PLUi
Val d'ille Aubigné

Modification N°4

RAPPORT DE PRESENTATION

Mars 2025

VALORISER ill PARTAGER
Val d'ille Aubigné

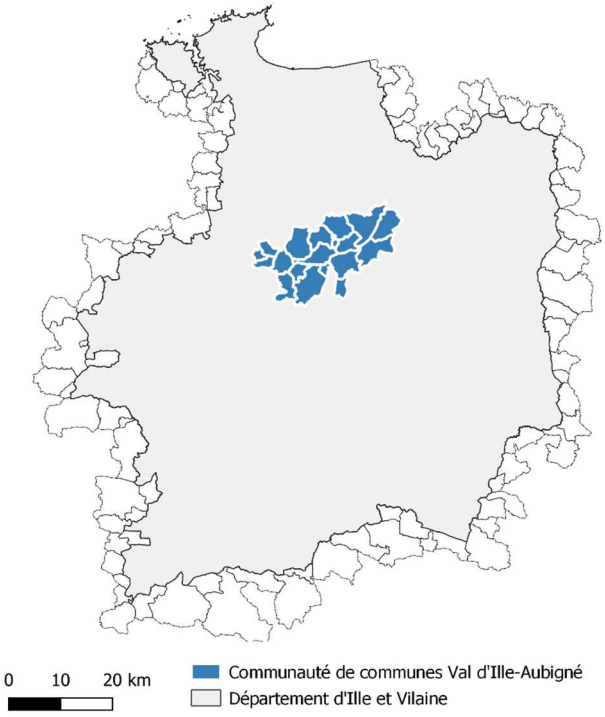
Sommaire

1 Preambule 4
1.1 Situation du territoire 4
1.2 Plan local d'urbanisme intercommunal 5
1.3 Choix de la procédure 5
1.4 Contenu de la modification 6
1.5 Déroulement de la procédure 7
2 Justification des modifications et evolutions envisagees 8
2.1 Modification du zonage 8
2.1.1 Evolution du zonage UC2p vers UE2p à Feins 9
2.1.2 Evolution du zonage UA3 vers UE3 à Guipel 11
2.1.3 Evolution du zonage UE3 vers UE1 et UE2 à Melesse 13
2.1.4 Evolution du zonage UA4 vers UA2 à Melesse 14
2.1.5 Evolution du zonage UG vers UE2 à Saint Aubin d'Aubigné 16
2.1.6 Evolution du zonage UG vers UE2 à Saint Aubin d'Aubigné 18
2.1.7 Evolution du zonage 1AUA3 vers 1AUG à Saint Aubin d'Aubigné 19
2.1.8 Evolution du zonage UG vers UC1 à Vieux Vy sur Couesnon 21
2.1.9 Evolution du zonage sur le secteur Route du Meuble à la suite de la modification N°2 du SCoT du Pays de Rennes 22
2.1.10 Evolution du zonage 1AUO2s vers N à Langouët 25
2.2 Evolutions de prescriptions 27
2.2.1 Emplacements réservés 27
2.2.2 Suppression du secteur de constructibilité limitée à Gahard et à Saint Germain sur Ille 40
2.2.3 Modification du périmètre de l'OAP N°9 et de l'OAP N°11 à Melesse 42
2.2.4 Modification du périmètre de l'OAP N°6 à Sens de Bretagne 43
2.2.5 Modification d'un « secteur de diversité commerciale : linéaire commercial » à Montreuil le Gast et instauration d'un nouveau « secteur de diversité commerciale : linéaire commercial » à Guipel 45
2.2.6 Bâti d'intérêt architectural (l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) 48
2.2.7 Espace boisé classé 50
2.2.8 Eléments de paysage 51
2.2.9 Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné à Andouillé-Neuville, Gahard, Guipel, Montreuil le Gast, Mouazé, Saint Aubin d'Aubigné, Saint-Symphorien et à Vieux Vy sur Couesnon 57
2.3 Modification des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques 84
2.3.1 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Trame verte et bleue 84
2.4 Modification ou création des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles 86
2.4.1 Modification du Cahier communal - Gahard 86

2.4.2 Modification du Cahier communal - Langouët....88
2.4.3 Modification du Cahier communal – La Mézière....90
2.4.4 Modification du Cahier communal – Melesse....93
2.4.5 Modification du Cahier communal – Saint Germain sur Ille....97
2.4.6 Modification du Cahier communal – Saint Aubin d'Aubigné....99
2.4.7 Modification du Cahier communal – Sens de Bretagne....101
2.4.8 Modification de l'OAP Route du Meuble....106
2.5 Evolution des certaines règles du document....113
2.5.1 Précisions facilitant l'instruction....113
2.5.2 Zone UA : teintes de toitures....122
2.5.3 Zones UO et UG : Obligations en matière du stationnement....123
2.5.4 Zones UC, UD, UE, UO, UG, UA : Qualité environnementale des constructions affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics....125
2.5.5 Zone UE : Permettre la démolition-reconstruction des commerces existantes....126
2.5.6 Zone 1AU et 2AU : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières 127
2.5.7 Zones A, N, NP : Aménagements en faveur de la biodiversité....129
2.5.8 Implantation des annexes en zone A et N....131
2.5.9 Zone N et NP : clôtures....132
2.5.10 STECAL Nt....136
2.5.11 Destinations et sous-destinations....137
2.6 Ouvertures à l'urbanisation....161
2.6.1 Délimitation des zones à urbaniser dans le cadre de l'élaboration du PLUi....161
2.6.2 Nouveau cadre règlementaire....161
2.6.3 Consommation foncière constatée sur le territoire du Val d'Ille-Aubigné....162
2.6.4 Consommation foncière des zones 2AU prévues à l'ouverture....164
2.6.5 Zone 2AUE de 0,7 ha à Langouët....165
2.6.6 Zone 2AUG de 0,2 ha à Melesse....178
2.6.7 Zone 2AUA de 1,5 ha à Melesse....188
2.6.8 Zone 2AUE de 6,1 ha à Vignoc....199

1 PREAMBULE

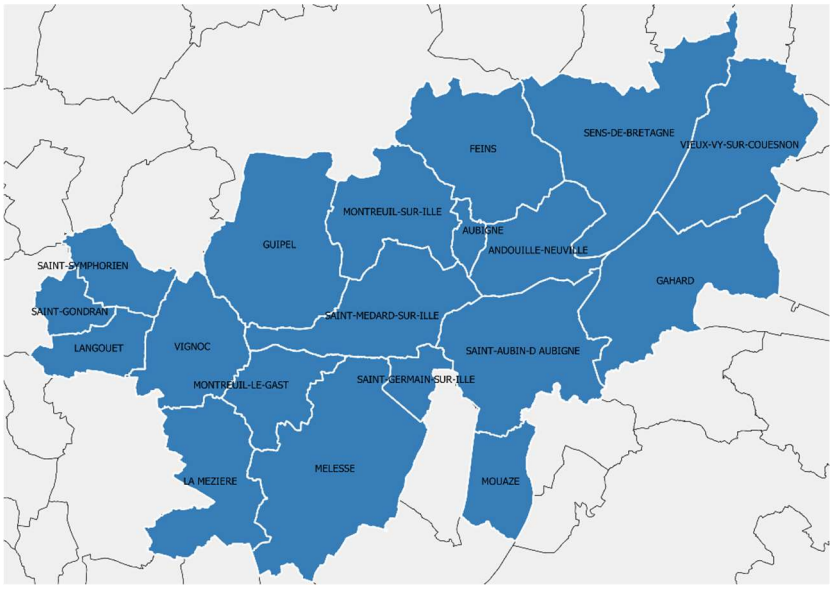
La communauté de communes Val d'Ille-Aubigné est une intercommunalité composée de 19 communes située dans le Nord du département d'Ille-et-Vilaine en limite de la métropole rennaise.



Source : BD TOPO

1.1 Situation du territoire

Le territoire est composé de 19 communes : 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 et Vignoc.



Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

La communauté de communes intègre l'aire urbaine de Rennes ainsi que le Pays de Rennes. A ce titre elle est soumise aux dispositions du SCOT du Pays de Rennes.

1.2 Plan local d'urbanisme intercommunal

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné a été approuvé le 25 février 2020.

Depuis son approbation, la communauté de communes a mené les évolutions suivantes :

- Mise à jour des annexes N°1 (juin 2020)
- Modification simplifiée N°1 approuvée le 23 février 2021
- Modification simplifiée N°2 approuvée le 12 octobre 2021
- Mise à jour des annexes N°2 (février 2022)
- Modification N°3 approuvée le 14 mars 2023
- Mise à jour des annexes n°3 (mars 2023)
- Mise à jour des annexes n°4 (décembre 2024)
- Mise en compatibilité N°1 avec déclaration de projet approuvée le 10 décembre 2024

Aujourd'hui, la communauté de communes souhaite engager une nouvelle procédure de modification, conformément à l'article L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme. Cette modification aura pour objectif de :

- modifier certaines règles du document
- faire évoluer le zonage, les prescriptions et les orientations sur certains secteurs à enjeux,
- ouvrir à l'urbanisation des zones à urbaniser

Le présent dossier expose et justifie point par point l'ensemble des modifications apportées au dossier de PLUi.

1.3 Choix de la procédure

Le code de l'urbanisme précise que, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de **modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation**.

Ainsi, la procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas prévu de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- il ne pas prévu de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- il n'est pas prévu d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- Il n'est pas prévu de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Selon l'article L.153-41, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Dans les autres cas, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle (article L.153-45).

Au regard des évolutions envisagées du PLUi, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

1.4 Contenu de la modification

Pour chaque commune, les évolutions suivantes sont envisagées :

Commune	Zonage	Prescriptions	Inventaire du bâti d'intérêt patrimonial	Cahier communal	Ouverture à l'urbanisation
Andouillé-Neuville			X		
Aubigné					
Feins	X	X			
Gahard		X	X	X	
Guipel	X	X	X		
Langouet				X	X
Melesse	X	X		X	X
La Mézière	X	X		X	
Montreuil-le-Gast		X	X		
Montreuil-sur-Ille		X			
Mouazé			X		
Saint-Aubin-d'Aubigné	X	X	X	X	
Saint-Germain-sur-Ille		X		X	
Saint-Gondran					
Saint-Médard-sur-Ille		X			
Saint-Symphorien			X		
Sens-de-Bretagne				X	
Vieux-Vy-sur-Couesnon	X		X		
Vignoc				X	X

L'ensemble du territoire est concerné par la rectification de l'OAP Trame verte et bleu et les évolutions de certaines règles du document :

- Précisions facilitant l'instruction
- Zone UA : teintes de toitures
- Zones UO et UG : Obligations en matière du stationnement
- Zones UC, UD, UE, UO, UG, UA : Qualité environnementale des constructions affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Zone UE : Permettre la démolition-reconstruction des commerces existantes
- Zone 1AU et 2AU : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Zones A, N, NP : Aménagements en faveur de la biodiversité
- Zones N, NP : Dispositions relatives aux clôtures
- Implantation des annexes en zone A et N
- STECAL Nt
- Destinations et sous-destinations

1.5 Déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme, articles L.153-36 à L.153- 44.

Etapes	Référence du code de l'urbanisme
Engagement de la procédure à l'initiative du Président	L.153-37
Procédure d'examen au cas par cas si le projet de modification est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.	R.104-12 R.104-28 à R104-37
Evaluation environnementale le cas échéant	L.104-1 à L.104-8 R.104-1 à R.104-39
Concertation si la modification est soumise à évaluation environnementale	L.103-2
Notification du projet de modification aux personnes publiques associées (PPA) : Etat, Région, Département, autorité organisatrice de transport, Chambre de commerce et d'industrie, Chambres de métiers et de l'artisanat, Chambres d'agriculture, l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCoT), gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public	L.132-7 L.153-40
Notification du projet de modification des dispositions du règlement relatives aux bâtiments d'habitations existants **à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime	L.151-12
Procédure d'enquête publique Saisie du Président du Tribunal Administratif pour désignation du commissaire Arrêté de l'enquête publique fixant la date d'ouverture de l'enquête publique, la durée et les modalités de l'enquête (lieu, horaires, etc.)	Régit par le code de l'environnement (chapitre III du titre II du livre Ier)

Mesure de publicité de l'enquête publique Enquête publique (1 mois minimum) Remise du rapport de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur au Président et au Tribunal Administratif.	
Modifications éventuelles du projet pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête (à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet)	L.153-43
Approbation de la modification par le conseil communautaire	L.153-43
Transmission en préfecture du dossier et de la délibération approuvant la modification	L.153-44 et L.153-23
Mesure de publicité : Affichage, publication d'un avis dans un JAL diffusé dans le Département, Publication au recueil des actes administratifs, publication des documents sur le portail national de l'urbanisme	R153-20 et R153-21

2 JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ET EVOLUTIONS ENVISAGEES

Ce chapitre expose, pour chacune des modifications proposées, le contexte, les motifs et les modifications envisagées.

2.1 Modification du zonage

Le règlement délimite les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) ou naturelles et forestières (N) à protéger.

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La délimitation des zones U s'est basée sur l'identification des secteurs déjà urbanisés ou bâtis sur la base des photos aériennes et du cadastre et de la présence des réseaux. Les secteurs déjà aménagés (travaux de viabilisation en cours) mais non encore bâtis au moment de l'élaboration du PLUi ont été intégrés à la zone U.

Le travail en commune et l'analyse des typologies du bâti, des formes urbaines et de la présence des réseaux existants a permis de décomposer les zones U en plusieurs types de zones :

- zone UC : zone centrale urbaine d'habitat traditionnel,
- zone UD: zone mixte de développement périphérique,
- zone UE : zone résidentielle à dominante d'habitat individuel,
- zone UO : zone opérationnelle,
- zone UG : équipements collectifs d'intérêt général,
- zone UA : zone d'activités.

Des évolutions mineures devront être apportées à ce zonage afin de mieux répondre aux enjeux des projets urbains.

2.1.1 Evolution du zonage UC2p vers UE2p à Feins

Commune de Feins

La commune de Feins se situe au nord de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné. Le territoire communal présente une superficie d'environ 2035 ha.

Au dernier recensement (Insee, RP2021, population totale), la commune comptait 1 077 habitants.

Le territoire est traversé par les routes départementales D 12, D20, D91 et D285.

La commune est identifiée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT du Pays de Rennes.

Zone UC

Il est rappelé que la zone UC recouvre l'ensemble des centres historiques que ce soit des centres-villes ou des centres-bourgs. Ce sont des secteurs denses, comprenant de nombreuses constructions anciennes et dont l'intérêt patrimonial est partagé par les habitants. L'implantation des constructions en deuxième rang n'est autorisée que dans le cadre des opérations groupées.

En zone UC, le règlement impose une implantation à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée) sur au moins 50% de la façade.

Les zones UC sont repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Ces espaces doivent être si possible préservés et réhabilités dans les règles de l'art et suivant les recommandations de l'OAP Patrimoine et paysage.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

L'indice p définit des secteurs à forte valeur patrimoniale.

En zone indicé p, les toitures-terrasses sont strictement interdites pour les constructions à usage habitation.

Zone UE

La zone UE correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est très marqué. Il s'agit d'ensembles homogènes de type pavillonnaire ou maisons de ville, qui n'ont pas vocation à évoluer rapidement dans leur typologie ou leur destination.

La zone UE comprend 3 secteurs de densités différentes : un secteur UE1, un secteur UE2 et un secteur UE3.

Le secteur UE1 correspond à une morphologie pavillonnaire de type lotissements assez dense, avec la présence de petits collectifs. Situé à proximité de centre important, ils doivent pouvoir évoluer et se densifier spontanément. Les nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant, en respectant l'homogénéité de l'architecture et des formes urbaines présentes.

Le secteur UE2 correspond à une morphologie pavillonnaire de type lotissements « classiques » au parcellaire de taille moyenne (autour de 600/700 m² pour la plupart) ; la volonté affichée est celle de permettre une évolution de ces quartiers notamment en permettant une optimisation de l'utilisation des parcelles (surélévation, extension, etc.).

Le secteur UE3 correspond à des ensembles d'habitat individuel peu denses sur de grandes parcelles. L'objectif n'est pas d'amener ces secteurs à évoluer du fait de la présence d'espaces naturels sensibles à proximité (zones humides), ou de l'absence de réseau d'assainissement.

Modification envisagée

Le règlement graphique du PLUi délimite une zone UC2p le long de la route départementale RD 91 à Feins.

Ce secteur comporte des espaces libres de toute construction qui peuvent être densifiés. Or, la commune souhaite imposer un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la voie départementale. Cette implantation n'est pas possible en zone UC2p mais en zone UE.

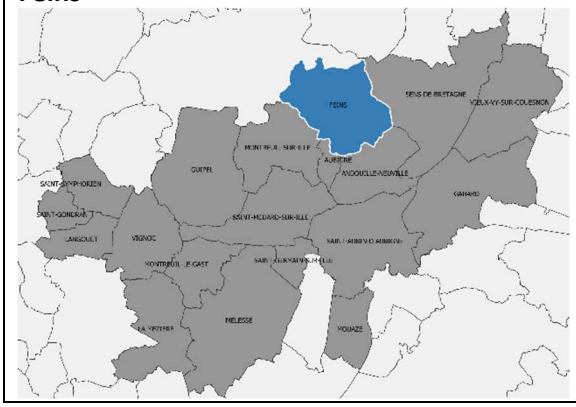
Ainsi, la commune souhaite déclasser une partie du secteur UC2p en zone UE2.

Elle souhaite préserver l'interdiction des toitures-terrasses, c'est pourquoi il est envisagé de créer un sous-secteur de la zone UE avec un indice p.

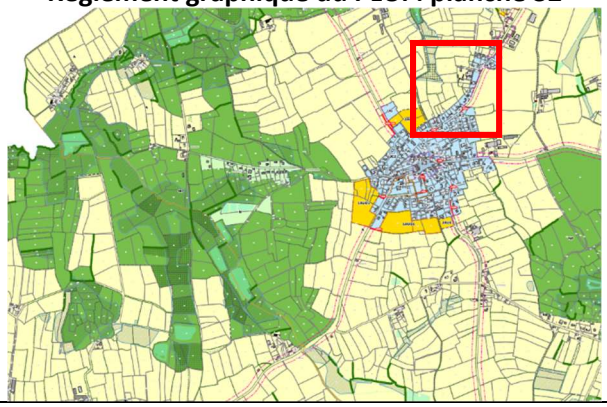
Le secteur restera repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Localisation

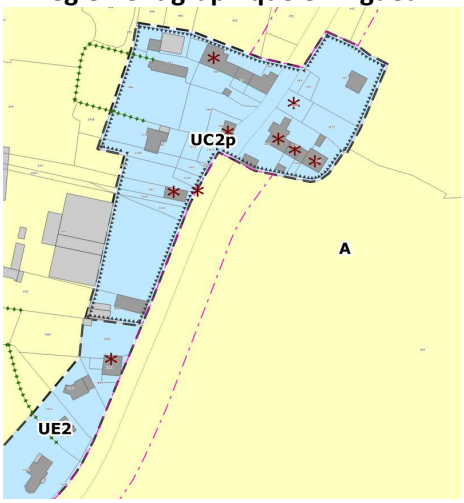
Feins



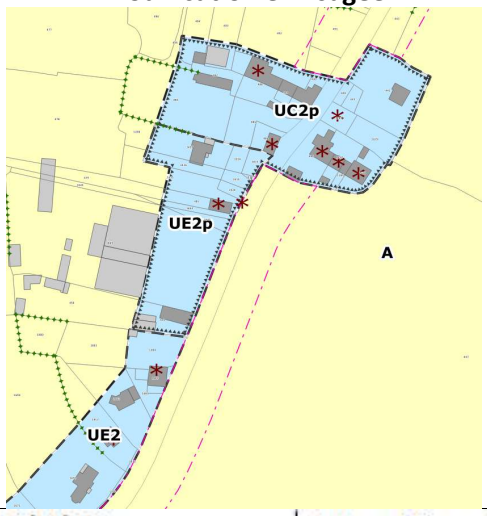
Règlement graphique du PLUi : planche 32



Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée



Prescriptions environnementales
- Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies
- Élément de paysage : boisements, arbres remarquables ou haies
- Plantation à réaliser
- Terrain cultivé à protéger
- Zone inondable
- Plan de prévention des risques inondation
- Zone humide SAGE Vilaine / Couesnon
- Zone humide SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais

Prescriptions patrimoniales
- Bati d'intêret architectur
- Edifice remarquable
- Voirie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intêret architectur désigné
- Patrimoine à protéger

Prescriptions réglementaires
- Marge de recul (L 141-19)
- Autre marge de recul
- Linéaire commercial
- Centralité : secteur de diversité commerciale
- Opération d'aménagement programmée (OAP)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude de constructibilité limité
- Secteur de mixité sociale
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Autres éléments
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites de parcelles
- Limites de communes
- Plan d'eau / Cours d'eau

Zonage	Surface PLUi en vigueur [ha]		Modification envisagée [ha]
	Commune de Feins	Val d'Ille-Aubigné	
UC2p	11,37	19,05	- 0,49

UE2p	0	0	+ 0,49

2.1.2 Evolution du zonage UA3 vers UE3 à Guipel

Commune de Guipel

La commune est située au nord-ouest de la communauté de communes.

Son territoire communal s'étend sur 2511 hectares. Il est traversé par des routes départementales D 82, D 106 et D 221.

Au dernier recensement (Insee, RP 2021, population totale), la commune comptait 1 759 habitants.

La commune est identifiée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT du Pays de Rennes.

