ;
    - Etc.
- Développer un maillage de liaisons douces entre les quartiers et à l'échelle intercommunale, afin de favoriser les mobilités actives et les continuités territoriales.

Orientation 8. Favoriser les mobilités décarbonées

- Réduire de 50 % la consommation d'énergie liée aux mobilités d'ici 2050.
- Encourager, à toutes les échelles du territoire, la part des transports en commun, des modes alternatifs (comme le co-voiturage) et aussi des modes actifs, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements véhiculés.
- Poursuivre la mise en œuvre du schéma directeur cyclable et l'aménagement des itinéraires retenus.
- Poursuivre l'aménagement de pôles d'échanges multimodaux (PEM).
- L'intermodalité sera encouragée, notamment par l'implantation d'équipements spécifiques sur l'espace public (bornes de recharge électrique, aire de co-voiturage, voies cyclables sécurisées pour tous types de vélos, parkings vélos sécurisés, cheminements piétons, arrêts de car et espaces d'attente accessibles et confortables…).
- A l'échelle des communes, les projets d'aménagement s'implanteront préférentiellement au plus près des services, équipements et commerces. Au sein des opérations, l'aménagement de cheminements piétons, de pistes cyclables, d'abris pour les vélos permettront d'encourager les déplacements actifs dans les quartiers d'habitat et autour des équipements du quotidien (école, salle de sports…).

AXE 3. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DURABLE

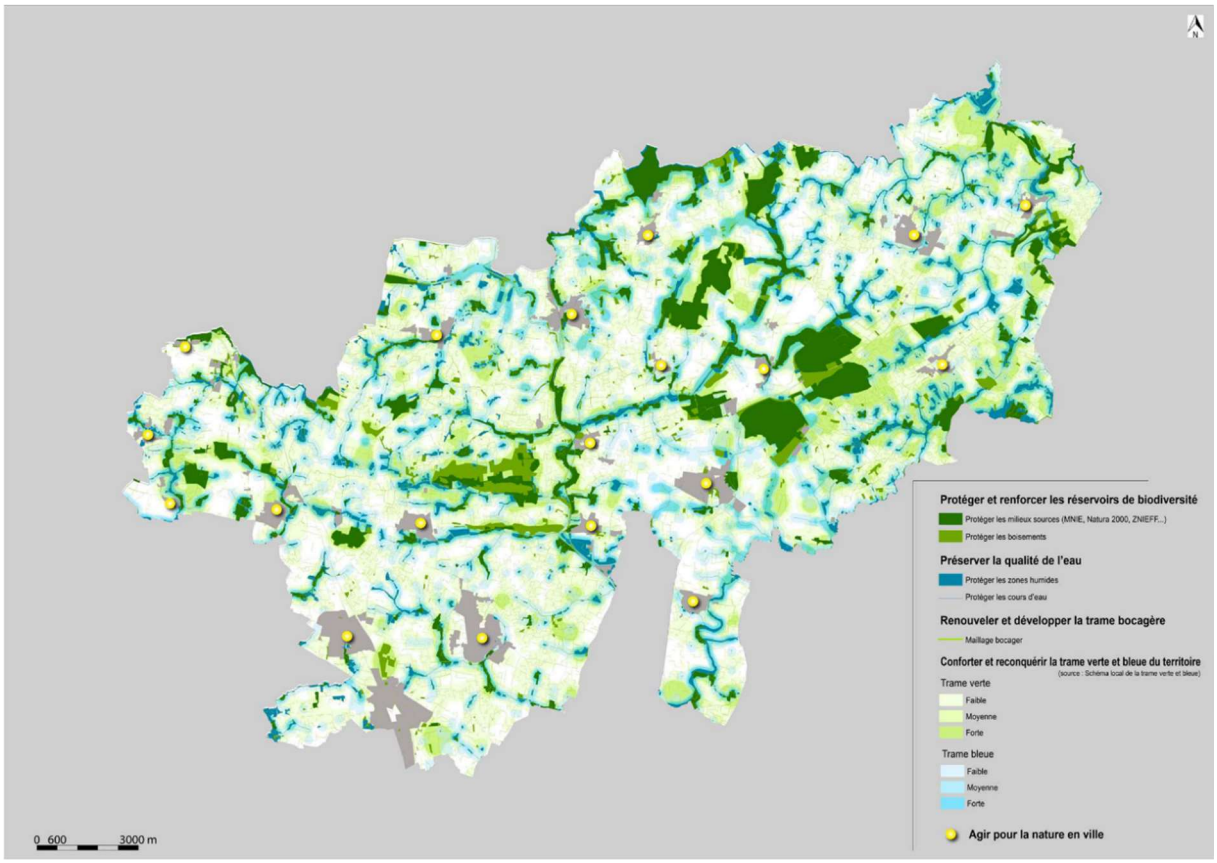


Restauration de la vallée du ruisseau des Villandes à Saint-Gondran

La diversité et la bonne connexion des milieux naturels sont nécessaires à l'équilibre écologique du territoire du Val d'Ille-Aubigné. Le renforcement de la biodiversité à travers la trame verte et bleue s'incarne depuis des années dans une politique originale visant à mettre en réseau les milieux sources (MNIE). Cette politique vise à mettre un frein à l'érosion des espaces naturels et permet de mieux protéger l'ensemble des réservoirs de biodiversité, pérenniser les activités agricoles, ou encore préserver la qualité de l'eau.

Le patrimoine naturel et bâti fonde l'identité du Val d'Ille-Aubigné. L'alternance ville/campagne, la préservation des bourgs et des villes dans un écrin paysager qui les relie à leurs voisins, est une constante du paysage de la « ville archipel ». Le patrimoine, héritage culturel, doit faire l'objet d'une synthèse entre préservation, usages des habitants et développement économique. La protection de l'équilibre entre le paysage construit et le paysage non construit constitue une composante de la qualité de vie des habitants. De façon plus générale, le PADD affirme une volonté d'aménager le territoire en veillant au bien-être et à la santé de celles et ceux qui y vivent.

Orientation 9. Protéger et renforcer la trame verte et bleue et les territoires agricoles et naturels pour améliorer la biodiversité ordinaire



- Avoir une approche globale de la trame verte et bleue pour ses qualités environnementales et nourricières au service des habitants du territoire, mais aussi pour son rôle dans le stockage du carbone.
    - Sites Natura 2000 : Étang du Boulet, Étang de Hédé, Bois Saint-Fiacre ;
    - Espaces naturels sensibles : Prairies de l'étang du Boulet, les Mines de Bray ;
    - 14 ZNIEF (2,6 % du territoire) ;
    - 154 Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) (8,8 % du territoire).
    - Les autres réservoirs de biodiversité incluant la biodiversité ordinaire
- Préserver la qualité de l'eau par la protection des cours d'eau et des zones humides, conformément aux dispositions des documents supra-communaux.
- Préserver, renouveler et développer la trame bocagère en intégrant sa valorisation économique et énergétique.
- Limiter fortement les aménagements et constructions dans les espaces naturels afin de préserver les qualités environnementales de la trame végétale et hydraulique en lien avec les MNIE, les corridors écologiques, les zones humides, les boisements, les cours d'eau…
- Identifier, protéger, mettre en valeur et développer la nature en ville.
- Préserver la trame noire en limitant la pollution lumineuse nocturne, afin de protéger la biodiversité et de maintenir les continuités écologiques sensibles à la lumière artificielle.



Queue de l'Étang du Boulet à Feins

Orientation 10. Maintenir et valoriser le patrimoine bâti et paysager du Val d'Ille-Aubigné

- S'appuyer sur les inventaires existants (Karten, GLAD) pour évaluer et favoriser la préservation du patrimoine bâti remarquable et le patrimoine commun, et définir des prescriptions.
- Patrimoine à identifier et préserver :
    - Le bâti non protégé au titre des monuments historiques.
    - Les maisons de bourg et édifices publics et religieux bâtis avant 1945, les constructions traditionnelles situées dans les écarts et hameaux bâtis en pierre et en terre (fermes, granges, moulins, puits, fours à pain…).
    - Le bâti protégé au titre des monuments historiques :

      Le retable situé dans la chapelle du château du Verger au Coq, Le château des Loges, Le château du Bois-Geffroy, Eglise Notre Dame, Eglise Saint-Exupère, château de la Magnagne, château de Saint-Aubin, Moulin aux Moines, les mottes féodales, le Chemin Chaussé (voie gallo-romaine Rennes-Avranches)…
- Valoriser les cœurs de bourg dans chacune des communes en préservant la continuité des alignements bâtis, en mettant en valeur les façades caractéristiques, en intégrant le bâti à la topographie par la mise en œuvre de dispositions règlementaires adaptées.
- Engager des opérations de renouvellement urbain dans les communes, dans le respect du patrimoine et de son identité.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain, et préserver les paysages naturels et urbanisés de qualité.
- Favoriser les transitions douces entre la ville et la campagne (implantations, volumétries, aménagements paysagers, préservation des chemins creux…).
- Permettre le maintien des vues sur la campagne et les bourgs, et proposer des extensions

urbaines intégrées au paysage.

- Protéger et mettre en valeur les chemins de randonnée sur le territoire.
- Préserver et valoriser les lisières forestières en tant que éléments structurants du paysage.
- S'appuyer sur les sites naturels attractifs et moteurs pour faire découvrir et valoriser l'ensemble du territoire et renforcer sa dimension touristique :
    - Le Canal d'Ille-et-Rance, l'étang du Boulet, l'Étang de Hédé, les étangs du canal d'Ille-et-Rance (site Natura 2000), la vallée du Couesnon, la vallée de l'Illet, la forêt du Bois de Cranne.

Orientation 11. Assurer la coexistence des populations et des espaces naturels et agricoles en limitant les nuisances et les risques

- S'assurer de la compatibilité entre les activités économiques, de loisirs (randonnée, camping, baignade, pêche, sports motorisés…) avec l'activité agricole et les espaces naturels.
- Veiller à leur bonne intégration paysagère.
- Préserver les habitants et usagers des nuisances et des risques naturels ou technologiques liés aux activités humaines : nuisances des axes de circulation (vitesse, bruit, qualité de l'air), présence d'Installation classée pour l'environnement (ICPE), station d'épuration, secteurs inondables, incendie de forêts…
- Privilégier des aménagements et un urbanisme favorisant l'amélioration de la qualité de l'air en réduisant les émissions de polluants (proximité des transports collectifs avec les secteurs d'habitat ou d'emploi, développement des modes doux, ville courte distance…) ou en facilitant la dispersion et la circulation des polluants (place de la nature en ville…).



Bourg de Vieux-Vy-sur-Couesnon

Orientation 12. Promouvoir un urbanisme favorable à la santé (UFS) pour améliorer le bien-être des habitants

- Prendre en compte le Contrat Local de Santé, qui vise la promotion de la santé, la prévention, les politiques de soins et l'accompagnement médico-social sur le territoire, et particulièrement

son ambition d'agir sur l'environnement et l'aménagement favorables à la santé.

- Réduire les expositions aux pollutions (air, bruit, sols, eau, etc.) et améliorer la qualité de l'environnement quotidien, en cohérence avec les enjeux qualité de l'air du PCAET.
- Proposer un cadre de vie propice à la santé mentale. Favoriser un aménagement qui soutient le bien-être psychologique et social des habitants, en encourageant la qualité des espaces publics, la présence de nature, la convivialité des lieux de vie et la mixité sociale.
- Encourager les mobilités actives et modes de vie sains (urbanisme de proximité, lutte contre la sédentarité).
- Réduire les inégalités d'accès à la santé (équipements de soins, parcours santé, équipements sportifs, etc.).