Zone UE

La zone UE correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est très marqué. Il s'agit d'ensembles homogènes de type pavillonnaire ou maisons de ville, qui n'ont pas vocation à évoluer rapidement dans leur typologie ou leur destination.

La zone UE comprend 3 secteurs de densités différentes : un secteur UE1, un secteur UE2 et un secteur UE3.

Le secteur UE1 correspond à une morphologie pavillonnaire de type lotissements assez dense, avec la présence de petits collectifs. Situé à proximité de centre important, ils doivent pouvoir évoluer et se densifier spontanément. Les nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant, en respectant l'homogénéité de l'architecture et des formes urbaines présentes.

Le secteur UE2 correspond à une morphologie pavillonnaire de type lotissements « classiques » au parcellaire de taille moyenne (autour de 600/700 m² pour la plupart) ; la volonté affichée est celle de permettre une évolution de ces quartiers notamment en permettant une optimisation de l'utilisation des parcelles (surélévation, extension, etc.).

Le secteur UE3 correspond à des ensembles d'habitat individuel peu denses sur de grandes parcelles. L'objectif n'est pas d'amener ces secteurs à évoluer du fait de la présence d'espaces naturels sensibles à proximité (zones humides), ou de l'absence de réseau d'assainissement.

Zone UA

La zone UA est une zone d'activités. Elle est dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale qui exclue les autres.

La zone UA regroupe quatre secteurs : UA1, UA2, UA3 et UA4.

Le secteur UA1 correspond à un secteur d'activités mixte pouvant accueillir des activités commerciales.

La zone UA2 correspond à un secteur d'activités industrielles, de logistique et de bureau.

La zone UA3 est un secteur d'activités industrielles destinée à accueillir des petites unités d'activités.

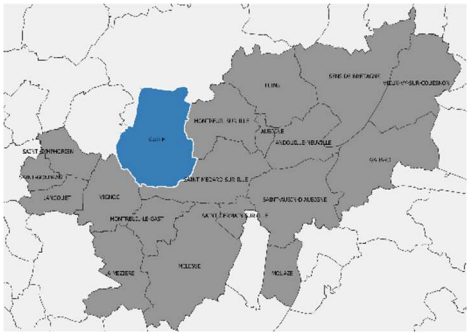
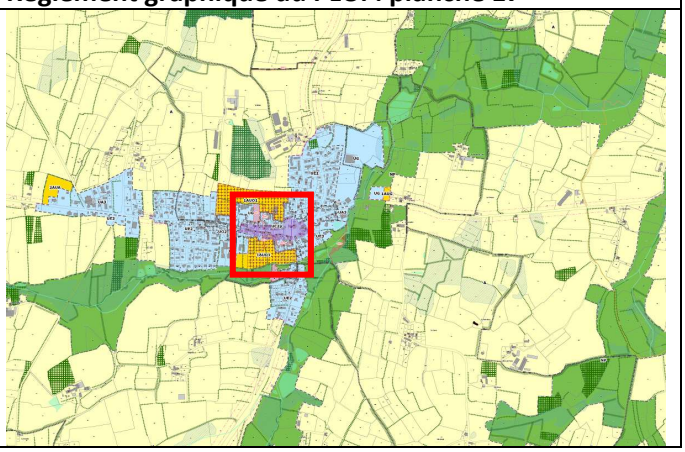
La zone UA4 est un secteur d'activités tertiaires destinée à accueillir principalement des bureaux.

Modification envisagée

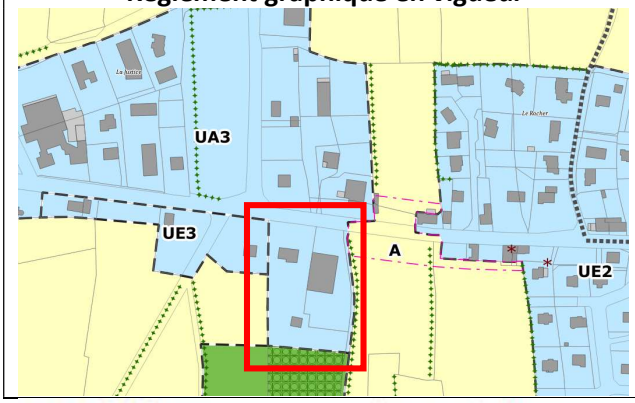
La zone UA3 à Guipel englobe la parcelle B868. Or, cette parcelle n'accueille aucune activité économique. Ainsi, la commune souhaite la déclasser en zone UE3.

L'étude d'optimisation et de densification du foncier économique menée par la communauté de communes confirme qu'il n'existe pas d'enjeux spécifique pour le développement économique sur cette parcelle. La communauté de communes est favorable au déclassement de cette parcelle d'environ 3821 m².

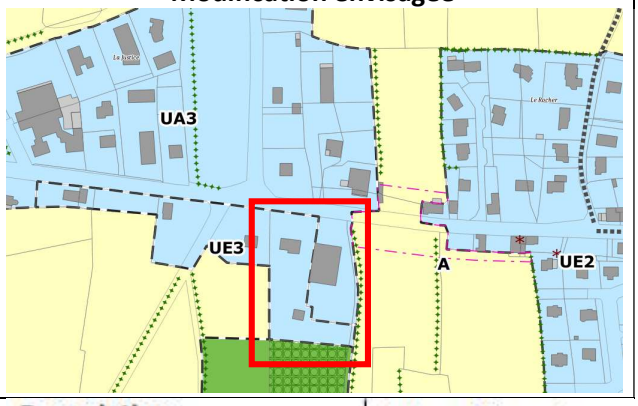
Localisation

Commune : Guipel	Règlement graphique du PLUi : planche 17
	

Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée



Prescriptions environnementales
- Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies
- Élément de paysage : boisements, arbres remarquables ou haies
- Plantation à réaliser
- Terrain cultivé à protéger
- Zone inondable
- Plan de prévention des risques inondation
- Zone humide SAGE Vilaine / Couesnon
- Zone humide SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais

Prescriptions patrimoniales
- Bati d'intêret architectur
- Edifice remarquable
- Voirie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intêret architectur désigné
- Patrimoine à protéger

Prescriptions réglementaires
- Marge de recul (L 141-19)
- Autre marge de recul
- Linéaire commercial
- Centralité : secteur de diversité commerciale
- Opération d'aménagement programmée (OAP)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude de constructibilité limité
- Secteur de mixité sociale
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Autres éléments
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites de parcelles
- Limites de communes
- Plan d'eau / Cours d'eau

Zonage	Surface PLUi en vigueur [ha]		Modification envisagée [ha]
	Commune de Guipel	Val d'Ille-Aubigné	
UA3	7,68	87,88	- 0,38
UE3	2,18	42,11	+ 0,38

2.1.3 Evolution du zonage UE3 vers UE1 et UE2 à Melesse

Commune de Melesse

La commune de Melesse se situe à environ 12 kilomètres de Rennes. Le territoire communal présente une superficie d'environ 3 239 hectares.

Au dernier recensement (Insee, RP2021, population totale), la commune comptait 7 7368 habitants.

Le territoire est traversé par les routes départementales D 25, D 26, D 27, D 28, D 528, D 82 ainsi que la voie expresse D 137.

La commune est identifiée comme pôle structurant dans l'armature territoriale du SCoT du Pays de Rennes.

Zone UE

La zone UE correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est très marqué. Il s'agit d'ensembles homogènes de type pavillonnaire ou maisons de ville, qui n'ont pas vocation à évoluer rapidement dans leur typologie ou leur destination.

La zone UE comprend 3 secteurs de densités différentes : un secteur UE1, un secteur UE2 et un secteur UE3.

Le secteur UE1 correspond à une morphologie pavillonnaire de type lotissements assez dense, avec la présence de petits collectifs. Situé à proximité de centre important, ils doivent pouvoir évoluer et se densifier spontanément. Les nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant, en respectant l'homogénéité de l'architecture et des formes urbaines présentes.

Le secteur UE2 correspond à une morphologie pavillonnaire de type lotissements « classiques » au parcellaire de taille moyenne (autour de 600/700 m² pour la plupart) ; la volonté affichée est celle de permettre une évolution de ces quartiers notamment en permettant une optimisation de l'utilisation des parcelles (surélévation, extension, etc.).

Le secteur UE3 correspond à des ensembles d'habitat individuel peu denses sur de grandes parcelles. L'objectif n'est pas d'amener ces secteurs à évoluer du fait de la présence d'espaces naturels sensibles à proximité (zones humides), ou de l'absence de réseau d'assainissement.

En zone UE3, le règlement impose une surface éco-aménageable de 60% pour chaque unité foncière.

La surface éco-aménageable d'un terrain comprend les espaces favorables à la biodiversité et à la bonne gestion des eaux pluviales :

- Le sol en pleine terre compte pour 100% comme surface éco-aménageable,
- Les toitures végétalisées compte pour 100% comme surface éco-aménageable,
- Les aires de stationnement non imperméabilisées comptent pour 50% comme surface éco-aménageable. Liste non exhaustive : gravier, stabilisé, terre battue, dalles alvéolées, copeaux, dallage permettant une infiltration partielle de l'eau, platelage bois, chaussées drainantes, ….

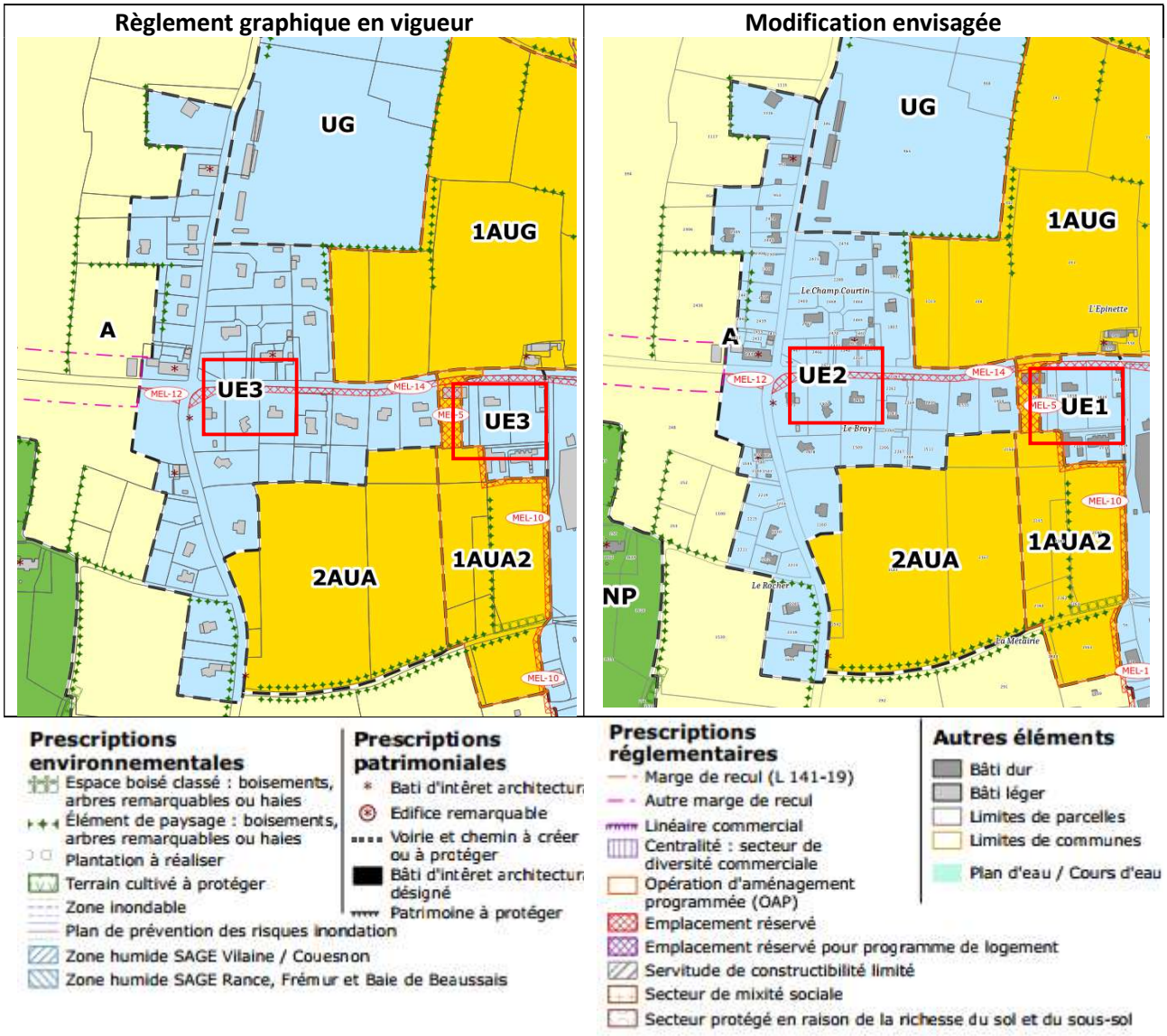
Les surfaces imperméables, à savoir les revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface éco-aménageable. Liste non exhaustive : béton, bitume, dallage avec couche de mortier,…

Modifications envisagées

La commune de Melesse souhaite faire évoluer le zonage du secteur Champs Courtin-l'Epinette. Ce secteur est actuellement classé en zone UE3.

Les récentes constructions des équipements publics structurants (collège, salle multifonction du Champ Courtin) ont permis de mieux desservir ce secteur en réseaux.

La commune souhaite le classer en zone UE1 afin de pouvoir densifier ce secteur.



Zonage	Surface PLUi en vigueur [ha]		Modification envisagée [ha]
	Commune de Melesse	Val d'Ille-Aubigné	
UE1	115,93	376,79	+ 0,83
UE2	13,14	309,42	+ 7,93
UE3	17,34	42,11	- 8,76

2.1.4 Evolution du zonage UA4 vers UA2 à Melesse

Zone UA

La zone UA est une zone d'activités. Elle est dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale qui exclue les autres.

La zone UA regroupe quatre secteurs, UA1 et UA2, UA3 et UA4.

Le secteur UA1 correspond à un secteur d'activités mixte pouvant accueillir des activités commerciales.

La zone UA2 correspond à un secteur d'activités industrielles, de logistique et de bureau.

La zone UA3 est un secteur d'activités industrielles destinée à accueillir des petites unités d'activités.

La zone UA4 est un secteur d'activités tertiaires destinée à accueillir principalement des bureaux.

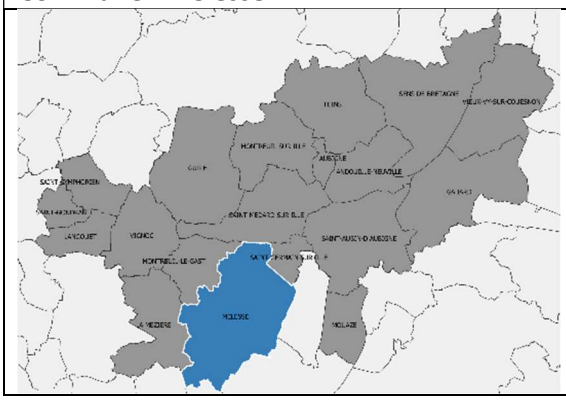
Modification envisagée

Actuellement, le règlement graphique délimité une zone UA4 au sein du secteur dit Conforland à Melesse.

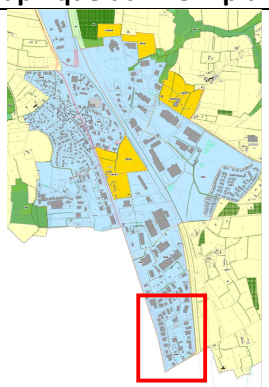
Les manifestations d'intérêt sur cette parcelle relèvent de la sous-destination Industrie. Or, cette sous-destination n'est pas autorisée en zone UA4. Afin d'harmoniser les règles sur l'ensemble du secteur, la communauté de communes souhaite classer ce secteur en zone UA2.

Localisation

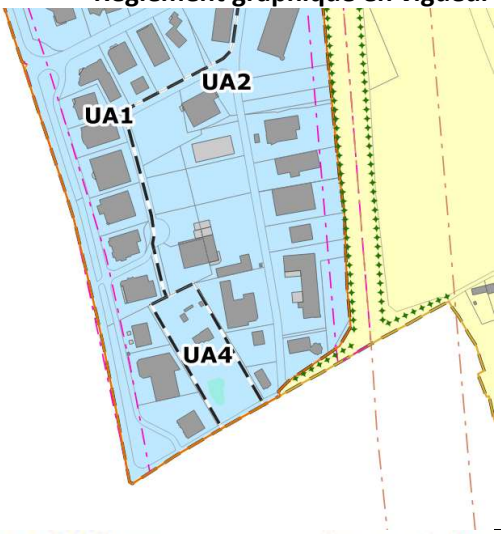
Commune : Melesse



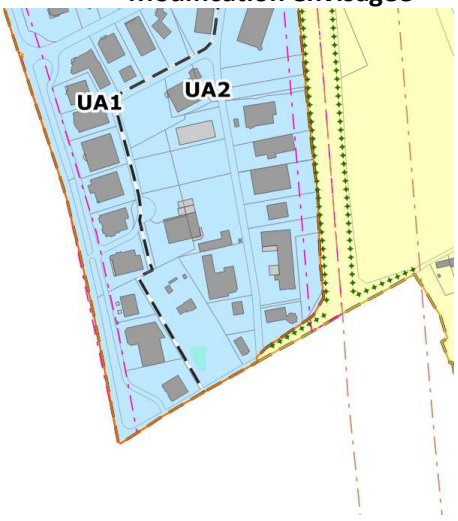
Règlement graphique du PLUi : planche 11

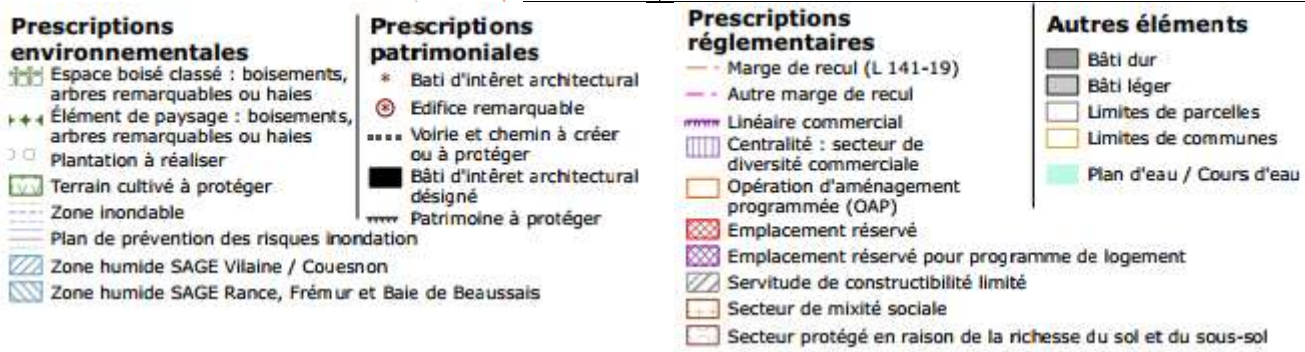


Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée





Zonage	Surface PLUi en vigueur [ha]		Modification envisagée [ha]
	Commune de Melesse	Val d'Ille-Aubigné	
UA2	43,07	165,13	+ 0,89
UA4	0,89	4,38	- 0,89

2.1.5 Evolution du zonage UG vers UE2 à Saint Aubin d'Aubigné

Commune de Saint Aubin d'Aubigné

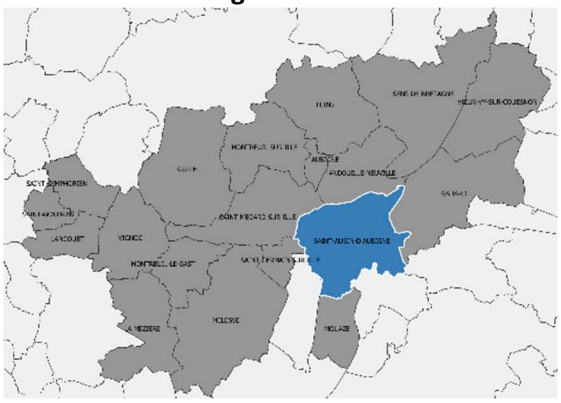
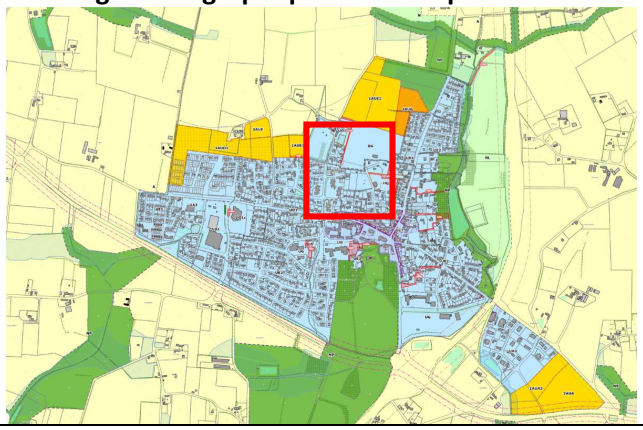
La commune de Saint-Aubin-d'Aubigné s'étend sur 2 352 hectares. Elle est située à 18 kilomètres de Rennes.

Au dernier recensement (Insee, RP2021, population totale), la commune comptait 4249 habitants.

En 2021 (R, la commune compte 3859 habitants.

Saint Aubin d'Aubigné est identifié comme pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme dans l'armature territoriale du SCoT du Pays de Rennes.

Localisation

Saint Aubin d'Aubigné	Règlement graphique du PLUi : planche 39
	

Zone UG

Il est rappelé que la zone UG regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés des services publics ou équipements collectifs d'intérêt général. Elle est dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale qui exclue les autres.

Zone UE

La zone UE correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est très marqué. Il s'agit d'ensembles homogènes de type pavillonnaire ou maisons de ville, qui n'ont pas vocation à évoluer rapidement dans leur typologie ou leur destination.

La zone UE comprend 3 secteurs de densités différentes : un secteur UE1, un secteur UE2 et un secteur UE3.

Le secteur UE1 correspond à une morphologie pavillonnaire de type lotissements assez dense, avec la présence de petits collectifs. Situé à proximité de centre important, ils doivent pouvoir évoluer et se densifier spontanément. Les nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant, en respectant l'homogénéité de l'architecture et des formes urbaines présentes.

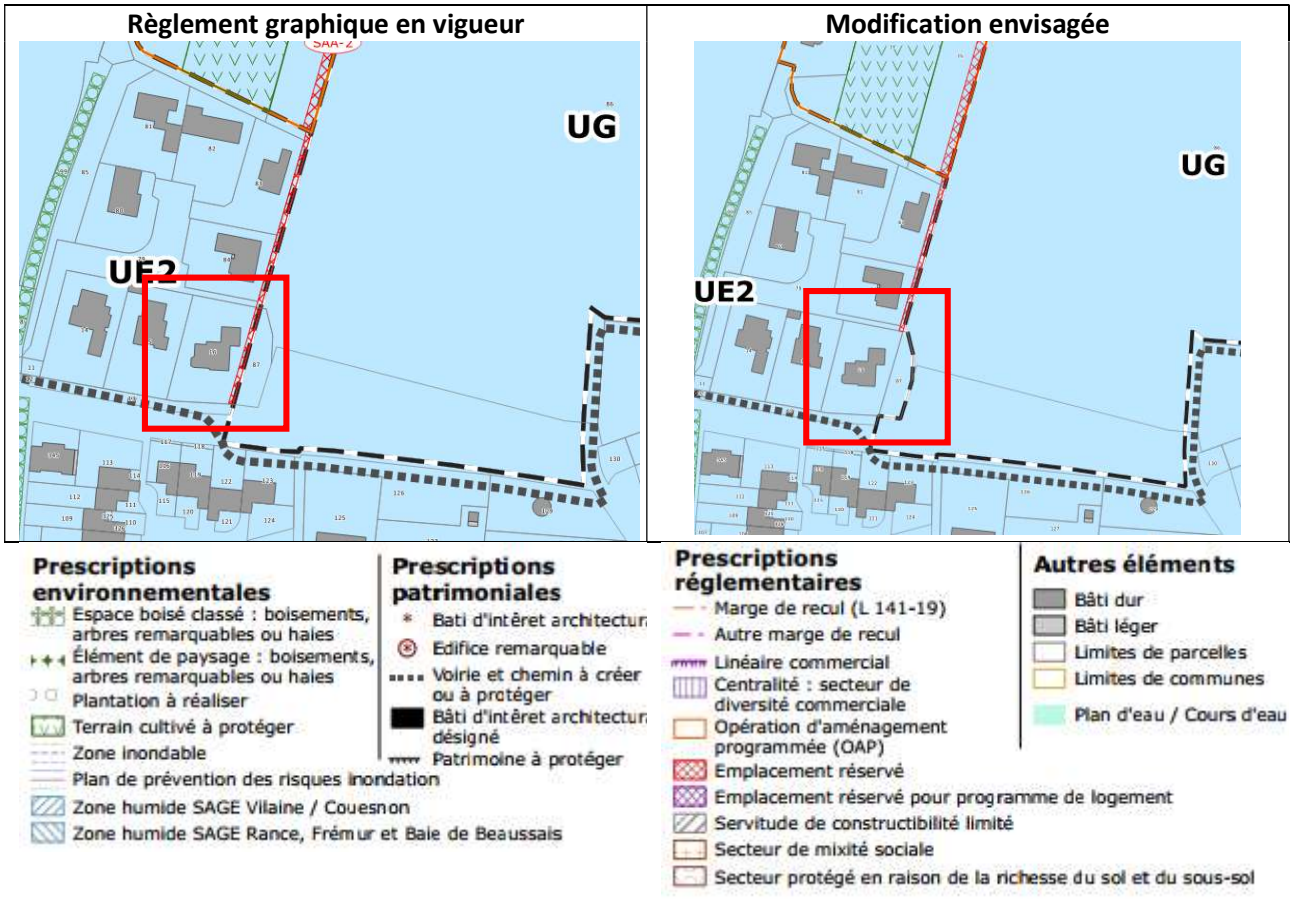
Le secteur UE2 correspond à une morphologie pavillonnaire de type lotissements « classiques » au parcellaire de taille moyenne (autour de 600/700 m² pour la plupart) ; la volonté affichée est celle de permettre une évolution de ces quartiers notamment en permettant une optimisation de l'utilisation des parcelles (surélévation, extension, etc.).

Le secteur UE3 correspond à des ensembles d'habitat individuel peu denses sur de grandes parcelles. L'objectif n'est pas d'amener ces secteurs à évoluer du fait de la présence d'espaces naturels sensibles à proximité (zones humides), ou de l'absence de réseau d'assainissement.

Modifications envisagées

La commune de Saint Aubin d'Aubigné souhaite exclure du périmètre de la zone UG la parcelle AA-87 qui constitue une seule unité foncière avec la parcelle AA-16.

Par ailleurs, elle souhaite supprimer une partie de l'emprise de l'emplacement réservé SAA-2 conformément aux aménagements déjà réalisés. Cette modification est présente au point 2.2.1 du présent document.



Zonage	Surface PLUi en vigueur [ha]		Modification envisagée [ha]
	Commune de Saint-Aubin d'Aubigné	Val d'Ille-Aubigné	
UE2	66,63	309,42	+ 0,023
UG	16,57	132,26	- 0,023

2.1.6 Evolution du zonage UG vers UE2 à Saint Aubin d'Aubigné

Lors de l'élaboration du PLUi, les auteurs du PLUi ont délimité une zone UG sur les parcelles AC 237, AC 238 et en partie AC236 afin de permettre l'extension de l'EPHAD.

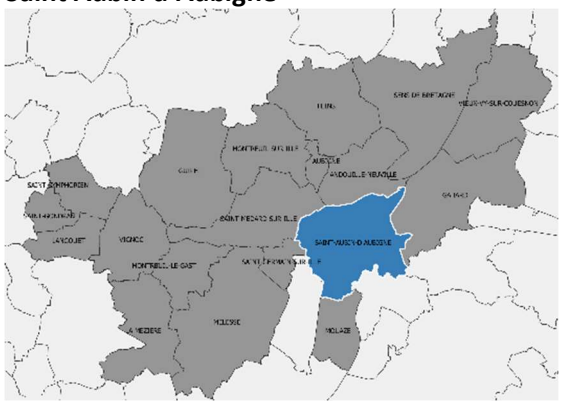
Or, le schéma départemental gérontologique ne prévoit aucune ouverture de places à court, moyen ou long terme qui justifierait l'extension de l'établissement.

Modification envisagée

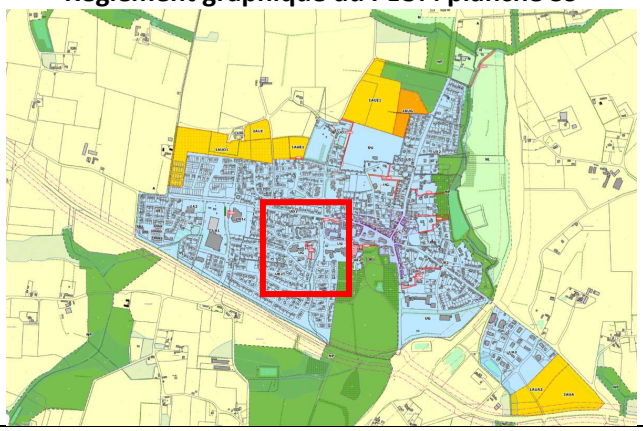
La communauté de communes souhaite modifier le périmètre de la zone UG et déclasser les parcelles AC 237, AC 238 et en partie AC236 en zone UE2.

Localisation

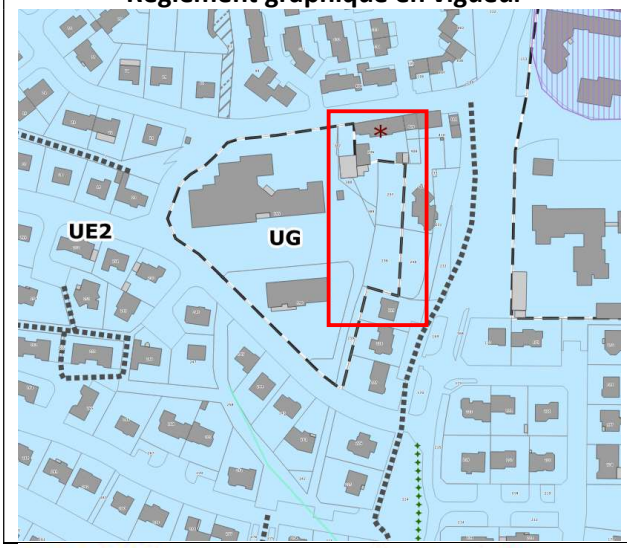
Saint Aubin d'Aubigné



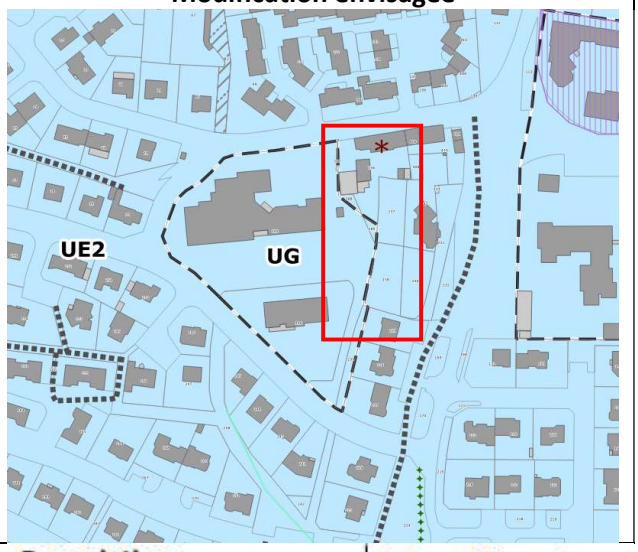
Règlement graphique du PLUi : planche 39

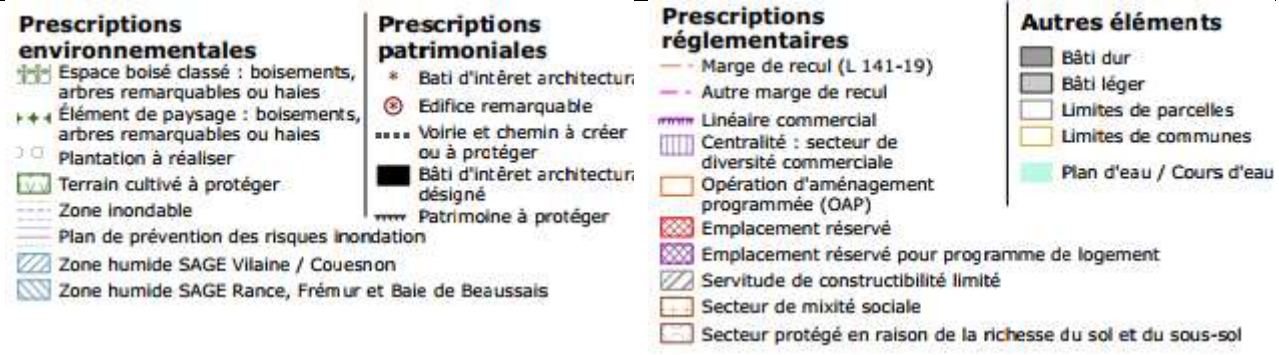


Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée





Zonage	Surface PLUi en vigueur [ha]		Modification envisagée [ha]
	Commune de Saint-Aubin d'Aubigné	Val d'Ille-Aubigné	
UE2	66,63	309,42	+ 0,156
UG	16,57	132,26	- 0,156

2.1.7 Evolution du zonage 1AUA3 vers 1AUG à Saint Aubin d'Aubigné

La commune de Saint Aubin d'Aubigné a pour objectif de construire un nouvel équipement culturel d'art et de spectacles.

Elle envisage d'implanter cet équipement à l'écart des habitations afin d'éviter les conflits de voisinage ainsi que des nuisances sonores. Elle s'oriente vers une implantation au sein de la zone La Hémetière, classée en zone 1AUA3.

Le règlement de la zone 1AUA3 n'autorise pas cette sous-destination.

La commission développement économique du Val d'Ille-Aubigné considère que le déclassement d'une partie de la zone 1AUA3 en 1AUG ne remet pas en cause les possibilités de développement économique sur ce secteur.

Zone 1AU

La zone 1AU est une zone ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et le règlement.

La vocation de chaque secteur de la zone 1AU est définie par les lettres et chiffres qui suivent la mention «1AU». Lors de l'urbanisation, si les conditions visées ci-dessus sont réalisées, les règles de construction applicables aux différents secteurs délimités au plan sont celles des zones et secteurs urbains (U) affectés des mêmes lettres et chiffres.

Zone UA

La zone UA est une zone d'activités. Elle est dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale qui exclue les autres.

La zone UA regroupe quatre secteurs : UA1, UA2, UA3 et UA4.

Le secteur UA1 correspond à un secteur d'activités mixte pouvant accueillir des activités commerciales.

La zone UA2 correspond à un secteur d'activités industrielles, de logistique et de bureau.

La zone UA3 est un secteur d'activités industrielles destinée à accueillir des petites unités d'activités.

La zone UA4 est un secteur d'activités tertiaires destinée à accueillir principalement des bureaux.

Zone UG

La zone UG regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés des services publics ou équipements collectifs d'intérêt général. Elle est dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale qui exclue les autres.

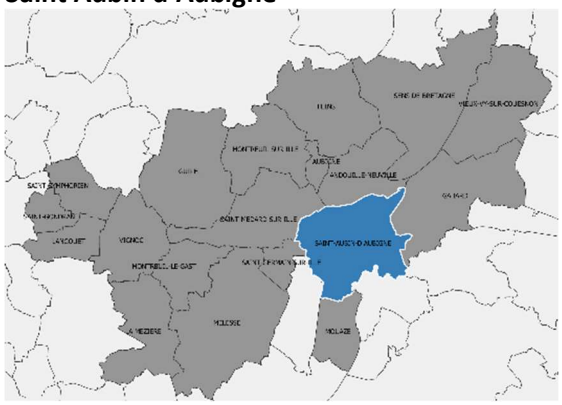
Modification envisagée

A la demande de la commune, une partie de la parcelle ZX 22 et la parcelle ZX 23 seront déclassées en zone 1AUG.

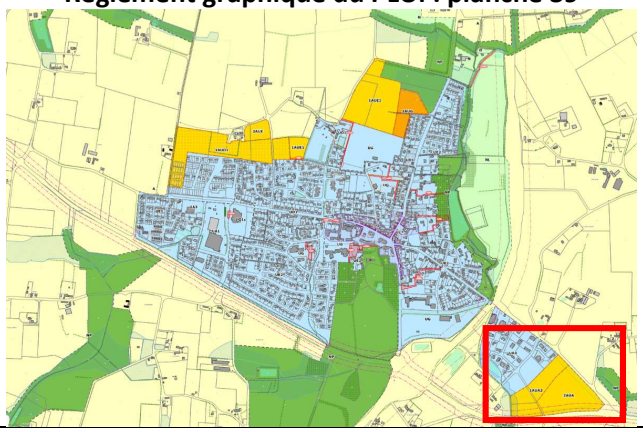
L'OAP de ce secteur sera également modifiée. Cette modification est présente au chapitre 2.4.6 du présent document.

Localisation

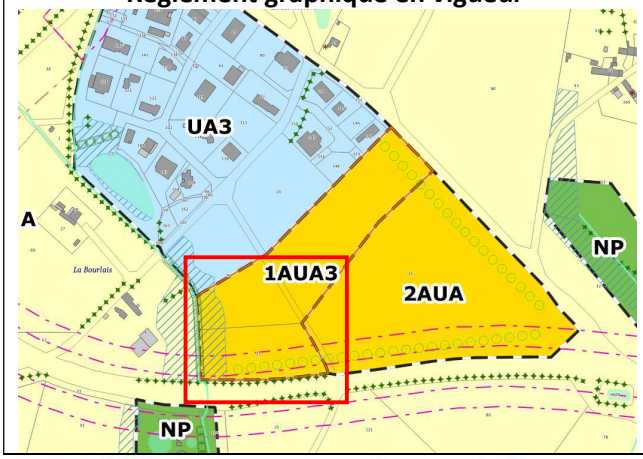
Saint Aubin d'Aubigné



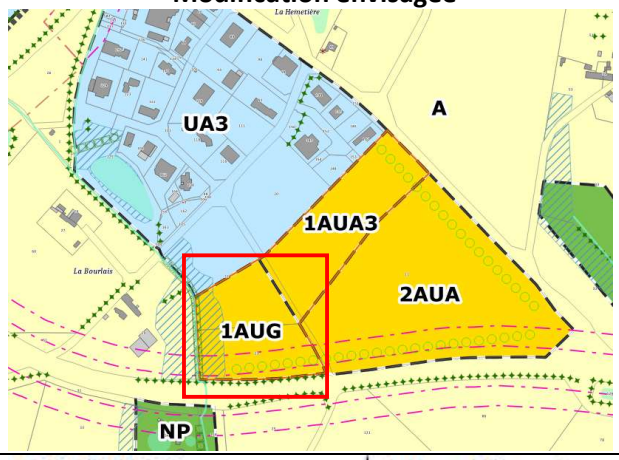
Règlement graphique du PLUi : planche 39



Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée



Prescriptions environnementales
- Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies
- Élément de paysage : boisements, arbres remarquables ou haies
- Plantation à réaliser
- Terrain cultivé à protéger
- Zone inondable
- Plan de prévention des risques inondation
- Zone humide SAGE Vilaine / Couesnon
- Zone humide SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais

Prescriptions patrimoniales
- Bati d'intêret architectur
- Edifice remarquable
- Voirie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intêret architectur désigné
- Patrimoine à protéger

Prescriptions réglementaires
- Marge de recul (L 141-19)
- Autre marge de recul
- Linéaire commercial
- Centralité : secteur de diversité commerciale
- Opération d'aménagement programmée (OAP)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude de constructibilité limité
- Secteur de mixité sociale
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Autres éléments
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites de parcelles
- Limites de communes
- Plan d'eau / Cours d'eau

Zonage	Surface PLUi en vigueur [ha]		Modification envisagée [ha]
	Commune de Saint-Aubin d'Aubigné	Val d'Ille-Aubigné	
1AUA3	3,5	5,78	- 1,65
1AUG	0	15,39	+ 1,65

2.1.8 Evolution du zonage UG vers UC1 à Vieux Vy sur Couesnon

Commune de Vieux Vy sur Couesnon

La commune est située au nord-est de la communauté de communes.

Son territoire communal s'étend sur 2156 hectares. Il est traversé par les routes départementales D20, D 92, D 97, D175 et D 791.

Au dernier recensement (Insee, RP 2021, population totale), la commune comptait 1 267 habitants.

La commune est identifiée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT du Pays de Rennes.

Zone UG

Il est rappelé que la zone UG regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés des services publics ou équipements collectifs d'intérêt général. Elle est dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale qui exclue les autres.

Zone UC

Il est rappelé que la zone UC recouvre l'ensemble des centres historiques que ce soit des centres-villes ou des centres-bourgs. Ce sont des secteurs denses, comprenant de nombreuses constructions anciennes et dont l'intérêt patrimonial est partagé par les habitants. L'implantation des constructions en deuxième rang n'est autorisée que dans le cadre des opérations groupées.

Les zones UC sont repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Ces espaces doivent être si possible préservés et réhabilités dans les règles de l'art et suivant les recommandations de l'OAP Patrimoine et paysage.

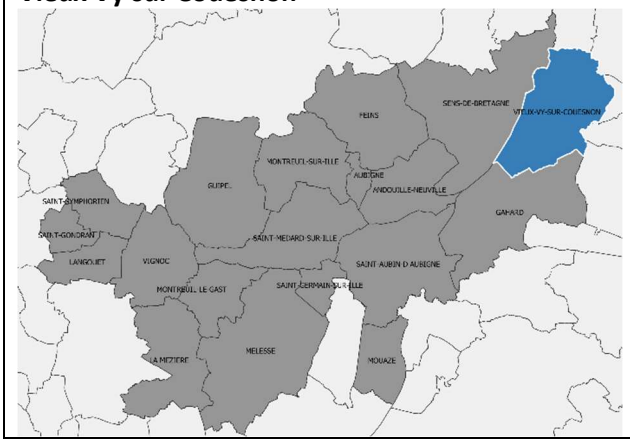
Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Modification envisagée

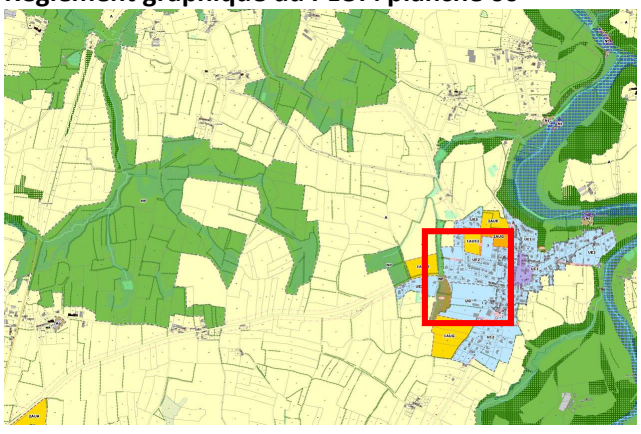
La commune de Vieux Vy sur Couesnon souhaite exclure du périmètre de la zone UG la parcelle AB-184 qui constitue une seule unité foncière avec la parcelle AB-130.