AXE 4. ASSURER LA PERENNITE DES RESSOURCES NATURELLES



Espaces naturels à Aubigné

L'eau, les boisements, le bocage, mais aussi les sols et les sous-sols, sont autant de ressources naturelles nécessaires à la vie sur Terre. Les espaces naturels, forestiers et aquatiques ne représentent qu'environ 11 % de la surface du Val d'Ille-Aubigné. Les espaces agricoles, très prégnants sur le territoire, couvrent environ 70 % de la surface totale, et les carrières environ 0,6 %. Le modèle de développement basé sur l'urbanisation continue des terres naturelles et agricoles n'est pas soutenable à long terme, du point de vue tant écologique que socio-économique. Face à ce constat, chaque territoire doit viser l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

La gestion durable des ressources du territoire passe aussi par l'accompagnement de la mutation de l'activité agricole, le développement de circuits courts, de l'emploi de matériaux locaux et renouvelables, la désimperméabilisation et la végétalisation des espaces urbains, ou encore la prise en compte de la qualité des sols et l'encadrement de l'activité des carrières. L'objectif est de trouver un usage des ressources naturelles permettant d'éviter leur épuisement ou de maintenir la capacité de la Terre à les renouveler.

Orientation 13. S'engager dans la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN) pour préserver les sols

- Traduire localement la trajectoire de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050, avec un objectif intermédiaire de sobriété foncière en 2031.

  À l'échelle du Val d'Ille-Aubigné, 171 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)[2] ont été consommés entre septembre 2011 et août 2021, soit 17,1 hectares par an en moyenne. Afin de maîtriser cette tendance, les possibilités de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été réparties à l'échelle du Pays de Rennes, puis traduite dans le SCoT. Ce document de planification supérieur fixe, pour la période 2021-2031, un plafond de consommation d'environ 124 hectares pour le territoire du Val d'Ille-Aubigné, soit 12,4 hectares par an en moyenne. Ils peuvent être répartis de la manière suivante :
  - Production de logements, services et équipements de proximité : environ 79 hectares
  - Accueil d'activités en zones d'aménagement économique : environ 45 hectares

  Conformément au SCoT du Pays de Rennes, des transferts sont possibles entre ces deux comptes fonciers, dans la limite de 20 % du compte prélevé.

  Pour la période suivante (2031-2041), l'objectif du Val d'Ille-Aubigné sera de poursuivre la réduction de sa consommation d'ENAF. Le PLUi intègrera et déclinera ces objectifs sur le territoire.

- Favoriser l'intensification urbaine, le renouvellement urbain, la densification qualitative, la réhabilitation du bâti existant et la requalification des friches.
- Encourager la sobriété foncière dans toutes les politiques publiques (mobilité, habitat, économie, etc.).
- Permettre la renaturation, afin de restaurer les continuités écologiques et favoriser la biodiversité, tout en contribuant aux objectifs de réduction de l'artificialisation fixés par la loi Climat et Résilience.

Orientation 14. Accompagner la mutation du monde agricole et maintenir localement les sièges d'exploitation

- Préserver l'intégrité des exploitations agricoles, en veillant à la préservation du foncier agricole, en encadrant l'installation des tiers en campagne.
- Promouvoir l'installation d'agriculteurs et conserver un maximum de sièges d'exploitation tout en encadrant les changements de destination.
- Accompagner la mutation de l'activité agricole et sa diversification (tourisme rural, vente à la ferme, production d'énergies renouvelables…), tout en préservant la fonction essentiellement nourricière de l'agriculture.
- Soutenir les agriculteurs dans la transition vers des pratiques bas carbone et respectueuses de la ressource en eau et de la biodiversité, en lien avec le PCAET.
- Favoriser le développement des circuits courts agricoles afin de soutenir les producteurs locaux, réduire les distances de transport et renforcer l'autonomie alimentaire du territoire.

[2] Source : MOS Juillet 2024



Élevage bovin à Gahard

Orientation 15. Permettre une gestion durable des boisements, des sols et des sous-sols

- Intégrer les ressources du territoire pour créer une synergie entre la ville et le monde agricole en matière de production énergétique (déchets verts, bio-déchets…) et associer l'agriculture comme acteur de la transition énergétique (exploitation de bois d'œuvre, biomasse, bois buches, méthanisation…).
- Favoriser l'utilisation de matériaux locaux renouvelables dans la construction (terre crue, bois d'œuvre local).
- Encadrer le développement des carrières et la remise en état des sites d'exploitation afin d'en limiter l'impact sur les ressources en matière de terres agricoles, et privilégier la remise en état pour l'activité agricole. Préserver l'habitat d'une cohabitation pouvant créer des difficultés.

Orientation 16. Prendre en compte l'eau dans le développement du territoire

- Assurer une gestion durable de la ressource en eau, en quantité comme en qualité, conformément aux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine, Couesnon et Rance Frémur.
- Aménager le territoire du Val d'Ille-Aubigné en veillant à une bonne prise en compte de la ressource en eau potable et la capacité de traitement des eaux usées. Le PLUi veillera à anticiper et à adapter l'accueil d'habitants et d'activités sur le territoire aux capacités en eau, afin de

garantir la satisfaction des besoins actuels et futurs, dans le cadre d'un usage économe de l'eau potable.