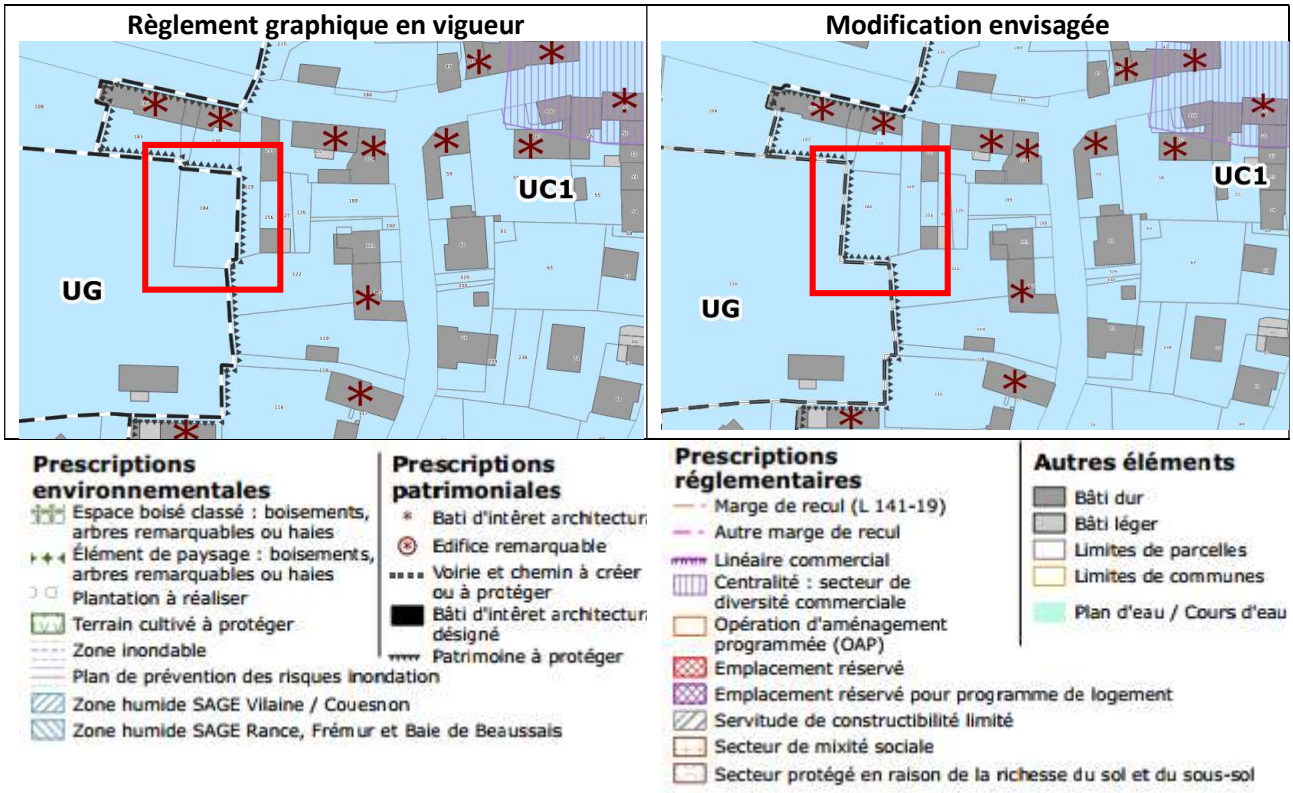
Localisation

Vieux Vy sur Couesnon



Règlement graphique du PLUi : planche 60





Zonage	Surface PLUi en vigueur [ha]		Modification envisagée [ha]
	Commune de Vieux Vy sur Couesnon	Val d'Ille-Aubigné	
UC1	8,11	68,85	+ 0,8
UG	3,58	132,26	- 0,8

2.1.9 Evolution du zonage sur le secteur Route du Meuble à la suite de la modification N°2 du SCoT du Pays de Rennes

Le secteur de la Route du Meuble-Cap Malo est un axe majeur de développement économique de la communauté de communes et constitue l'un des sites stratégiques d'aménagement du Pays de Rennes.

Ce secteur est concerné par le Document d'aménagement commercial (DAC) du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes. Le DAC délimite les périmètres des zones d'aménagement commercial (ZACom) et précise pour chacune d'elles, les conditions d'implantation d'équipements commerciaux au regard de critères d'aménagement du territoire.

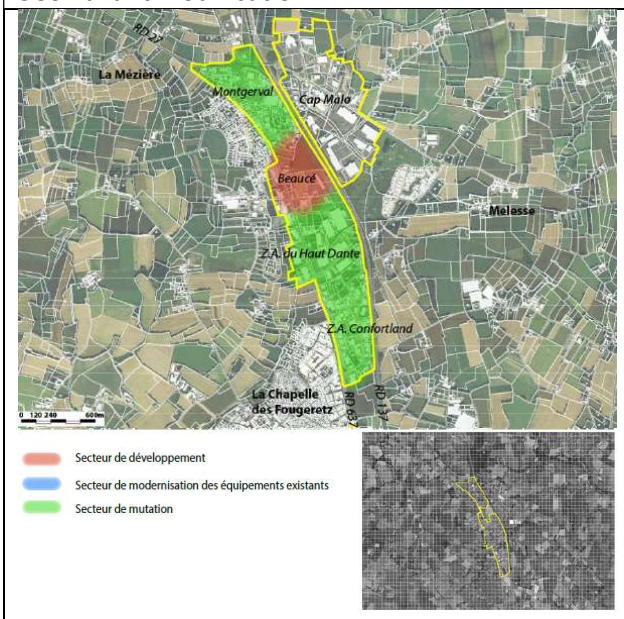
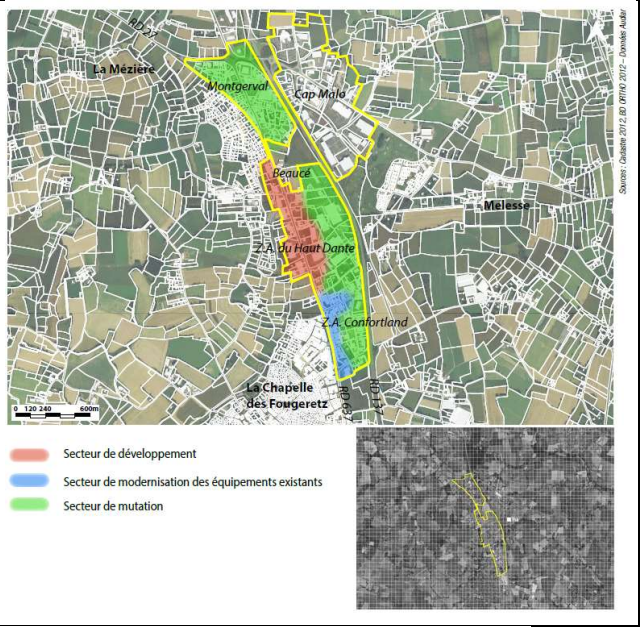
La modification N°2 du SCoT du Pays de Rennes, approuvée le 4 octobre 2022, a modifié certaines orientations sur le secteur Route du Meuble-Cap Malo.

Le projet initialement poursuivi par le SCoT sur la ZACom Route du Meuble / Route de Saint-Malo n'a pas été mis en œuvre : le secteur de développement sur le site non urbanisé de Beaucé n'a pas permis d'enclencher une dynamique de transferts et de restructuration de la route du Meuble.

Ainsi, la modification N°2 a ajusté les dispositions du DAC sur la ZACom Route du Meuble / Route de Saint-Malo pour permettre :

- d'une part, de déplacer le secteur de développement commercial initialement envisagé par l'urbanisation d'un espace à dominante agricole, vers un secteur de renouvellement urbain recentré ;

- d'autre part, de permettre la modernisation des équipements commerciaux du secteur de Confortland qui, compte-tenu du tissu constitué et du regroupement effectif des commerces existants, n'ont pas vocation à se déplacer vers le secteur de développement.

SCoT avant modification	SCoT modifié
	

Les secteurs de développement (en rouge) sont destinés à accueillir de nouvelles implantations commerciales par création, transfert ou restructuration qui nécessitent d'être couplées à du développement de surfaces de vente. Les projets de restructuration feront l'objet d'un projet global favorisant l'intégration urbaine du site, son ouverture sur les quartiers environnants et la modernisation de ses conditions d'accessibilité pour tous les modes.

Les secteurs de modernisation (en bleu) sont des secteurs dans lesquels sont possibles des opérations de réhabilitation ou d'adaptation des équipements commerciaux existants aux attentes des consommateurs, à de nouveaux modes d'exploitation, à des enjeux environnementaux, économiques, règlementaires ou d'accessibilité... Cette modernisation a lieu soit dans les enveloppes existantes et/ou déjà autorisées en CDAC, soit dans le cadre d'un développement commercial limité, qui ne compromet pas la vocation du secteur de développement de la ZACom.

Les secteurs de mutation vers des fonctions mixtes (en vert) sont des secteurs commerciaux ayant vocation à muter vers des fonctions diversifiées (habitat, activités, équipements, loisirs, ...). Les transferts d'activités commerciales depuis ces secteurs s'effectuent prioritairement vers les secteurs de développement. Lorsque de nouvelles implantations commerciales sont envisagées, qui ne compromettent pas la vocation du secteur de développement de la ZACom, elles sont programmées dans le cadre d'opérations de programmation mixte et doivent répondre préférentiellement aux besoins des nouvelles populations du secteur. Ces nouvelles implantations ne doivent pas s'accompagner du développement de nouveaux parcs de stationnements dédiés. L'extension des commerces existants dans ces zones doit rester limitée.

Le secteur de Beaucé n'a plus de vocation commerciale. Afin de rester compatible avec le SCoT du Pays de Rennes en vigueur, il est nécessaire d'adapter le zonage du PLUi ainsi que l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle Route du Meuble-Cap Malo. L'évolution de l'OAP est présentée au point 2.4.8 du présent document.

Ce secteur reste partie intégrante du site stratégique « Secteur de la Route du Meuble » à l'échelle du SCoT et de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné. Sa vocation économique productive n'est pas remise en cause par la modification du SCoT.

Zone UA

La zone UA est une zone d'activités. Elle est dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale qui exclue les autres.

La zone UA regroupe quatre secteurs, UA1 et UA2, UA3 et UA4:

Le secteur UA1 correspond à un secteur d'activités mixte pouvant accueillir des activités commerciales.

Toutes les ZACom du Val d'Ille-Aubigné sont classées en zone UA1, excepté la ZACom Site de Saint Médard à Saint Aubin d'Aubigné qui est classée en zone UO1c.

La zone UA2 correspond à un secteur d'activités industrielles, de logistique et de bureau.

La zone UA3 est un secteur d'activités industrielles destinée à accueillir des petites unités d'activités.

La zone UA4 est un secteur d'activités tertiaires destinée à accueillir principalement des bureaux.

Zone 1AU

La zone 1AU est une zone ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et le règlement.

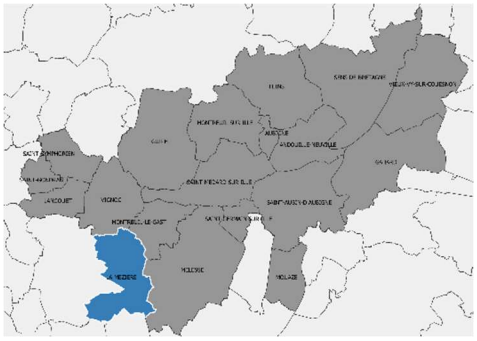
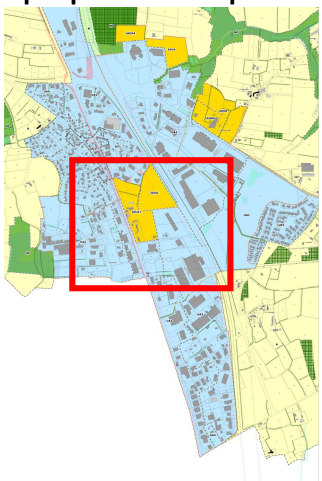
La vocation de chaque secteur de la zone 1AU est définie par les lettres et chiffres qui suivent la mention «1AU». Lors de l'urbanisation, si les conditions visées ci-dessus sont réalisées, les règles de construction applicables aux différents secteurs délimités au plan sont celles des zones et secteurs urbains (U) affectés des mêmes lettres et chiffres.

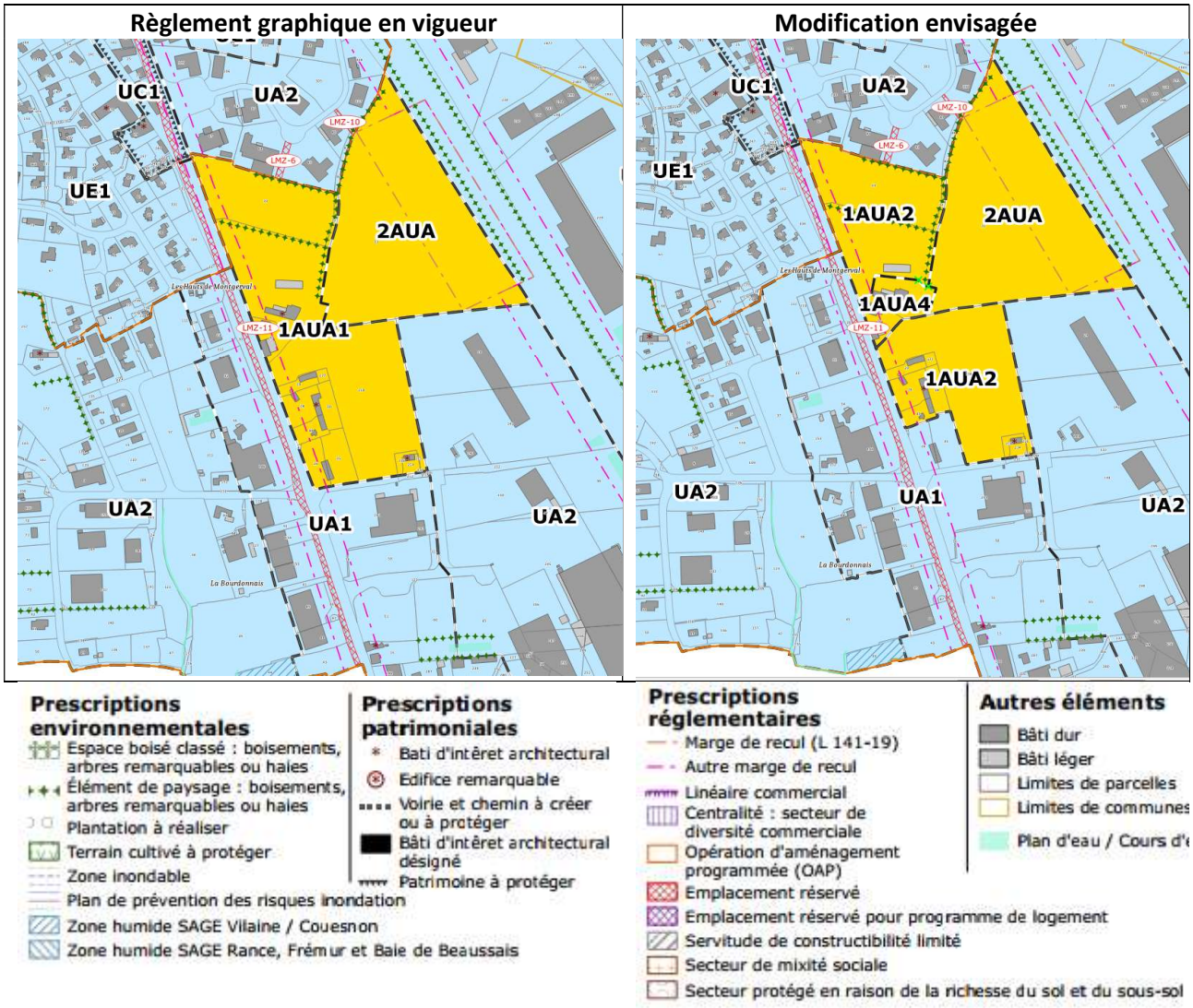
Modification envisagée

L'évolution des vocations de la ZACom Route du Meuble / Route de Saint-Malo nécessite d'adapter le zonage du PLUi :

- réserver le zonage UA1 et 1AU1 au secteur de développement identifié par le DAC ;
- maintenir la vocation industrielle, logistique et tertiaire-du secteur de Beaucé
- créer un secteur tertiaire au niveau de la ferme d'intérêt patrimonial le long de la Route du Meuble

Localisation

La Mézière	**Règlement graphique du PLUi : planche 11**
	



Zonage	Surface PLUi en vigueur [ha]		Modification envisagée [ha]
	Commune de la Mézière	Val d'Ille-Aubigné	
UA1	56,65	95,51	+ 2,33
UA2	107,57	165,13	- 1,93
1AUA1	6,08	6,08	- 6,08
1AUA2	0	18,95	+ 5,15
1AUA4	2,02	5,29	+ 0,52

2.1.10 Evolution du zonage 1AUO2s vers N à Langouët

Zone 1AU

La zone 1AU est une zone ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et le règlement.

La vocation de chaque secteur de la zone 1AU est définie par les lettres et chiffres qui suivent la mention «1AU». Lors de l'urbanisation, si les conditions visées ci-dessus sont réalisées, les règles de construction applicables aux différents secteurs délimités au plan sont celles des zones et secteurs urbains (U) affectés des mêmes lettres et chiffres.

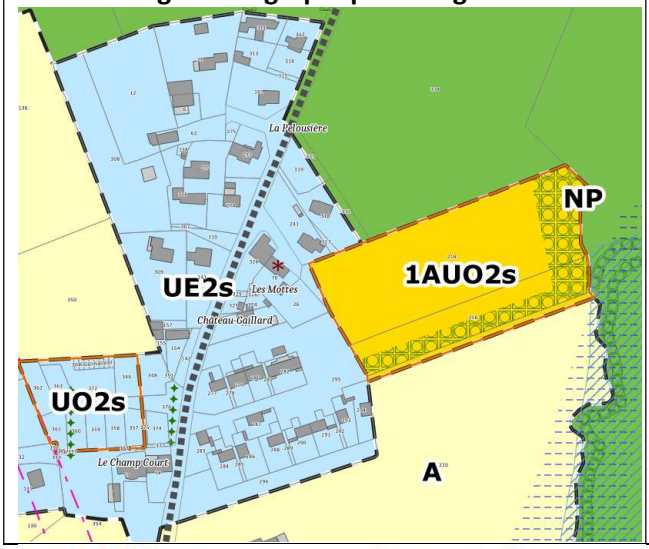
Zone NP

La zone N correspond à des parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel « ordinaire ».

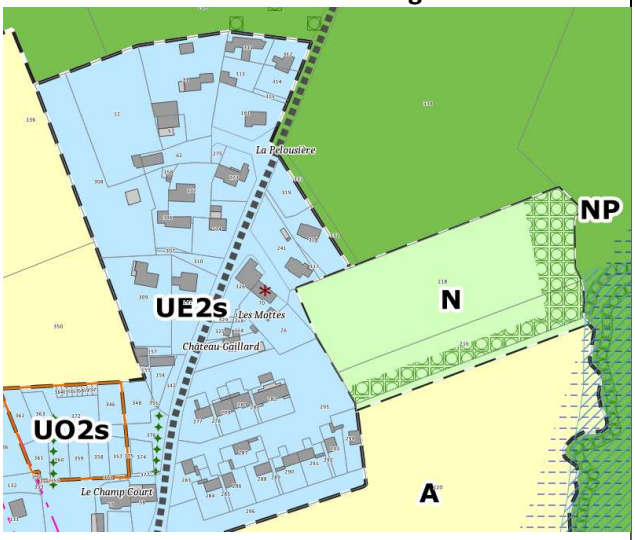
Modification envisagée

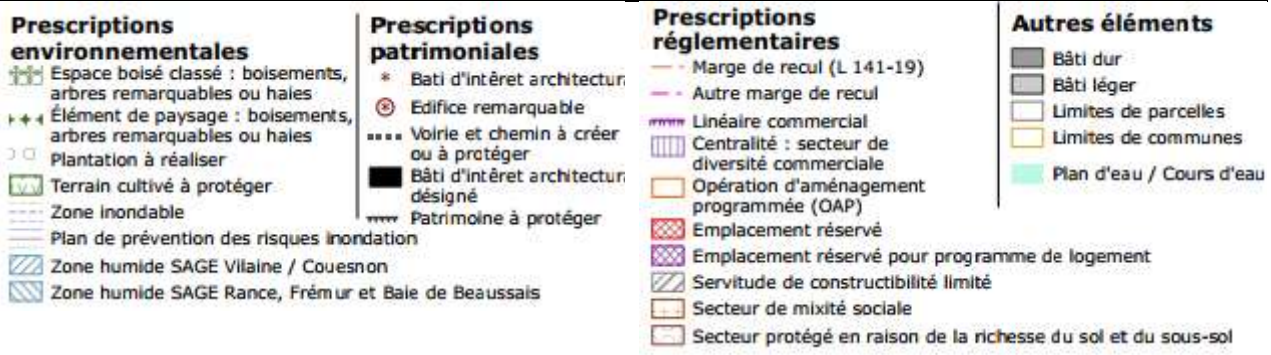
La communauté de communes prévoit d'ouvrir à l'urbanisation plusieurs secteurs de son territoire. Ce point est présenté au chapitre 2.6. Afin d'anticiper les futurs objectifs de lutte contre l'artificialisations des sols, il est envisagé de déclasser une zone 1AUO2s à Langouët et de supprimer l'Orientation d'aménagement et de programmation correspondante. Cette zone concerne le boisement de la Pélousière.

Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée





Zonage	Surface PLUi en vigueur [ha]		Modification envisagée [ha]
	Commune de Langouët	Val d'Ille-Aubigné	
N	0	9818,8	+ 1,3
1AUO2s	3,07	3,07	- 1,3

2.2 Evolutions de prescriptions

2.2.1 Emplacements réservés

Conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

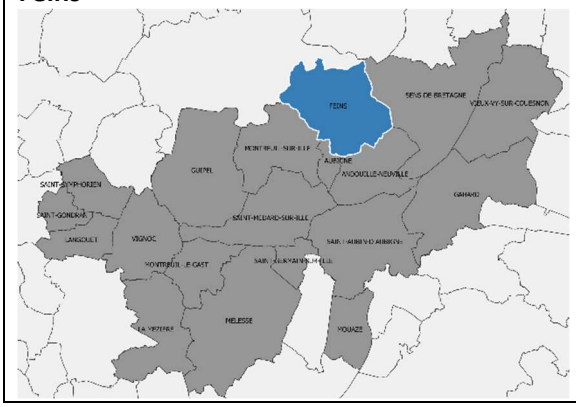
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; (…)

2.2.1.1 Suppression de l'emplacement réserve FNS-1 à Feins

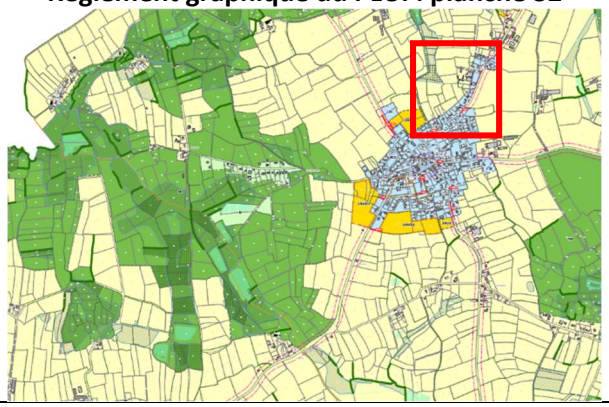
Le règlement du PLUi identifie 13 emplacements réservés sur la commune de Feins.

Localisation

Feins

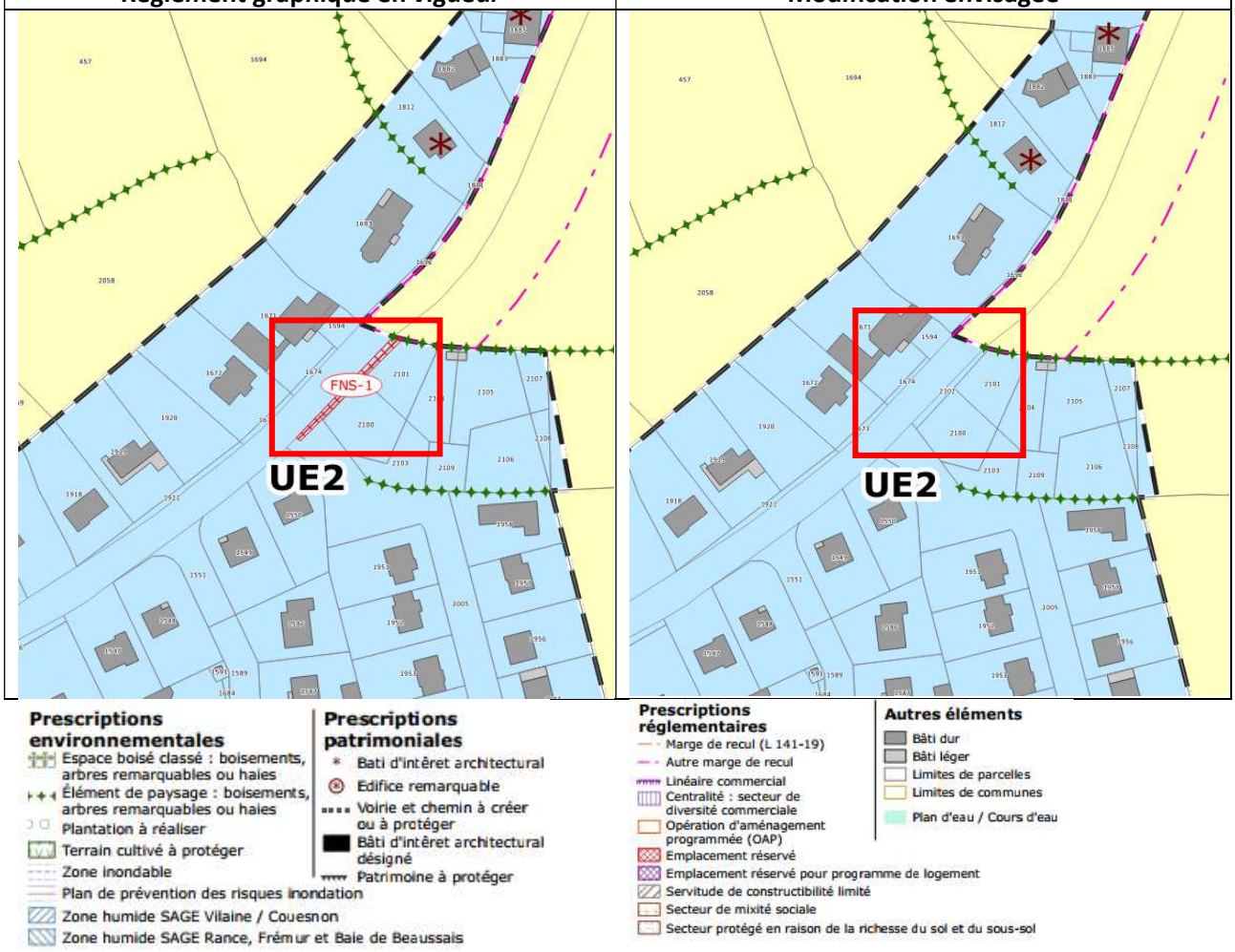


Règlement graphique du PLUi : planche 32



Modifications envisagées

La commune de Feins souhaite supprimer l'emplacement réservé FNS-1 : Elargissement de voirie. Ce projet a été abandonné par la commune.

Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	

Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
~~FNS-1~~	~~Elargissement de voirie~~	~~89 m²~~	~~Commune~~

2.2.1.2 Création des nouveaux emplacements réservés GA-7, GA-8 et GA-9 à Gahard

Le PLUi délimite 6 emplacements réservés sur la commune de Gahard.

Commune de Gahard

La commune de Gahard se situe à l'est de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné. Le territoire communal présente une superficie d'environ 2496 ha.

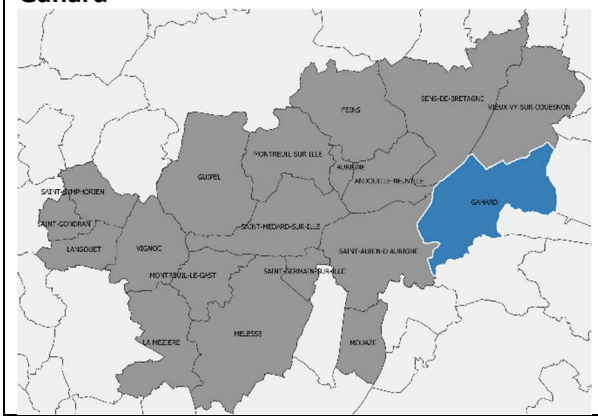
Au dernier recensement (Insee, RP2021), la commune comptait 1559 habitants.

Le territoire est traversé par les routes départementales D23, D26, D92, D97, D794 et D175.

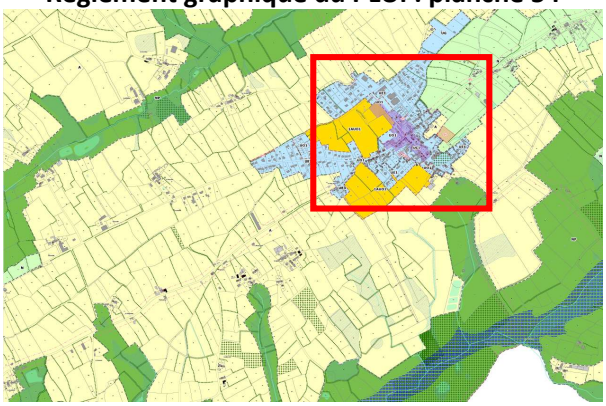
La commune est identifiée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT du Pays de Rennes.

Localisation

Gahard



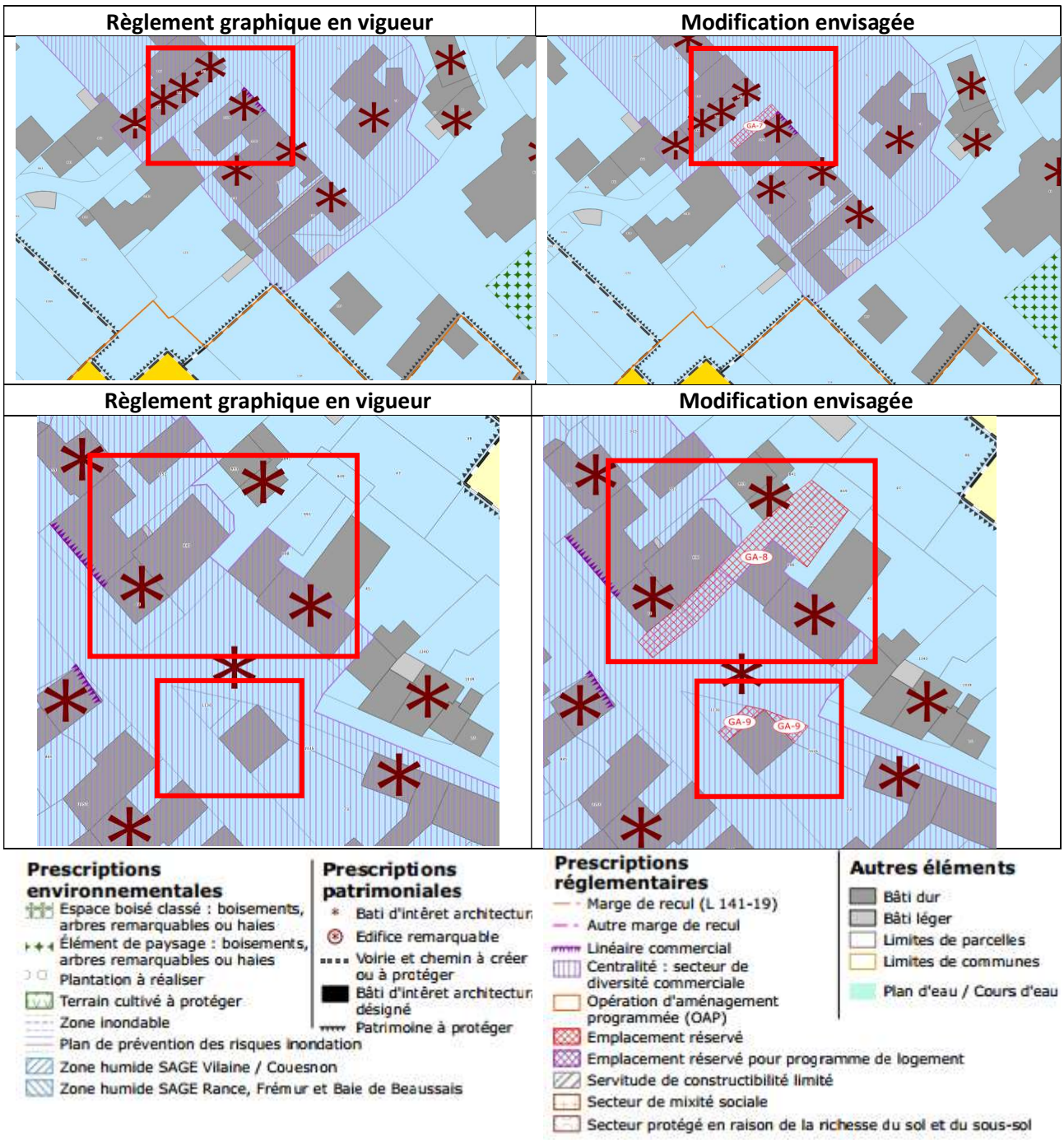
Règlement graphique du PLUi : planche 54



Modification envisagée

La commune souhaite délimiter trois nouveaux emplacements réservés au centre-bourg :

- GA-7 : sur la parcelle D-127, la création d'un emplacement réservé permettrait de sécuriser l'entrée de cette rue, pour le passage des véhicules du SMICTOM VALCOBREIZH et pour les véhicules de secours, pompier et SAMU.
- GA-8 et GA-9 : sur les parcelles D1135, D-44, D-830 et D-997, les emplacements réservés permettrait la mise en place d'un plan de circulation autour de la mairie afin de sécuriser cette place.

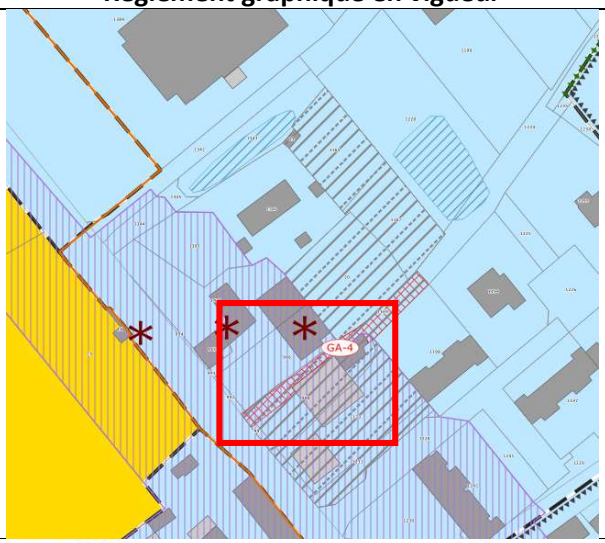
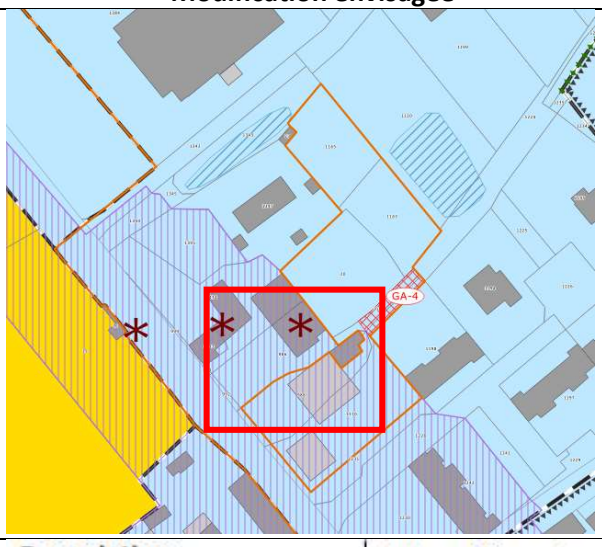


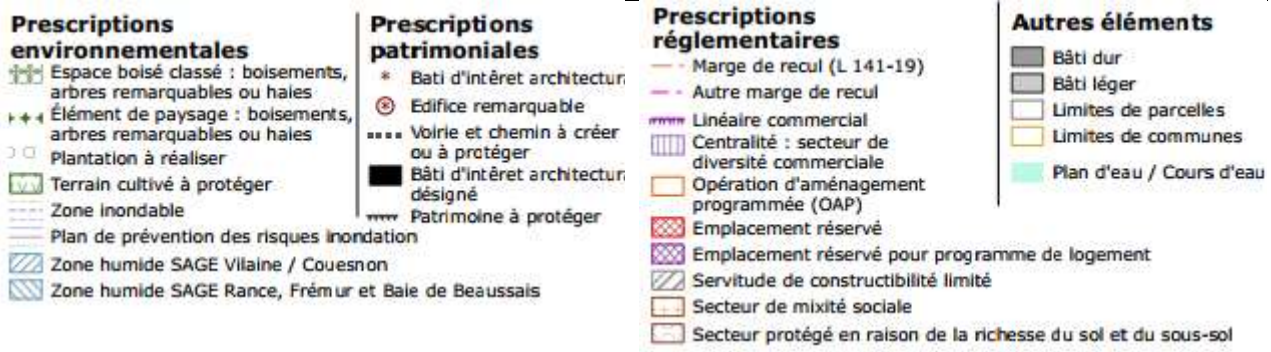
Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
GA-7	Elargissement de voirie	34 m²	Commune
GA-8	Elargissement de voirie	218 m²	Commune
GA-9	Elargissement de voirie	31 m²	Commune

2.2.1.3 Modification de l'emprise de l'emplacement réservé GA-4 à Gahard

Modification envisagée

La commune souhaite modifier l'emprise de l'emplacement réservé conformément à son projet de renouvellement urbain et aux nouvelles orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur présenté au point 2.4.1 du présent document.

Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	



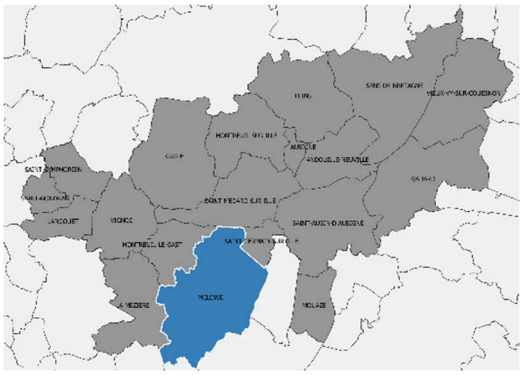
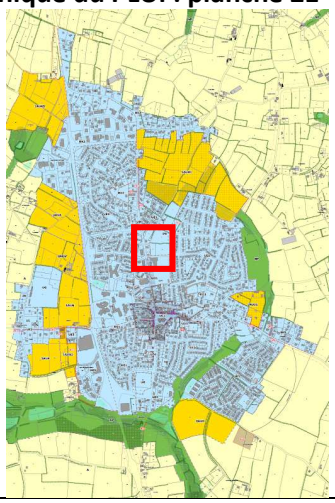
Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
GA-4	Cheminement doux	~~256 m²~~ 110 m²	Commune

2.2.1.4 Création d'un nouvel emplacement réservé MEL-16 à Melesse

Le règlement du PLUi identifie 14 emplacements réservés sur la commune de Melesse.

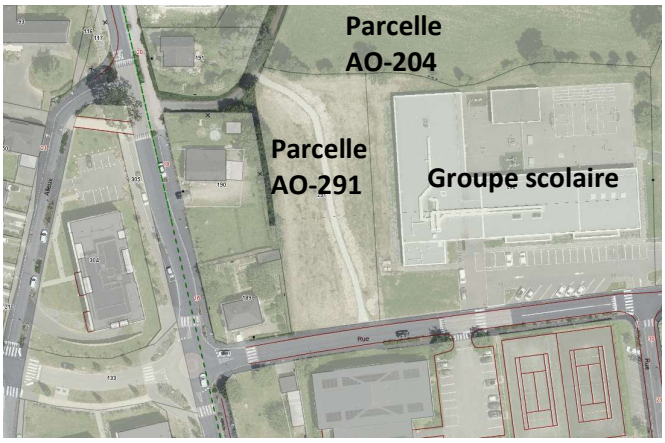
La commune de Melesse a sollicité la communauté de communes afin de créer un nouvel emplacement réservé.