- Veiller à un usage des sols compatible avec la qualité des eaux sur le long terme, particulièrement dans les périmètres de captage d'eau potable et de forage. Quatre sites sont présents sur le territoire (Gahard, Feins, Montreuil-sur-Ille, Saint-Aubin-d'Aubigné) et deux sur les territoires voisins des communes de Melesse et Guipel. Il s'agit de réduire les pollutions, mais également de protéger et développer le réseau bocager et les boisements pour favoriser la qualité et l'infiltration des eaux dans le sol.
- Protéger les cours d'eau et leurs abords.
- Protéger les zones humides et favoriser la restauration de celles qui ont été dégradées. Véritables filtres naturels et régulateurs des écoulements, elles jouent un rôle important en matière d'alimentation des nappes phréatiques, de rétention d'eau, de régulation hydraulique en période d'excès comme de déficit d'eau, d'autoépuration, etc.
- Concevoir des espaces urbains de plus en plus perméables et végétalisés afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie au plus près de là où elles tombent, et de leur éviter de ruisseler sur des surfaces imperméabilisées chargées en polluants. Développer une gestion intégrée des eaux pluviales, à la parcelle et dans des espaces communs, et ce dès la conception des projets (espaces verts creux, noues, toitures végétalisées, jardins de pluie, revêtements perméables, etc.).
- Favoriser la renaturation des cours d'eau : en rétablissant l'écoulement naturel des cours d'eau, les méandres contribuent à alimenter les nappes, limiter les crues, améliorer la qualité de l'eau ainsi que le cadre de vie.
- Limiter les risques d'inondation dans les secteurs vulnérables en protégeant, en restaurant ou en créant des zones d'expansion de crues en amont.

Orientation 17. Veiller à la qualité et à la multifonctionnalité des sols

- Aménager le territoire en considérant que les sols ne sont pas qu'un support pour les usages humains, mais qu'ils sont des sols vivants participant à l'équilibre de la vie sur terre de multiples façons : en séquestrant le carbone, en purifiant l'eau, en régulant les crues, en constituant l'habitat de nombreux organismes, en fournissant des aliments, des matériaux, du combustible, etc.
- Dans le respect de la séquence éviter-réduire-compenser :
    - Limiter autant que possible l'urbanisation des terres naturelles et agricoles ;
    - Désimperméabiliser les sols dans les zones urbaines ;
    - Renaturer les sols en adoptant une vision qualitative, notamment dans l'identification de zones préférentielles pour la renaturation.
- Le PLUi pourra ainsi mettre en place des outils tels que le coefficient de non-imperméabilisation, des plantations à réaliser, des orientations pour la renaturation, des emplacements réservés pour la création d'un espace vert ou nécessaires aux continuités écologiques ou pour compensation écologique, etc.
- Prendre en compte autant que possible la multifonctionnalité des sols dans les choix d'urbanisation afin d'en limiter les impacts.

Partie 2 - Un territoire attractif et solidaire



Aire de jeux de Saint-Germain-sur-Ille

Dans cette deuxième partie du PADD figurent 3 axes majeurs dont l'ambition est de poursuivre l'accueil des populations sur un territoire où la qualité de vie est confortée et l'activité économique peut se développer.

Les orientations énoncées visent plusieurs objectifs :

- *L'accompagnement du dynamisme démographique avec le souci d'une mixité sociale recherchée de manière équilibrée sur le territoire ;*
- *Le renforcement des centralités pour maintenir l'animation des bourgs et favoriser le lien social ;*
- *La préservation et la diversification de l'économie au bénéfice de l'emploi, l'amélioration des déplacements et des connexions au sein du territoire pour tous les acteurs économiques et usagers.*

AXE 5. ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE



ZAC le Feuil de Melesse

Le Val d'Ille-Aubigné connaît un accroissement démographique soutenu. Avec près de 39 000 habitants en 2022, sa population a quasiment doublé au cours des 40 dernières années. Cet essor démographique dépasse largement les frontières de l'intercommunalité pour s'étendre à l'ensemble de l'aire urbaine rennaise.

Pour répondre aux besoins résidentiels de la population, comme aux futurs ménages qui s'y installeront, le Val d'Ille-Aubigné se donne comme objectif de produire suffisamment de logements afin de tenir les objectifs démographiques prévus dans le SCoT du Pays de Rennes. Cet objectif est à mettre au regard des gains de population prévus, mais également des parcours résidentiels de moins en moins linéaires, d'une population de plus en plus âgée, de jeunes en recherche d'un logement à un coût abordable, couplés à une optimisation de la consommation foncière, notamment via le renouvellement urbain. Ces paramètres nécessitent de concevoir une offre suffisante, adaptée aux besoins, aux spécificités territoriales, à la mobilité et au pouvoir d'achat, tout en maîtrisant la consommation foncière.

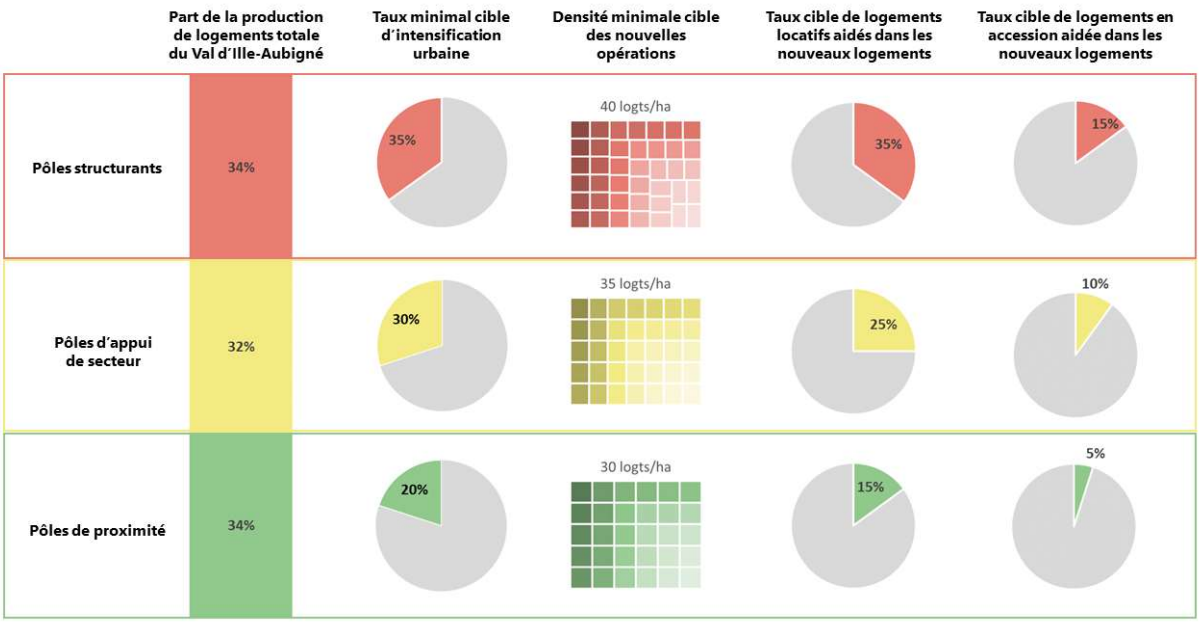
Cet effort se conjugue aussi avec une offre de services et d'équipements suffisante, accessible et maillée sur le territoire.