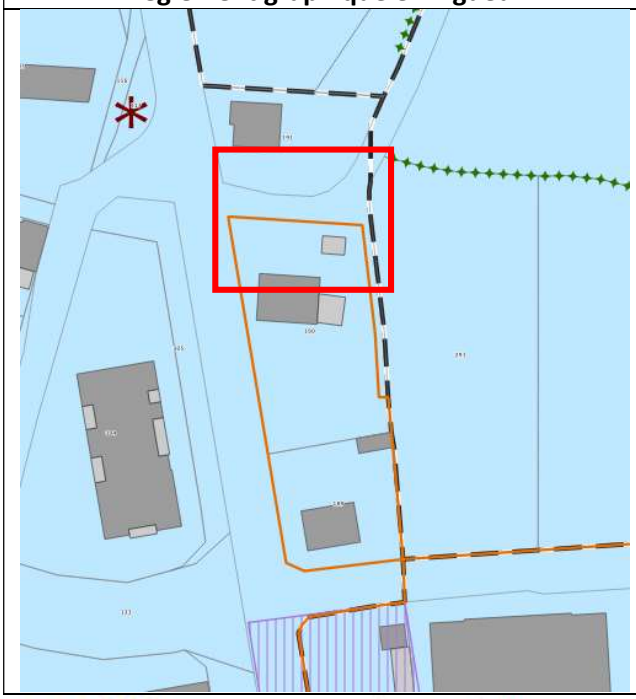
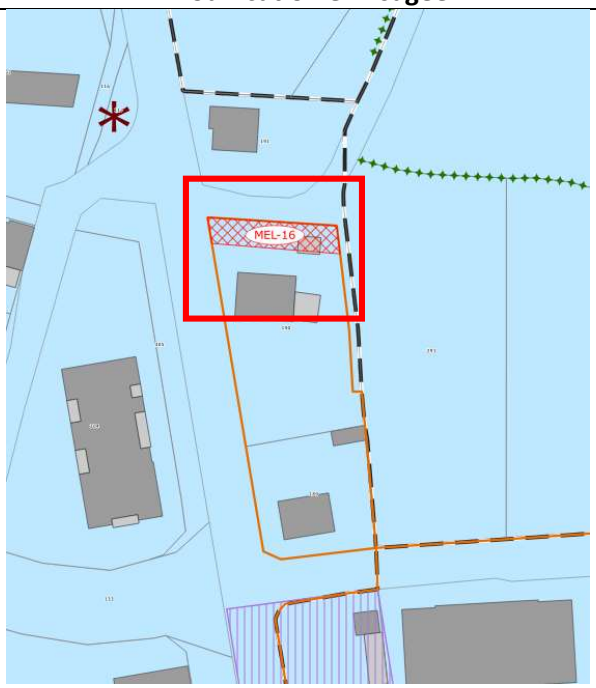
Localisation

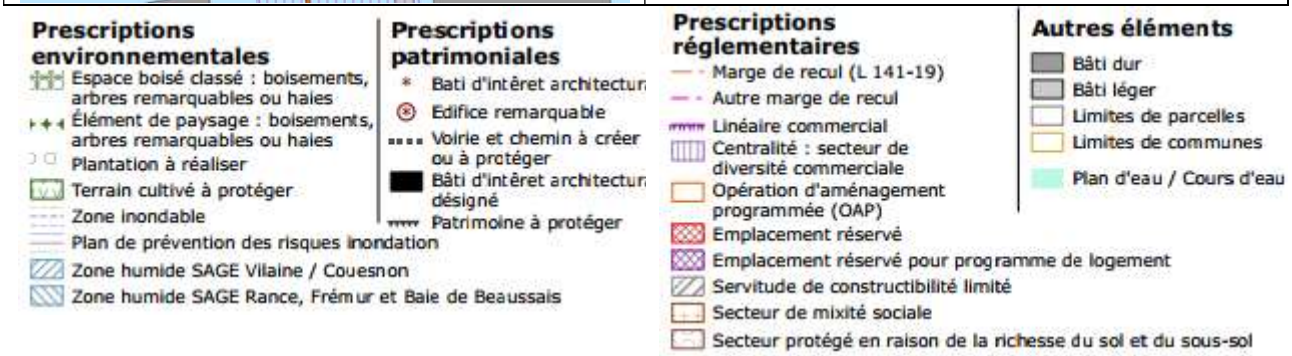
Melesse	Règlement graphique du PLUi : planche 21
	

Modifications envisagées

La commune de Melesse souhaite délimiter un nouvel emplacement réservé pour conforter l'accès à la parcelle AO-291 et AO 204.



Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	



Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
MEL-16	Voie d'accès	172 m²	Commune

2.2.1.5 Déplacement de l'emplacement réservé ER-LMZ 5 à La Mézière

Le règlement du PLUi identifie 11 emplacements réservés sur la commune de la Mézière.

Commune de la Mézière

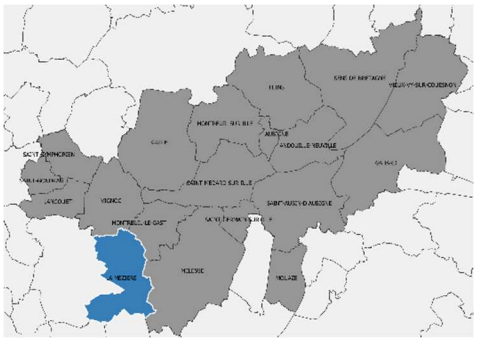
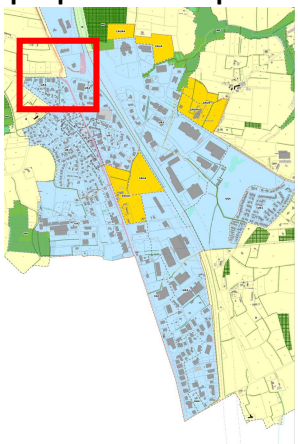
La commune de la Mézière se situe en limite ouest du territoire de la communauté de communes.

Son territoire communal s'étend sur 1 623 hectares. Il est traversé par les routes départementales D 27, D 28, D 425, l'ancienne route Rennes-Saint-Malo D 637 et la voie expresse D 137.

Au dernier recensement (Insee, RP2021, population totale), la commune comptait 5 026 habitants.

La commune est identifiée comme pôle d'appui dans l'armature territoriale du SCoT du Pays de Rennes.

Localisation

La Mézière	**Règlement graphique du PLUi : planche 11**
	

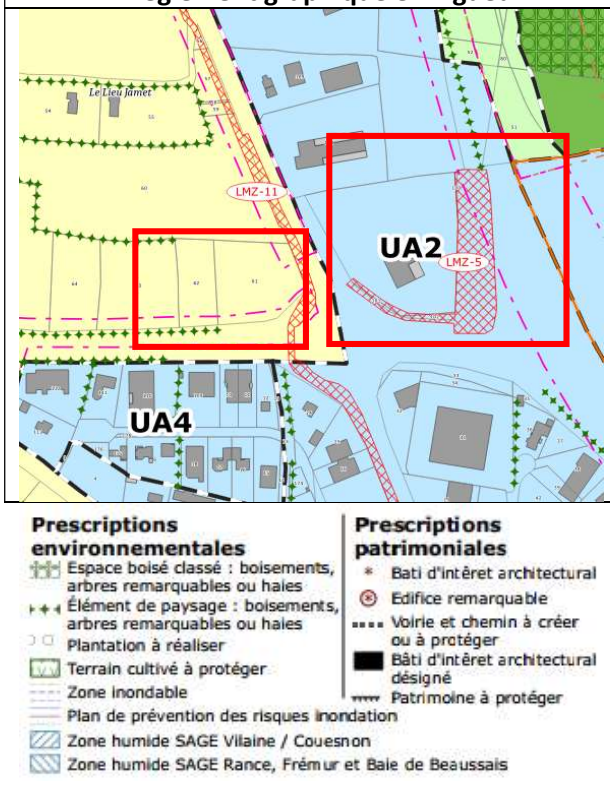
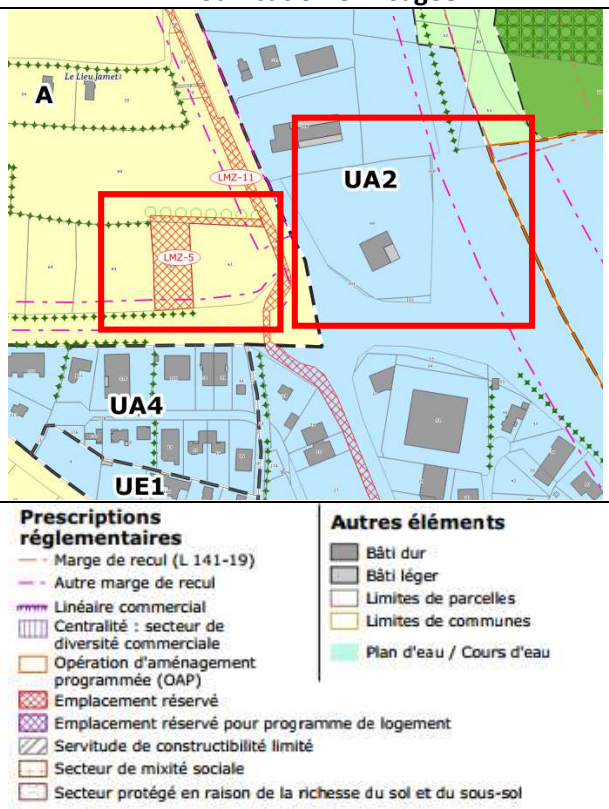
Modification envisagée

La communauté de communes a délimité un emplacement réservé pour la création d'une aire de covoiturage à proximité de l'échangeur avec la RD137.

Or, le site de ce projet a évolué. En conséquence, la communauté de communes souhaite déplacer l'emplacement réservé sur la parelle ZD-62.

Dans le cadre d la démarche ERC (éviter, réduire, compenser), la communauté de commune souhaite instaurer identifier des plantations à réaliser le long de la future voie de desserte de l'aire de covoiturage en application de l'article R151-43 2° :

> (…) *Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :*
>
> *2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;(…)*

Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	

Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
LMZ-5	Création aire de covoiturage	~~5793 m²~~ 3391 m²	CCVIA

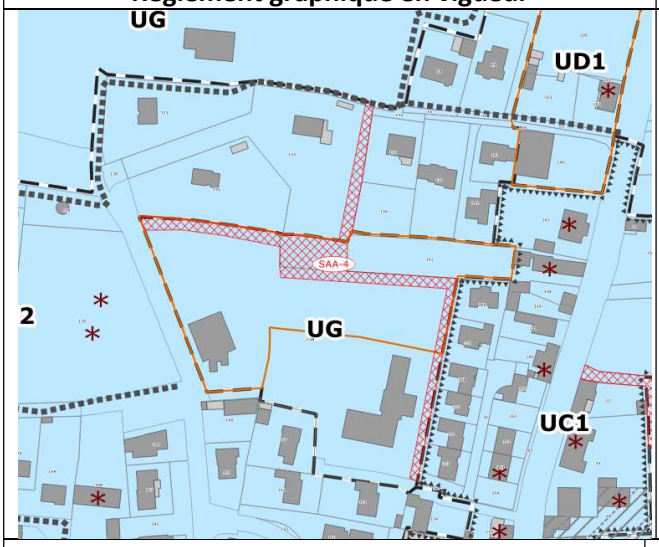
2.2.1.6 Suppression de l'emplacement réservé SAA-4 et SAA-6 à Saint Aubin d'Aubigné

Le règlement du PLUi identifie 21 emplacements réservés sur la commune de Saint-Aubigné d'Aubigné.

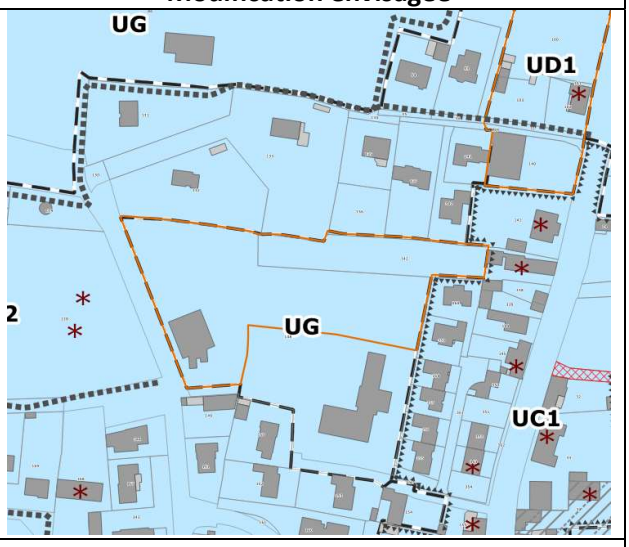
Modifications envisagées

La commune a modifié son projet urbain sur deux secteurs et souhaite ainsi supprimer les emplacements réserves SAA-4 et SAA-6.

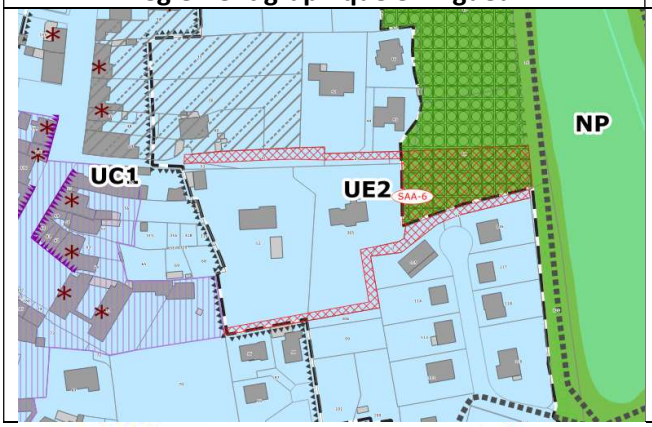
Règlement graphique en vigueur



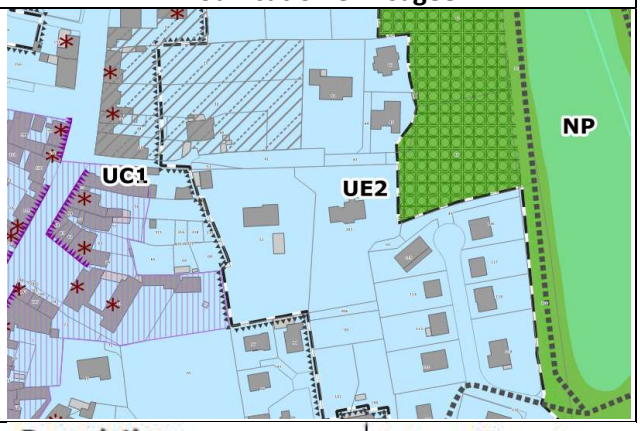
Modification envisagée

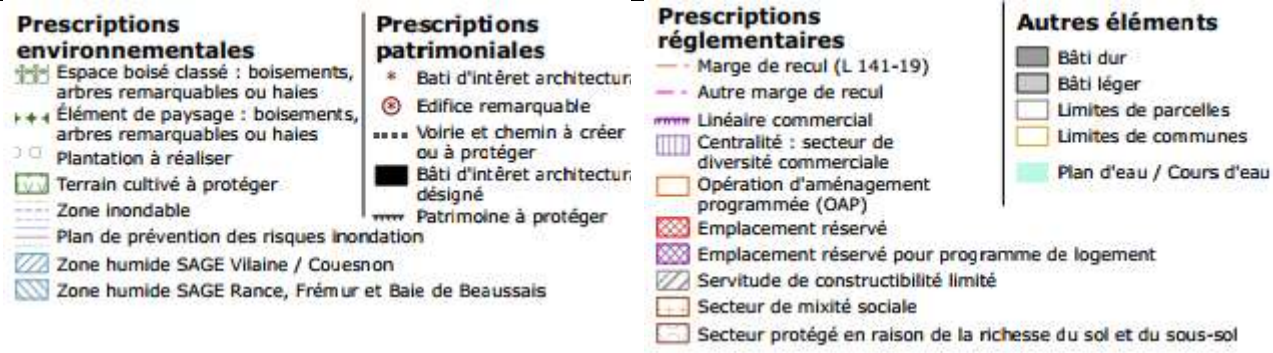


Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée





Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
~~SAA-4~~	~~Création de voirie et cheminement doux~~	~~1961 m²~~	~~Commune~~
~~SAA-6~~	~~Création de voirie et cheminement doux~~	~~3040 m²~~	~~Commune~~

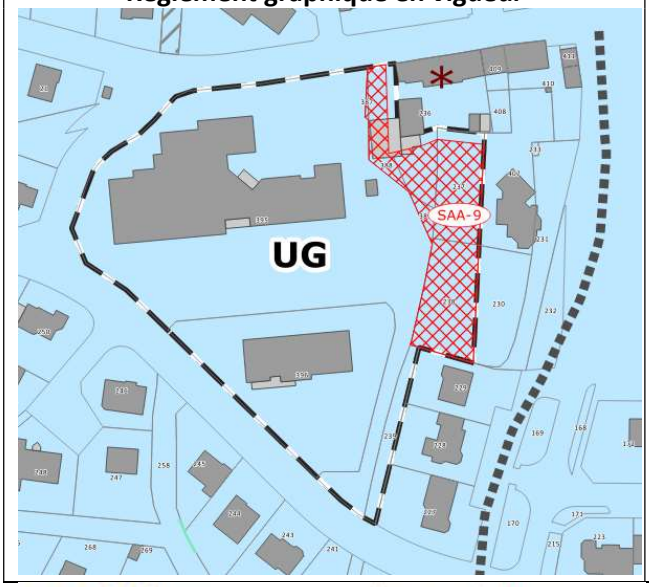
2.2.1.7 Suppression de l'emplacement réservé SAA-9 à Saint Aubin d'Aubigné

Lors de l'élaboration du PLUi, les auteurs du PLUi ont délimité un emplacement réservé en continuité de l'EPHAD existant afin de permettre son extension.

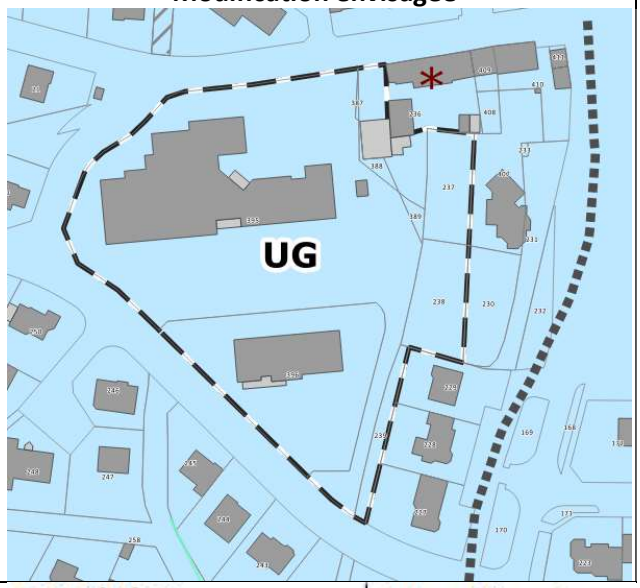
Or, le schéma départemental gérontologique ne prévoit aucune ouverture de places à court, moyen ou long terme qui justifierait l'extension de l'établissement.

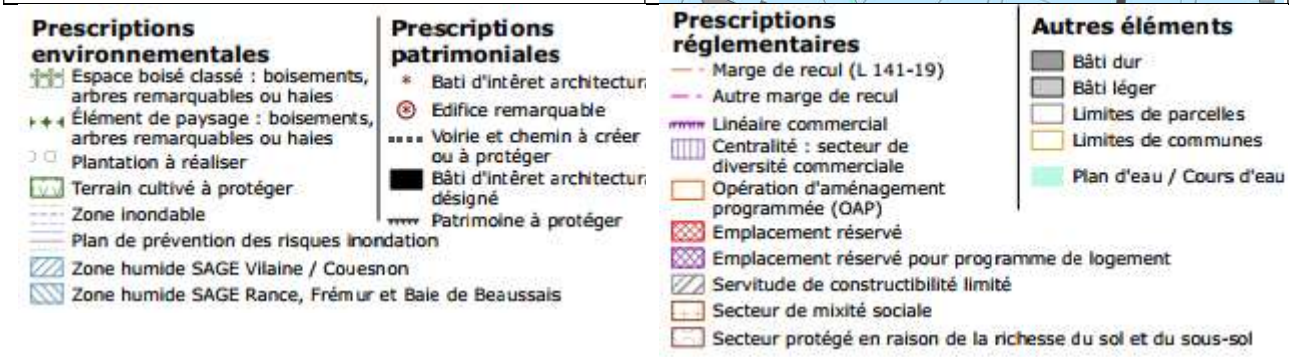
Ainsi, la communauté de communes souhaite supprimer l'emplacement réservé.

Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée



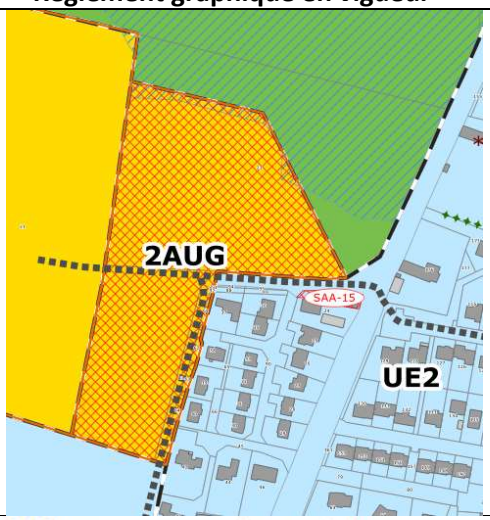
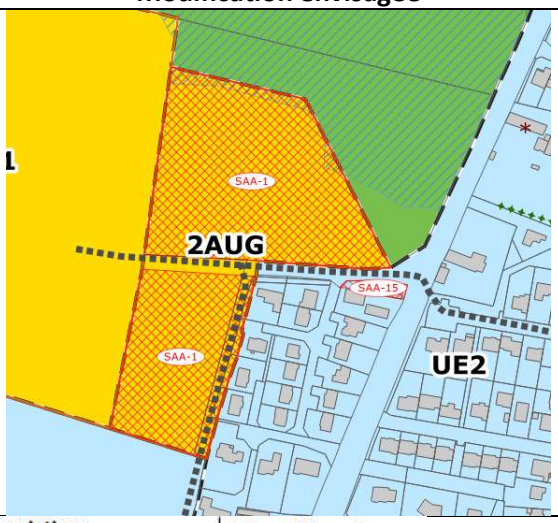


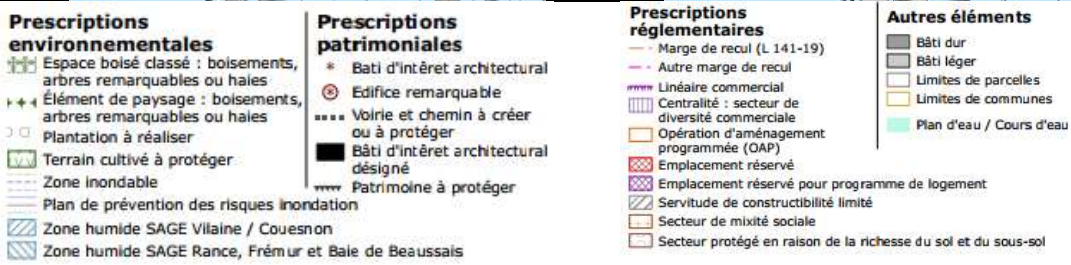
Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
~~SAA-9~~	~~Stationnement et équipement~~	~~1427 m²~~	~~CCVIA~~

2.2.1.8 Modification de l'emprise de l'emplacement réservé SAA-1 à Saint Aubin d'Aubigné

Modification envisagée

La commune souhaite modifier l'emprise de l'emplacement réserve SAA-1 conformément à son projet urbain qui a évolué.

Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	

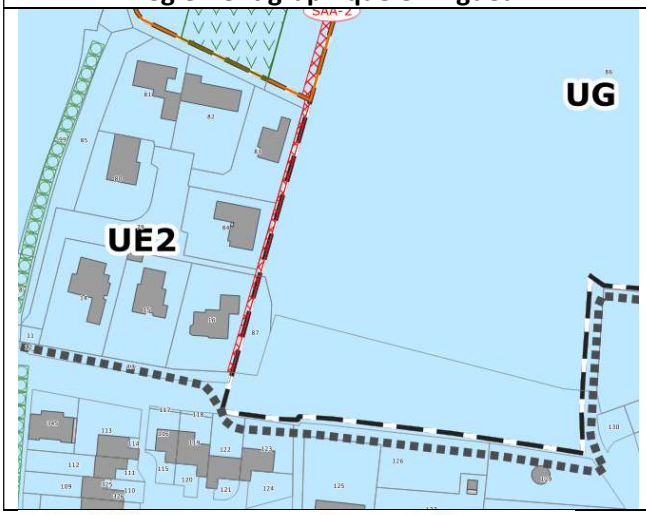
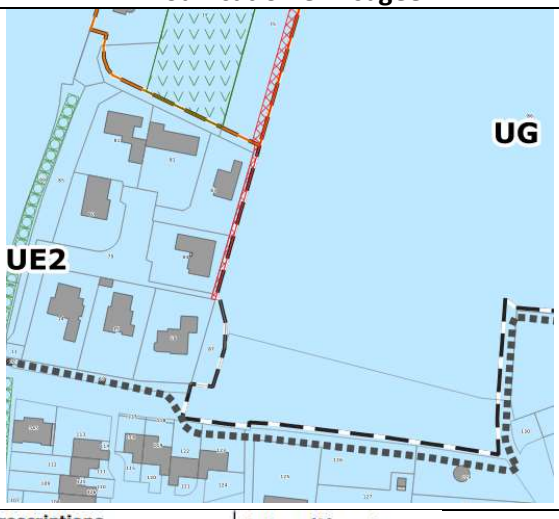


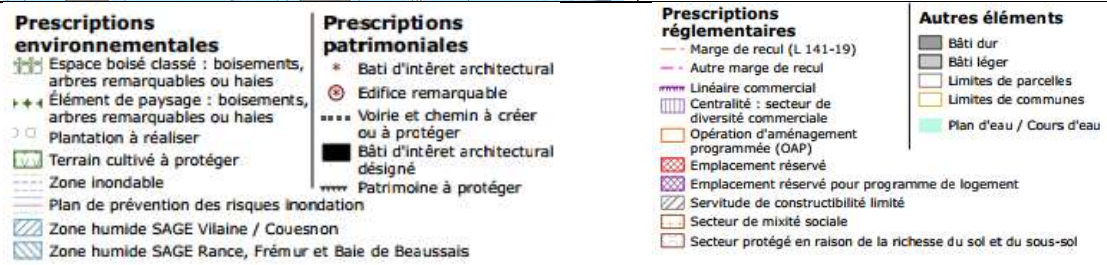
Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
SAA-1	Equipement public	~~22286 m²~~ 21586 m²	Commune

2.2.1.9 Modification de l'emprise de l'emplacement réservé SAA-2 à Saint Aubin d'Aubigné

Modification envisagée

La commune souhaite modifier l'emprise de l'emplacement réserve SAA-2 conformément aux derniers aménagements réalisés qui contournent la parcelle AA-87.

Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	



Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
SAA-2	Création de voirie et cheminement doux	~~955 m²~~ 905 m²	Commune

2.2.1.10 Création d'un nouvel emplacement réservé à Saint Médard sur Ille

Le règlement du PLUi identifie 8 emplacements réservés sur la commune de Saint Médard sur Ille.

Commune de Saint Médard

La commune de Saint Médard se situe au centre de la communauté de communes. Son territoire couvre une superficie d'environ 1822 ha.

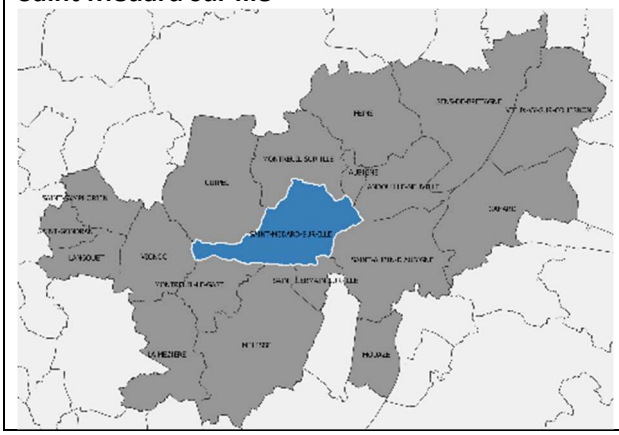
Au dernier recensement (Insee, RP2021, population totale), la commune comptait 1 342 habitants.

La commune dispose également d'une halte TER desservie par des trains TER Bretagne, circulant entre Rennes et Saint Malo.

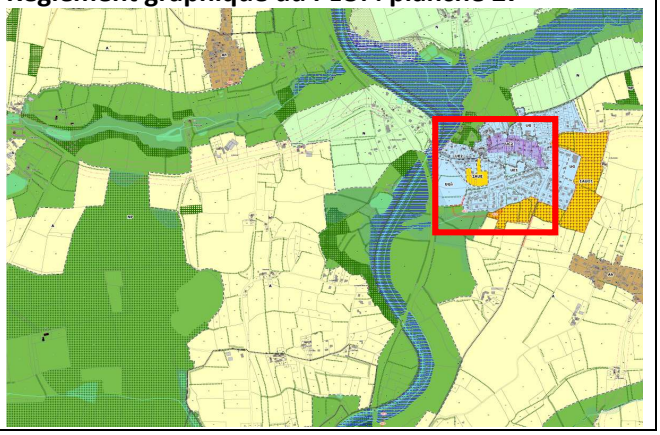
La commune est identifiée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT du Pays de Rennes.

Localisation

Saint Médard sur Ille



Règlement graphique du PLUi : planche 27

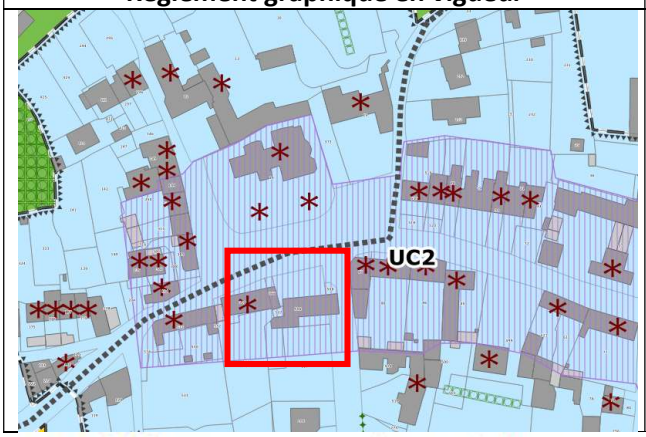


Modification envisagée

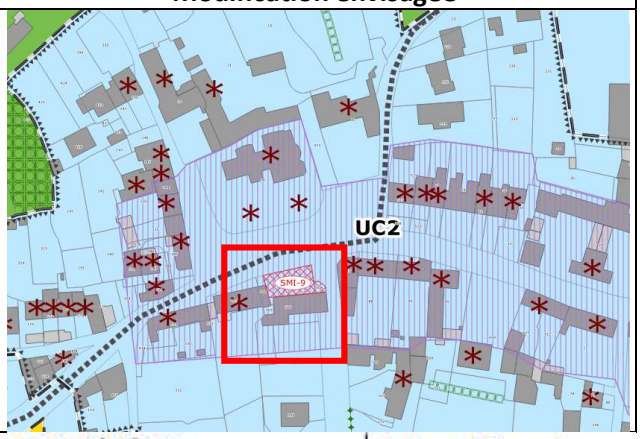
La commune a mené des études de réaménagement des espaces publics au centre bourg. Elle a identifié des emplacements stratégiques dans le cadre de la sécurisation de la place de l'église.

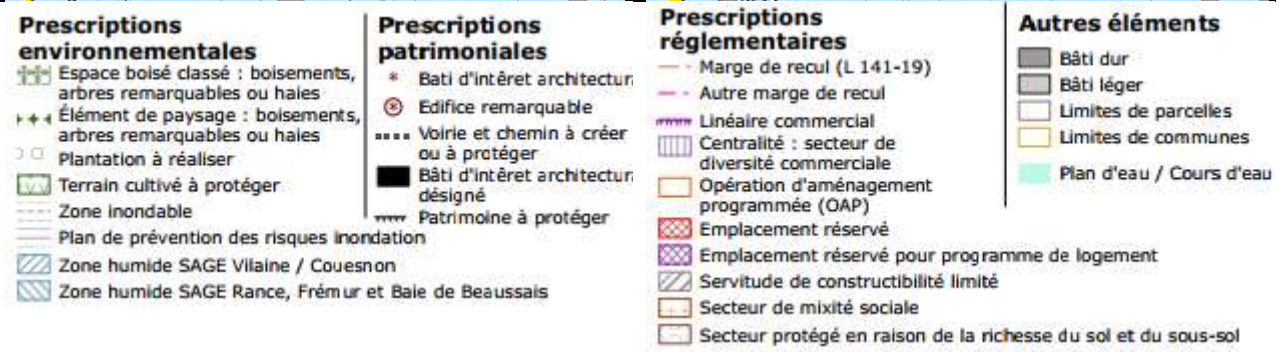
Aujourd'hui, la commune souhaite délimiter un nouvel emplacement réservé sur les parcelles AB-506 et AB-508 pour l'élargissement de la voie et la création d'un espace public.

Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée





Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
SMI-9	Aménagement d'une voie et d'un espace public	212 m²	Commune

2.2.2 Suppression du secteur de constructibilité limitée à Gahard et à Saint Germain sur Ille

Le PLUi a instauré des secteurs de constructibilité limitée à Saint-Aubin d'Aubigné, Saint-Germain sur Ille, Gahard et à Mouazé.

Ces périmètres visent à interdire, sous réserve d'une justification particulière, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher.

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes à 20 m² de surface de plancher sont toutefois autorisés.

Il s'agit des secteurs identifiés comme prioritaires dans le programme d'action foncière, mais sur lesquels la réflexion doit se poursuivre pour définir un projet d'aménagement global.

La mise en œuvre de cette servitude permet de figer le secteur dans l'attente de la définition d'un projet urbain.

Cette servitude de gel sera levée le 25 février 2025.

2.2.2.1 Commune de Gahard

Modification envisagée

La commune de Gahard a affiné le projet sur un des secteurs concernés par la servitude de construction limitée.

Ce secteur comporte un espace vert et deux dépendances agricoles au cœur du centre-bourg.

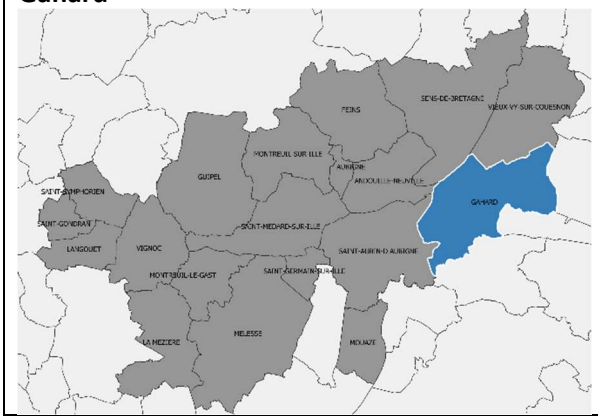
Les études de faisabilité ont permis d'établir le projet urbain.

Ainsi, la commune souhaite supprimer la servitude de constructibilité limitée et mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

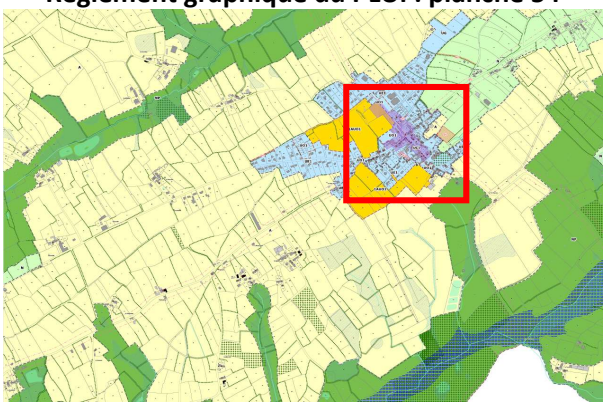
L'OAP est présenté dans le chapitre 2.4.1 du présent document.

Localisation

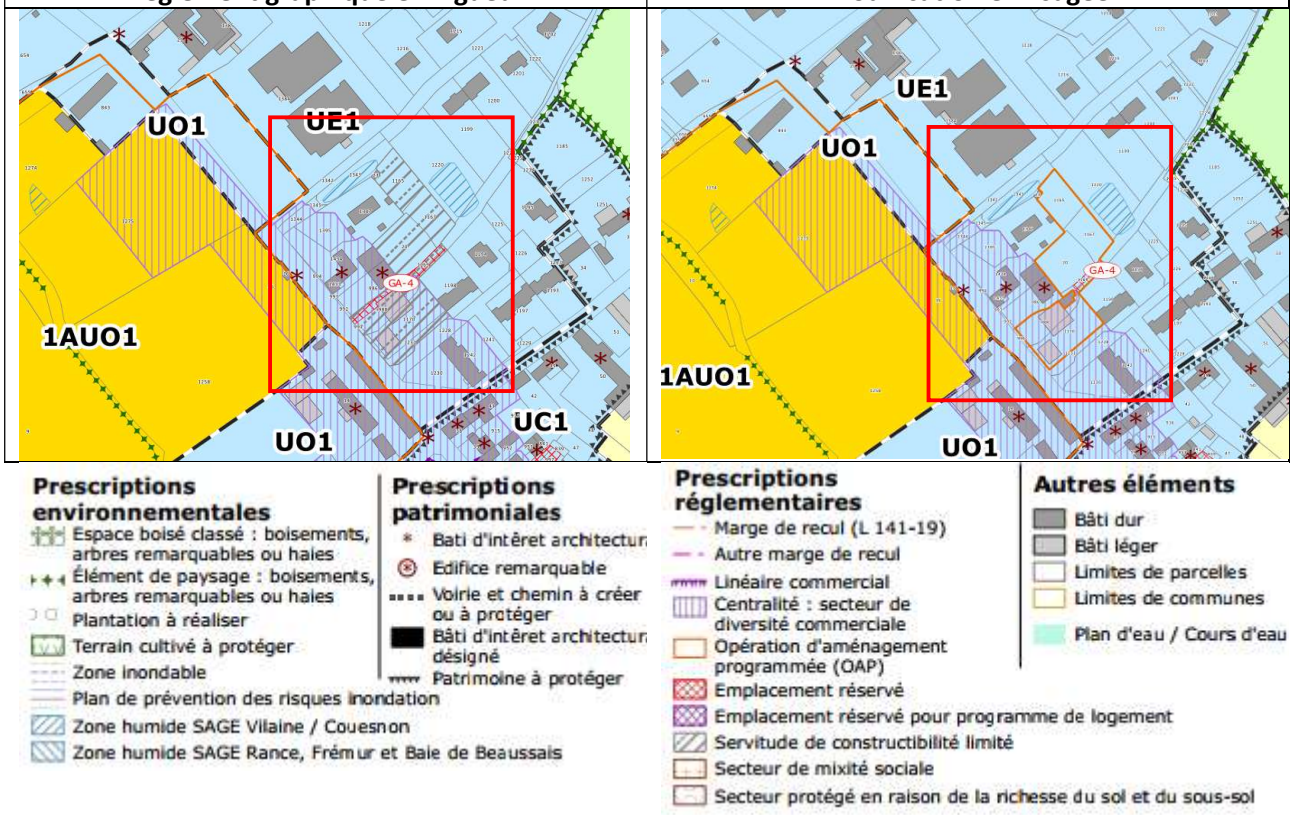
Gahard



Règlement graphique du PLUi : planche 54



Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée



2.2.2.2 Commune de Saint Germain sur Ille

La commune de Saint Germain sur Ille couvre une superficie de 390 ha.

Son territoire est traversé par les routes départementales D25, D26 et D 91.

La commune dispose d'une halte TER desservie par des trains TER Bretagne de la ligne n°07, circulant entre Rennes et Montreuil-sur-Ille.

Au dernier recensement (Insee, RP 2021, population totale), la commune comptait 1 020 habitants.

La commune de Saint Germain sur Ille est identifiée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT du Pays de Rennes.

Modification envisagée

La commune de Saint Germain sur Ille et la communauté de communes ont mené une étude de renouvellement urbain sur le secteur concerné par la servitude de construction limitée.

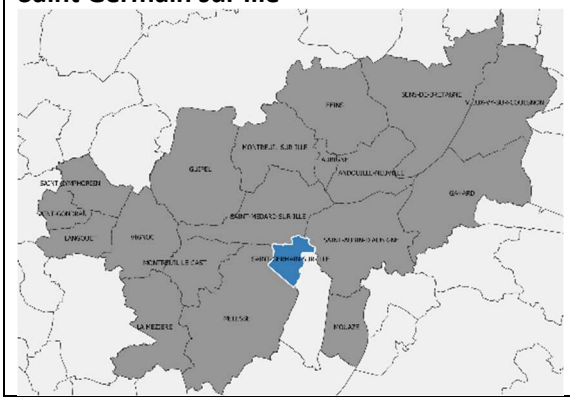
Cette étude a permis d'identifier les grands principes du futur aménagement.

Ainsi, la commune souhaite supprimer la servitude de constructibilité limitée et mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

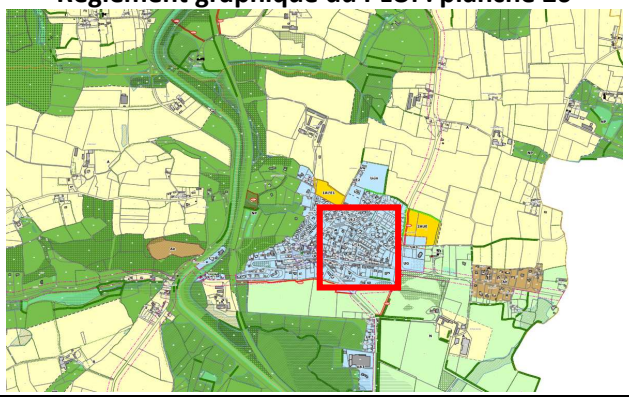
L'OAP est présenté dans le chapitre 2.4.5 du présent document.

Localisation

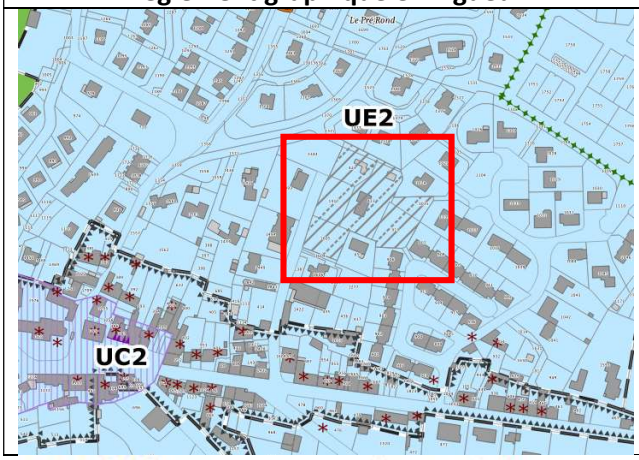
Saint Germain sur Ille



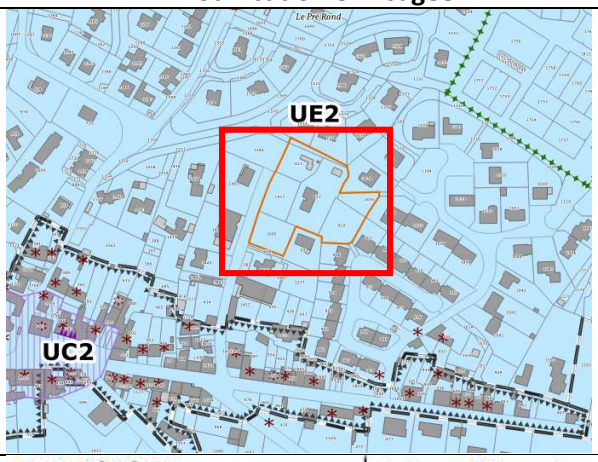
Règlement graphique du PLUi : planche 26

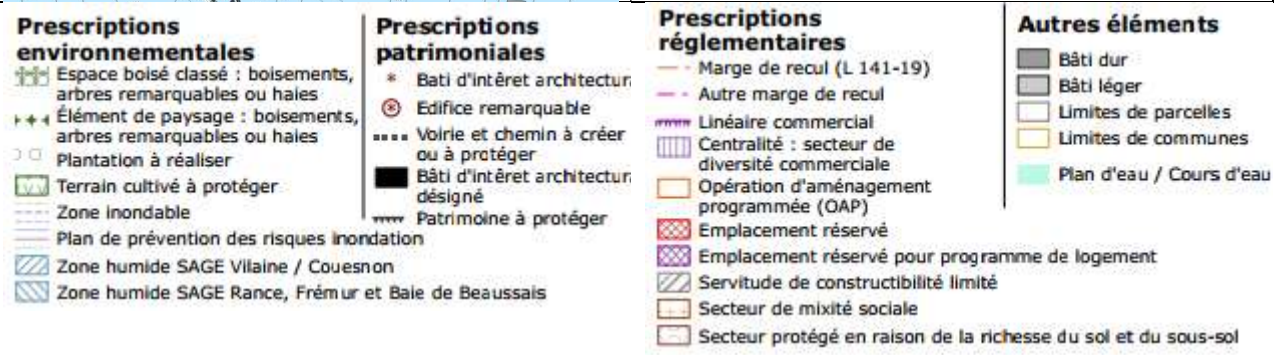


Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée





2.2.3 Modification du périmètre de l'OAP N°9 et de l'OAP N°11 à Melesse

Le PLUi identifie les secteurs de projets et les encadre à travers un règlement graphique et écrit mais également à travers des orientations d'aménagement et de programmation.