Orientation 18. Accompagner le dynamisme démographique du Pays de Rennes

- Le Programme local de l'habitat 2026-2031 affiche un objectif de poursuite du rythme de développement démographique observé ces dernières années sur le territoire du Val d'Ille-Aubigné, avec un taux de croissance démographique annuel moyen de 1,58 % par an, soit environ 45 200 habitants à l'horizon 2032.
- Afin de prendre part à la croissance démographique de l'aire urbaine projetée par le SCoT du Pays de Rennes, le territoire se fixe un objectif intermédiaire de production d'environ 330 logements par an jusqu'en 2031. Au-delà de cette échéance, la production sera ajustée en fonction des dynamiques démographiques à l'échelle du département d'Ille-et-Vilaine et du Pays de Rennes.

  Chaque commune prendra part à la production de logements dans un principe de solidarité territoriale et en cohérence avec l'armature urbaine du SCoT du Pays de Rennes.
- Objectifs de répartition des logements jusqu'en 2031 :
  - Environ 34 % pour les pôles structurants ;
  - Environ 32 % pour les pôles d'appui de secteur ;
  - Environ 34 % pour les pôles de proximité.
- Renforcer l'accueil dans les pôles structurants que sont Melesse et Saint-Aubin-d'Aubigné, et aussi dans les pôles d'appui (Montreuil-sur-Ille, Sens-de-Bretagne et La Mézière) en favorisant l'accès aux services et aux équipements (collèges, médiathèques, salles socio-culturelles…).
- Maintenir, dans toutes les communes, une démographie nécessaire à leur vitalité et assurer, dans toutes les communes, un niveau de services minimum permettant d'accueillir les nouveaux habitants (équipements et services de proximité, écoles, associations…).

Objectifs de production des 330 logements jusqu'en 2031 selon l'armature territoriale



Orientation 19. Offrir des logements adaptés aux besoins de tous les ménages

- Maîtriser le rythme et la production de logements dans chaque commune et à l'échelle du territoire.

- Maîtriser le contenu programmatique des opérations pour être en adéquation avec les attentes des ménages, en diversifiant les formes urbaines et architecturales (logement individuel dense, semi-collectif, collectif…).
- Diversifier le parc de logements actuellement présent sur le territoire pour pouvoir loger tous les types de ménages accueillis et tous les publics (jeunes, seniors, petits ménages, personnes dépendantes, en situation de handicap…). La diversification des logements passe aussi par la prise en compte des nouvelles formes d'habiter (habitat participatif, inter-générationnel) et des formes d'habitat (habitat léger, réversible, mobile, démontable). Ces évolutions des modes de vie et de faire la ville seront à prendre en compte dans la conception de certains nouveaux quartiers comme une réponse à la population.

  Dans ce cadre, le Programme local de l'habitat prévoit de produire environ 31 % de logements de trois pièces ou moins dans les nouveaux logements mis sur le marché, d'atteindre 100 logements fléchés seniors d'ici 2031, et de garantir un accueil adapté des gens du voyage sur le territoire intercommunal, conformément au schéma départemental.
- Favoriser la mixité sociale à toutes les échelles du territoire en développant la production de logements aidés, selon les spécificités des communes (armature territoriale), en location comme en accession à la propriété. Les nouvelles opérations d'aménagement participeront notamment à diversifier l'offre de logements dans les communes.

  Dans ce cadre, le territoire s'engage dans son Programme local de l'habitat vers un renforcement de la mixité sociale et une solidarité territoriale. Une répartition équilibrée de la production de logements aidés sera développée au regard des besoins identifiés.

  Conformément au Programme local de l'habitat, la part de logements aidés sur la production totale de logements du Val d'Ille-Aubigné s'élèvera à environ 25 % pour le locatif et 10 % pour l'accession, jusqu'à 2031. L'objectif de production de logements aidés se décline en tenant compte de l'armature urbaine.

  Pour les logements locatifs aidés, afin de répondre aux besoins de la population, les objectifs sont déclinés comme suit :

  - Pôles structurants : environ 35 % de la production totale de logements ;
  - Pôles d'appui de secteur : environ 25 % de la production totale de logements ;
  - Pôles de proximité : environ 15 % de la production totale de logements.

  En complément, pour les logements en accession aidée, les objectifs sont déclinés comme suit :

  - Pôles structurants : environ 15 % de la production totale de logements ;
  - Pôles d'appui de secteur : environ 10 % de la production totale de logements ;
  - Pôles de proximité : environ 5 % de la production totale de logements.

  Au-delà de 2031, les objectifs pourront être ajustés en fonction de la dynamique démographique.

Orientation 20. Doter le territoire du Val d'Ille-Aubigné d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche

- Préserver ou développer un échelon d'équipements et de services qui soit support du dynamisme social et associatif des communes.

  - Positionner en priorité les équipements au cœur des communes, ou les connecter à des aménagements piétons et des espaces publics, supports de convivialité.
  - Veiller à ce que les équipements structurants (groupes scolaires, équipements sportifs, médiathèque, EPHAD, accueil de la petite enfance…) soient répartis de façon équitable à l'échelle du territoire et accessibles à une majorité d'habitants. Un réseau d'équipements inscrits de manière équilibrée sur le territoire permettra de répondre au mieux aux besoins des habitants.

- Permettre de relier les communes entre elles, et notamment les lieux générateurs de déplacements (collèges, haltes TER, aires de covoiturage, zones d'activités…) grâce à un maillage cyclable performant.
- Proposer des aménagements et infrastructures adaptés permettant de profiter de la campagne comme espace de détente et de loisirs : aménagement de passerelles, de cheminements piétons/cycles, maintien des chemins ruraux pour la promenade, accessibilité des étangs, ruisseaux, dans le respect de l'environnement.
- Poursuivre la mise en œuvre de projets de construction exemplaires et durables engagés par les collectivités.
- Adapter la capacité d'accueil des équipements collectifs aux évolutions démographiques et économiques prévues (stations d'épuration, déchetteries…).

Orientation 21. Développer les réseaux numériques au service des habitants, des activités économiques, des équipements et des services

- Permettre la mise en place d'outils numériques pour répondre aux besoins actuels et futurs des habitants et acteurs économiques du Val d'Ille-Aubigné.
- Faciliter l'accès au réseau numérique pour réduire les inégalités (borne accessible, accès wifi dans les équipements publics et hors les murs sur l'espace public pour accompagner les nouveaux usages…).

AXE 6. RENFORCER LES CENTRALITES POUR FAVORISER LE LIEN SOCIAL DANS LES COMMUNES



Centralité de Saint-Aubin-d'Aubigné

Le SCoT du Pays de Rennes définit les centralités urbaines comme « des ensembles constitués d'espaces urbanisés continus, denses, avec des fonctions urbaines mixtes (équipements, commerces, habitat, services publics), le plus souvent constitués d'un tissu urbain ancien ou renouvelé. Ces différentes composantes urbaines doivent se trouver dans un périmètre restreint afin d'être accessibles facilement et rapidement en modes actifs (piéton / vélo). Les périmètres de centralité sont déconnectés des flux importants correspondant aux voiries structurantes du territoire. »

Le commerce de proximité, les services ainsi que les équipements publics maintient la vitalité des centres-villes, centres-bourgs et centralités de quartier au plus près des habitants. Les centralités donnent à chaque commune son identité et soutiennent une vie sociale diversifiée, quotidienne et festive, tout en offrant des opportunités pour préserver et créer des emplois. L'enjeu pour le Val d'Ille-Aubigné est important.

Conforter et développer préférentiellement les logements, le commerce, les équipements et les services dans les centralités urbaines, est un objectif pour en faire des lieux de vie et d'animation. Ainsi, dans le PLUi, la centralité urbaine est le lieu privilégié de création et de développement de tout type et taille de commerces ainsi que des activités de convivialité (bars, restaurants).

Orientation 22. Favoriser le lien social au cœur des centres-bourgs (logements, équipements et services de proximité, lieux de rencontres)

- Définir la centralité comme secteur prioritaire du projet communal et lieu privilégié pour renforcer le lien social entre les habitants.Redynamiser les centres-bourgs en densifiant les tissus bâtis existants pour permettre l'implantation des logements, des services, des équipements et des commerces nécessaires aux habitants (bâti vétuste, dents creuses, espace public, commerces). Il s'agira ainsi de favoriser la rénovation du patrimoine ancien, des commerces et des espaces publics pour renforcer l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs. Ces actions pourront être mises en œuvre à travers des opérations d'ensemble qui intègreront une dimension patrimoniale. Des projets de renouvellement urbain pourront s'appuyer sur les sites et bâtiments emblématiques des centres-bourgs (équipements, patrimoine) afin d'affirmer leur identité et leur attractivité.
- Accueillir les populations les plus fragiles en priorité au plus près des services.

  Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction prendront part à la production de logements adaptés aux personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite, couplées à certains critères de proximité aux services et commerces, d'accessibilité et de desserte en transport en commun).

Orientation 23. Animer les centralités pour renforcer leur vitalité et l'attractivité commerciale (commerces, équipements, services, animations, restauration…)

- Afin de favoriser l'animation des centralités, lieu privilégié d'implantation des services et commerces de proximité, plusieurs leviers peuvent être engagés :
  - Faire de la centralité un lieu de convergence des déplacements piétons, cycles ou véhiculés pour les habitants et les usagers de la commune.
  - Inciter le regroupement des services, équipements et commerces dans la centralité.
  - Aménager les espaces publics de cette centralité pour accompagner le développement des commerces : prévoir des aménagements et équipements permettant de renforcer l'attractivité et accueillir les commerces traditionnels et temporaires (commerce ambulant, marchés, animation saisonnière, etc.).
- Soutenir des centralités vivantes, inclusives et adaptées à tous les âges.

AXE 7. DEVELOPPER ET ENCOURAGER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU VAL D'ILLE-AUBIGNE, POUR SOUTENIR L'EMPLOI



Cap Malo à La Mézière et Melesse

Le Val d'Ille-Aubigné dispose d'un large éventail de parcs d'activités aux vocations différenciées qui lui assure un maillage économique sur son territoire, un dynamisme de son développement et un rayonnement de son économie.

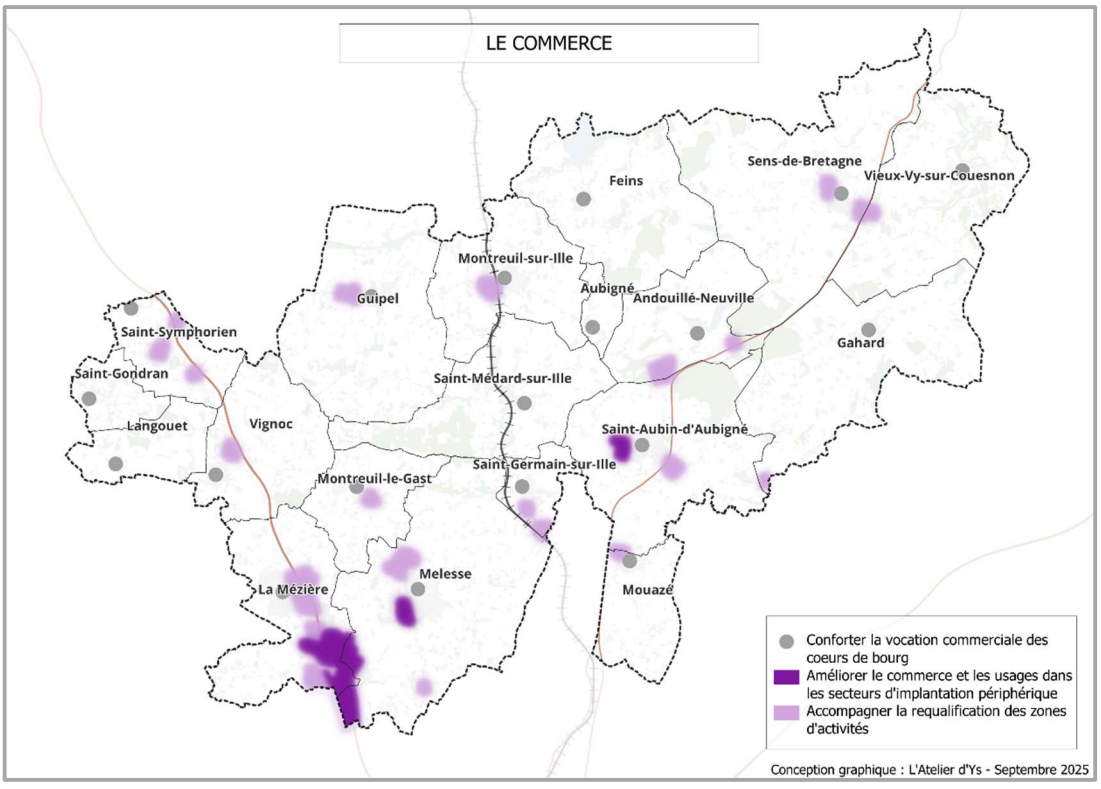
Aux enjeux de rayonnement, liés au renforcement de l'attrait de ses sites les plus emblématiques (Cap Malo, Route du Meuble, etc.), côtoient des enjeux de proximité liés à une volonté de répartir de manière équilibrée l'emploi sur le territoire. Le développement d'une offre foncière et d'immobilier d'entreprise revêt plusieurs problématiques d'aménagement : renouvellement économique, requalification des parcs d'activités anciens, qualité des aménagements, intégration de la logistique commerciale et urbaine, offre nouvelle de foncier d'activités, mais aussi implantations dans les centralités communales.

En sus des activités déjà bien présentes, l'identification de nouveaux relais de croissance sont les plus à même d'assurer, de relancer, voire de conforter le développement de chaque territoire du Val d'Ille-Aubigné. Le soutien à l'économie circulaire et à l'économie sociale et solidaire, ainsi que la promotion d'un tourisme durable, en sont des exemples prioritaires.

Orientation 24. Maintenir et renforcer l'emploi à l'échelle de toutes les communes

- Maintenir et renforcer l'emploi à l'échelle communale en permettant l'implantation de nouvelles activités et services dans les centres-bourgs ou, lorsque ces dernières sont incompatibles avec l'habitat, dans les zones d'activités existantes ou en projet.
- Laisser la possibilité à certaines activités économiques (autres que les activités agricoles et forestières) implantées, ou nécessitant de s'implanter dans le diffus, de se développer ou de s'installer de façon encadrée (par changement de destination et/ou mise en place de STECAL), sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles en place ni la qualité des sites et paysages.
- Proposer, sur l'ensemble du Val d'Ille-Aubigné, une répartition des activités économiques, commerciales, artisanales, industrielles et logistiques au regard des disponibilités foncières du territoire, en prenant en compte les priorités suivantes :
    - Une répartition territoriale de proximité pour l'artisanat.
    - Une concentration et une densification du commerce, de l'industrie ou de la logistique dans certains secteurs dédiés, notamment lorsque l'impact environnemental est fort (impact sonore, paysager, qualité de l'air, etc.).
- Favoriser l'économie circulaire au sein des zones d'activités.
- Accompagner le développement d'espaces de travail collaboratif et/ou de « tiers lieux » y compris dans les petites communes.

Orientation 25. Conforter la vocation commerciale des centres-bourgs et des zones commerciales



- Maintenir et développer les commerces de proximité dans les cœurs de bourg afin de conforter leur vocation commerciale :
    - En limitant au maximum la mutation des locaux commerciaux vers d'autres destinations (dont l'habitat) ;
    - En privilégiant les possibilités d'implantation des commerces de proximité dans les centralités définies à l'échelle communale ;
    - En limitant de nouvelles implantations de commerces de proximité hors des centralités et sur certains axes de flux.

  En accord avec les orientations du SCoT du Pays de Rennes et en dehors de centralités des communes, les nouveaux projets commerciaux d'importance seront localisés dans les secteurs d'implantation périphériques (SIP définis dans le Document d'orientation et d'objectifs du SCoT) afin de limiter la consommation de foncier agricole et naturel, d'organiser au mieux les dessertes en transports collectifs, de favoriser l'adaptation des sites commerciaux et de mettre en œuvre le projet d'armature urbaine. En dehors de ces lieux prioritaires, le développement commercial est très restreint.

  Améliorer le commerce et les usages (accessibilité, ambiance paysagère, confort des espaces extérieurs ou publics, services associés aux achats…) dans les SIP identifiés dans le SCoT dans les communes de Melesse, La Mézière et Saint-Aubin-d'Aubigné : site de La Métairie, secteur Cap Malo, la Route du Meuble et le site de Saint-Médard.
- Accroitre l'attractivité des zones de commerce auprès des habitants du Val d'Ille-Aubigné afin de limiter l'évasion commerciale.
- Favoriser la restructuration des commerces au sein des zones commerciales existantes pour développer une organisation favorable à la chalandise (améliorer le fonctionnement commercial, accessibilité véhiculée et piétonne au sein des espaces commerçants).
- Permettre une meilleure attractivité et lisibilité des zones commerciales tout en préservant les vues emblématiques sur le grand paysage (D137, D82, D175).
- Favoriser le préverdissement et les projets paysagers accompagnant les projets d'urbanisation (études loi Barnier…).
- Accompagner la requalification et la densification des secteurs commerciaux par des projets d'aménagement concertés (Orientation d'aménagement et de programmation) pour offrir un cadre urbain plus qualitatif aux commerces (améliorer les qualités environnementales et d'usages, les accès piétons, la visibilité, limiter la vacance en diversifiant les types d'activités…).
- Conformément au SCoT du Pays de Rennes, l'implantation des activités de logistique commerciale infrarégionale et locale est orientée dans les zones d'activités accueillant déjà des activités logistiques et sur les SIP, dans une logique de densification et de renouvellement urbain. Les plateformes de distribution urbaine sont orientées préférentiellement au sein des centralités ou des tissus urbains mixtes ou, à défaut, au sein de zones d'activités et des SIP situés en continuité de ces tissus urbains mixtes.

  Les drives piétons, casiers et distributeurs sont orientés préférentiellement au sein des centralités. .

Orientation 26. Renforcer l'attractivité économique du territoire

- Programmer et phaser de manière globale l'offre de terrains et de bâtiments au sein des secteurs d'activités et à l'échelle de l'ensemble du territoire du Val d'Ille-Aubigné (avoir une

vision globale de l'offre et de la demande).

- Valoriser et renforcer l'accueil sur les zones d'activités structurantes : Ecoparc à Andouillé-Neuville, La Hémetière (Saint-Aubin-d'Aubigné), Les Olivettes à Melesse et la Route du Meuble à La Mézière et Melesse.
- Se doter de réserves foncières stratégiques sur le territoire pour répondre aux besoins de développement des entreprises déjà implantées et en accueillir de nouvelles.
- Veillez à la qualité des aménagements des futures zones d'activités : infrastructure et desserte adaptées, connexion à l'existant, espaces communs…
- Proposer des réponses adaptées aux besoins diversifiés des entreprises et se doter de réserves foncières à moyen terme pour anticiper les besoins futurs (localisations variées, dessertes des zones d'activités, types de produits, services, cadre réglementaire adapté aux différentes activités…).
- Attirer les entreprises par une offre de services mutualisés et adaptés aux entreprises et leurs salariés.
- Permettre la mise en place de services mutualisés au sein des zones d'activités par des espaces dédiés : pôles d'entreprises, traitement des déchets, production de chauffage, espaces de co-voiturage, crèche inter-entreprises…
- Accompagner le développement d'espaces de travail collaboratif.
- Accompagner les entreprises vers des bâtiments à faible impact énergétique et hydrique.

Orientation 27. Optimiser le foncier existant à travers la requalification des sites et la diversification des activités présentes

- S'appuyer sur la stratégie foncière économique du Val d'Ille-Aubigné
- Encourager la densification, la reconversion et l'optimisation du foncier et du bâti au sein des sites existants tout en veillant à leur aménagement.
- Accompagner la requalification des zones d'activités à travers des projets d'aménagement d'ensemble partagés avec les entreprises déjà présentes.
- Permettre la mutation ou la diversification d'anciens sites d'activités vers de nouvelles vocations, notamment dans les centres-bourgs, en prenant en compte les risques potentiels de pollution.
- Permettre la diversification de l'activité des carrières, par exemple l'implantation de panneaux solaires, la production de nouveaux matériaux de construction, la valorisation des déchets verts…

Orientation 28. Promouvoir un tourisme durable

- Valoriser les atouts naturels et paysagers du territoire pour développer un tourisme de proximité durable, conciliant préservation de l'environnement, dynamisation de l'économie locale et qualité de vie des habitants.
- S'appuyer sur les éléments structurants du paysage (canal d'Ille-et-Rance, site du domaine du Boulet, vallée du Couesnon, mines de Brais, etc.) pour renforcer l'attractivité du territoire, tout en veillant à la préservation des milieux naturels et des équilibres écologiques.
    - Structurer et diversifier l'offre d'hébergements et de services touristiques.

  - Encourager le développement des gîtes, chambres d'hôtes et autres formes d'hébergement insolites (cabane dans les arbres, cabane flottante, yourtes, etc.).
  - Soutenir les initiatives locales (restauration, activités de loisirs) pour dynamiser l'économie locale.
- Renforcer l'attractivité par la mise en réseau des itinéraires de randonnée et des circuits découverte (pédestres, cyclables, fluviales, équestre, etc.).
- Préserver et mettre en avant le patrimoine bâti, naturel et paysager.
- Développer et structurer l'offre de tourisme fluvestre sur le canal d'Ille-et-Rance.

Andouillé-Neuville Aubigné Feins Gahard Guipel Langouët La Mézière Melesse Montreuil-le-Gast Montreuil-sur-Ille Mouazé Saint-Aubin-d'Aubigné Saint-Germain-sur-Ille Saint-Gondran Saint-Médard-sur-Ille Saint-Symphorien Sens-de-Bretagne Vieux-Vy-sur-Couesnon Vignoc

www.valdille-aubigne.fr

VALORISER ill PARTAGER Val d'ille Aubigné