13 secteurs opérationnelles sont identifiés sur la commune de Melesse.

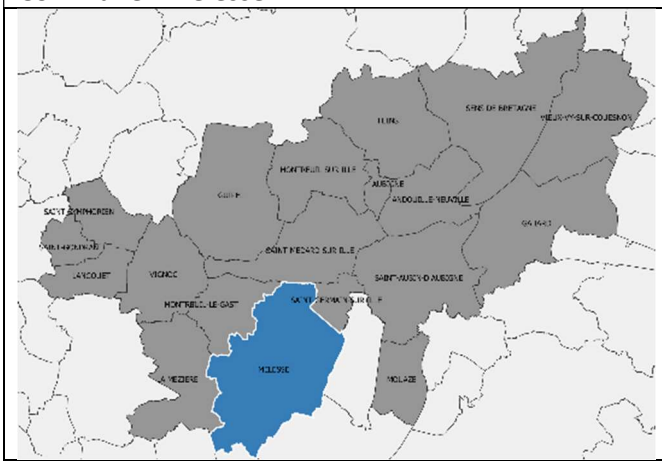
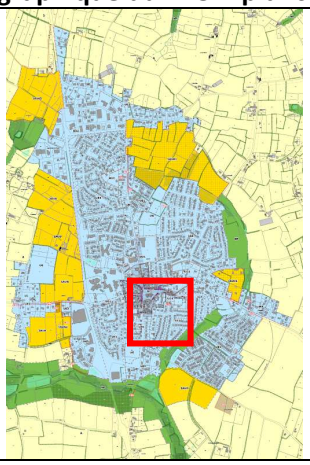
Modification envisagée

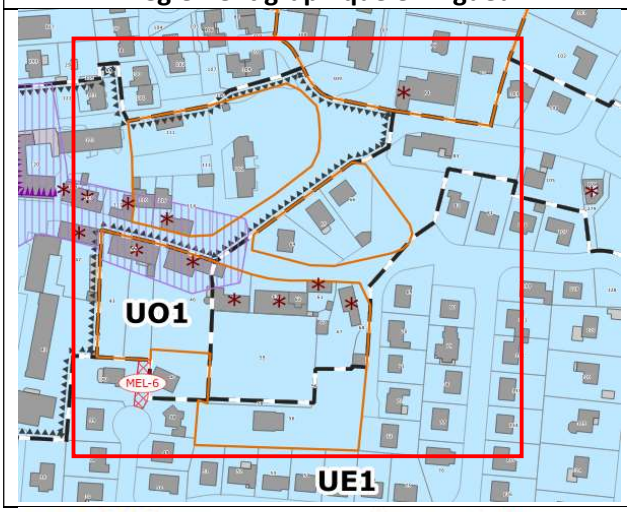
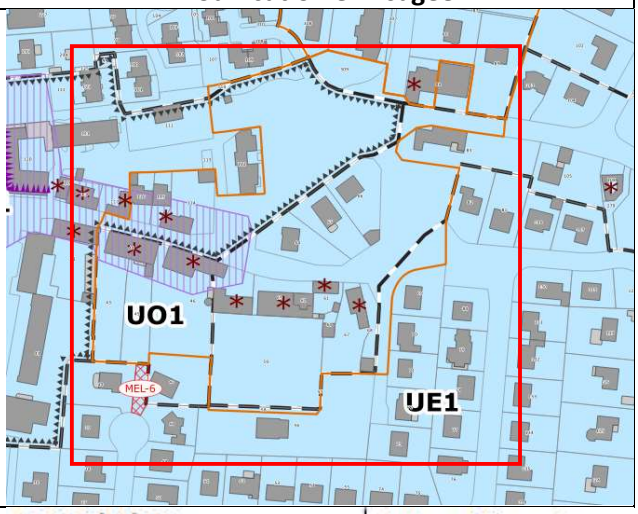
L'étude de renouvellement urbain menée par la communauté de communes et la commune de Melesse sur le secteur « Centre-ville est » a permis d'affiner le projet urbain attendu.

Le nouveau projet est présenté au point 2.4.4 du présent document.

Il est nécessaire d'adapter le règlement graphique afin de retranscrire les nouveaux périmètres de deux OAP.

Localisation

Commune : Melesse	Règlement graphique du PLUi : planche 21
	

Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	

2.2.4 Modification du périmètre de l'OAP N°6 à Sens de Bretagne

Commune de Sens de Bretagne

La commune est située au nord-est de la communauté de communes.

Couvrant une superficie de 3082 ha, le territoire communal est traversé par les routes départementales D 20, D 90, D 92, D 794 et la route à grande circulation D175.

En 2018, la commune compte 2560 habitants. La commune est identifiée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT du Pays de Rennes.

Depuis 2018, la commune de Sens de Bretagne mène des réflexions sur les évolutions possibles du secteur « Gare ».

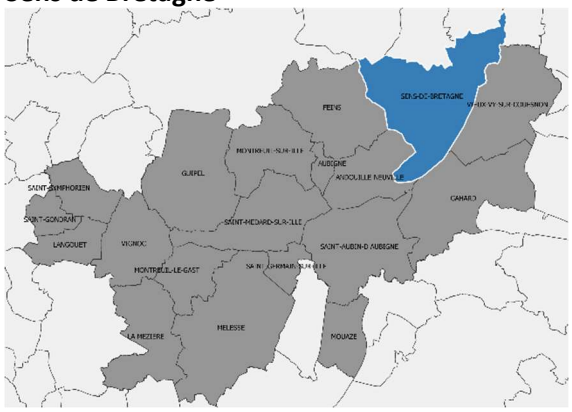
En 2020, elle a conventionné avec l'Etablissement public foncier de Bretagne pour les acquisitions foncières sur ce secteur.

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle des futurs aménagements, la commune a redéfini le périmètre du projet ainsi que son contenu.

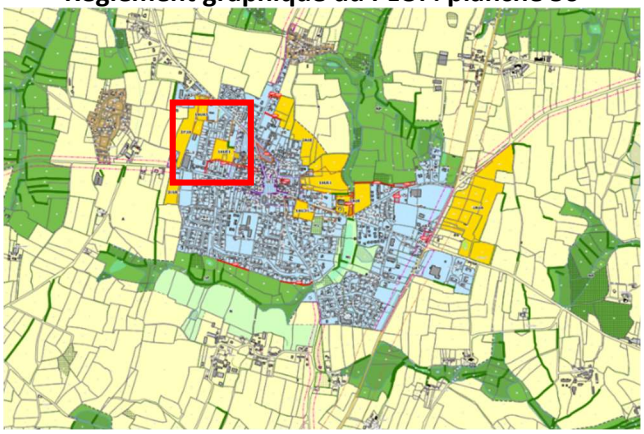
Le nouveau projet est présenté au point 2.5.7 du présent document.

Localisation

Sens de Bretagne



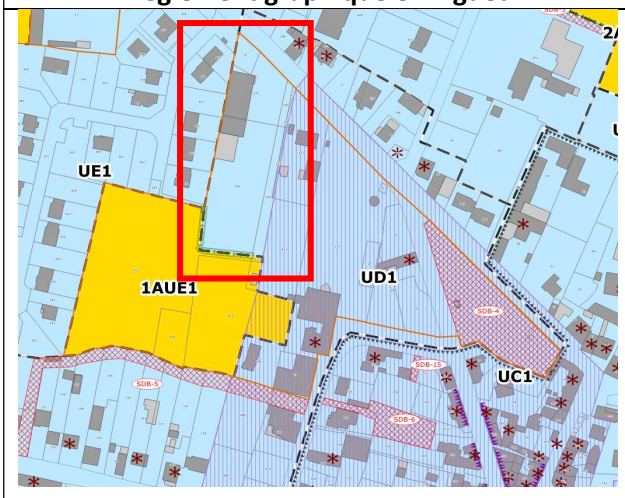
Règlement graphique du PLUi : planche 56



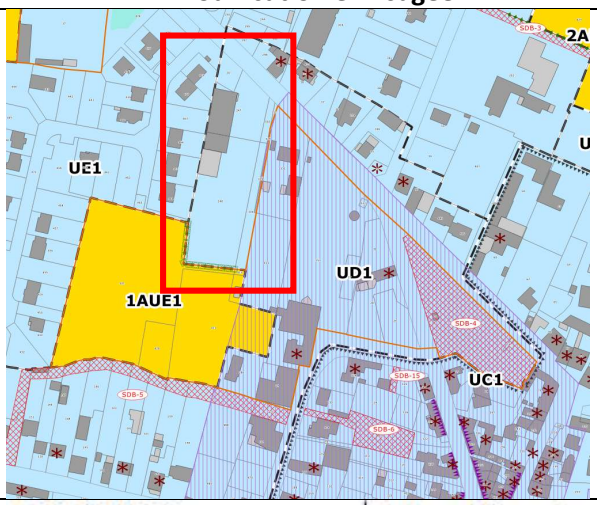
Modification envisagée

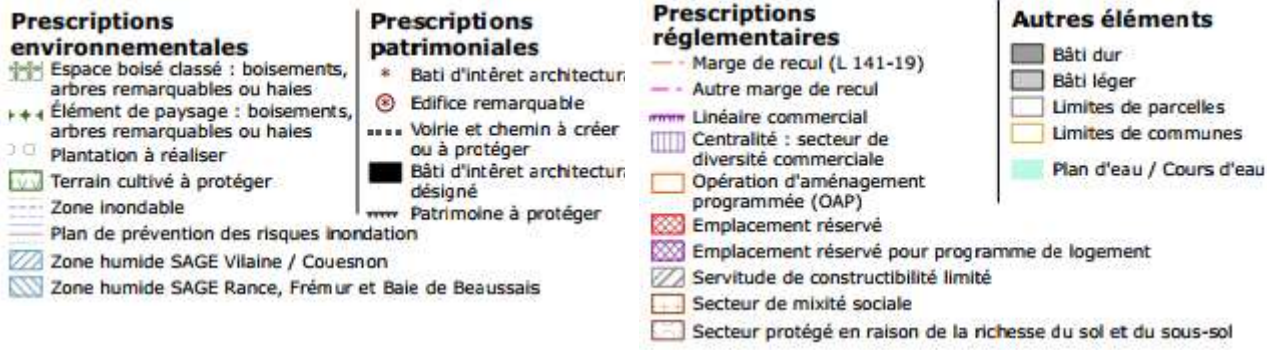
Il est nécessaire d'adapter le règlement graphique afin de retranscrire le nouveau périmètre de l'OAP N°6.

Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée





2.2.5 Modification d'un « secteur de diversité commerciale : linéaire commercial » à Montreuil le Gast et instauration d'un nouveau « secteur de diversité commerciale : linéaire commercial » à Guipel

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le PLUi définit pour cela des périmètres de centralité reportés au plan pour chaque commune. A l'intérieur de ces périmètres, tout type d'artisanat et de commerces de détail est autorisé. Par défaut le développement commercial hors centralité est restreint (interdiction des surfaces de + de 300m2 de surface commerciales).

Le règlement prévoit de plus des secteurs de linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique et pour lesquels des règles spécifiques sont applicables.

Le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées à l'artisanat et commerce de détail, vers une autre destination est interdit.

Ce dispositif se justifie par le fait que le changement de destination du commerce vers l'habitat est souvent irrémédiable :

- Les travaux réalisés pour faire du commerce un logement sont des investissements lourds qu'il faut rentabiliser ;
- Ce changement a souvent lieu dans des périodes de difficultés économiques. Mais dans une période plus favorable, une fois la mutation réalisée, il sera difficile de retrouver du foncier pour accueillir à nouveau du commerce en centre-ville. On est donc dans un marché "à clapet" c'est-à-dire avec peu de chance pour un commerce de reprendre son affectation première. Ce dispositif, même imparfait peut limiter l'impact sur quelques secteurs commerciaux. Ainsi, ce dispositif a été mis systématiquement en place dans les communes "pôle structurant" et "pôle d'appui" soit les communes de Saint-Aubin d'Aubigné, Melesse, la Mézière et Montreuil-sur-Ille. Les communes de Sens de Bretagne, Montreuil-le-Gast et Vignoc qui avait inscrit ce dispositif dans leur PLU l'ont conservé. La commune de Feins a identifié le linéaire commercial lors de la procédure de modification N°2 du PLUi approuvée le 12 octobre 2021.

2.2.5.1 Commune de Montreuil le Gast

Couvrant une superficie de 914 ha, la commune de Montreuil le Gast se situe à l'ouest du territoire intercommunal à proximité de l'axe Rennes-Saint Malo.

En 2021, la commune comptait 2056 habitants (INSEE, RP 2021, population totale).

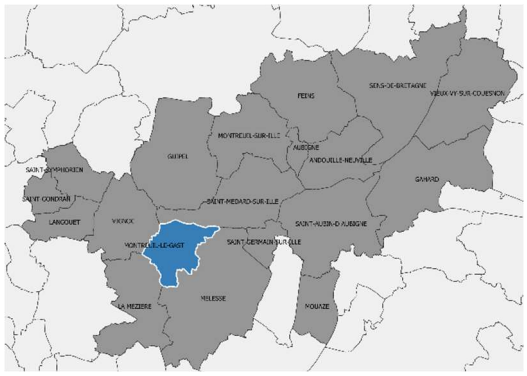
La commune est identifiée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT du Pays de Rennes.

Modification envisagée

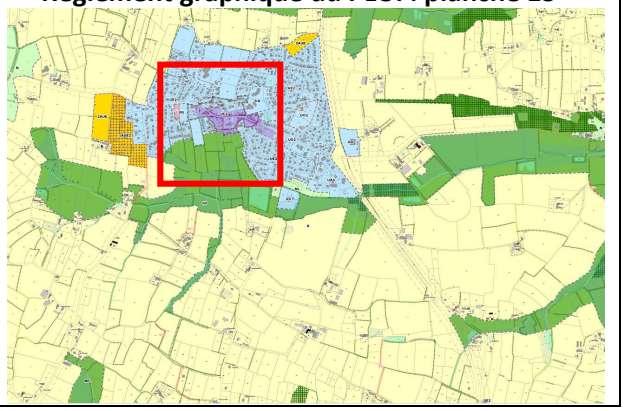
La commune de Montreuil le Gast a constaté que le linéaire commercial identifié au règlement graphique du PLUi exclut la parcelle A1764. Or, le bâtiment accueille un bar-restaurant. La commune souhaite rectifier le linéaire et intégrer le bâti en question.

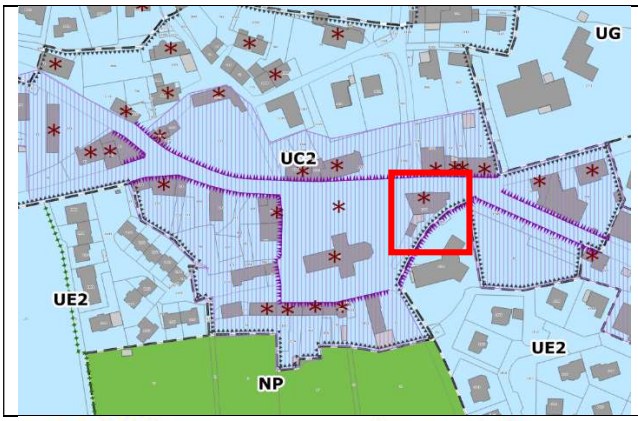
Localisation

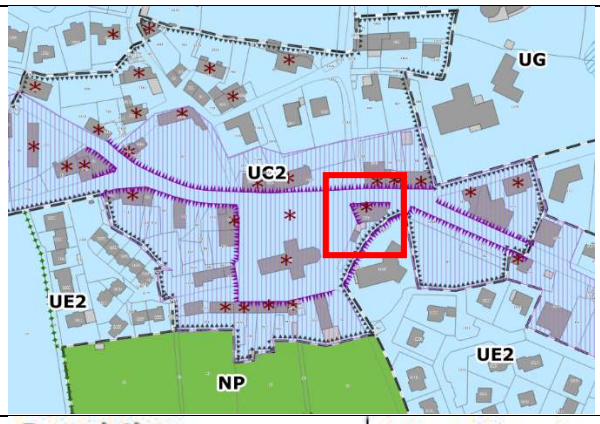
Montreuil le Gast



Règlement graphique du PLUi : planche 13







Prescriptions environnementales
- Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies
- Élément de paysage : boisements, arbres remarquables ou haies
- Plantation à réaliser
- Terrain cultivé à protéger
- Zone inondable
- Plan de prévention des risques inondation
- Zone humide SAGE Vilaine / Couesnon
- Zone humide SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais

Prescriptions patrimoniales
- Bati d'intéret architectur
- Edifice remarquable
- Voirie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intéret architectur désigné
- Patrimoine à protéger

Prescriptions réglementaires
- Marge de recul (L 141-19)
- Autre marge de recul
- Linéaire commercial
- Centralité : secteur de diversité commerciale
- Opération d'aménagement programmée (OAP)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude de constructibilité limité
- Secteur de mixité sociale
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

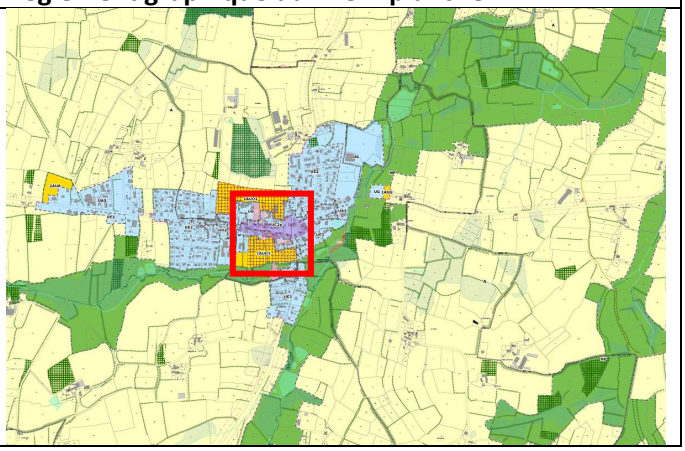
Autres éléments
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites de parcelles
- Limites de communes
- Plan d'eau / Cours d'eau

2.2.5.2 Commune de Guipel

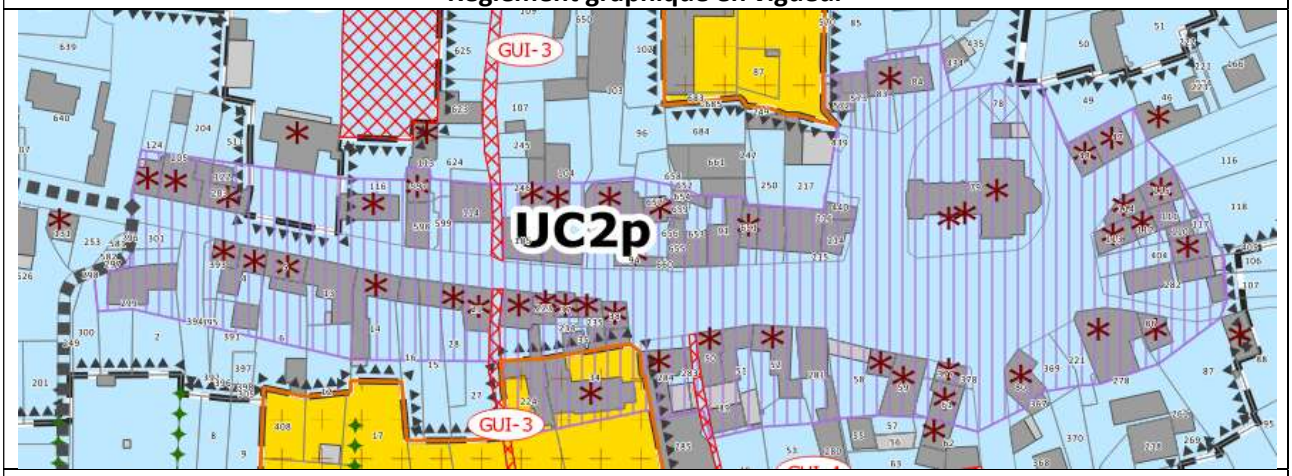
Modification envisagée

La commune de Guipel souhaite également identifier le linéaire commercial afin de limiter le changement de destinations des rez-de-chaussée commerciaux.

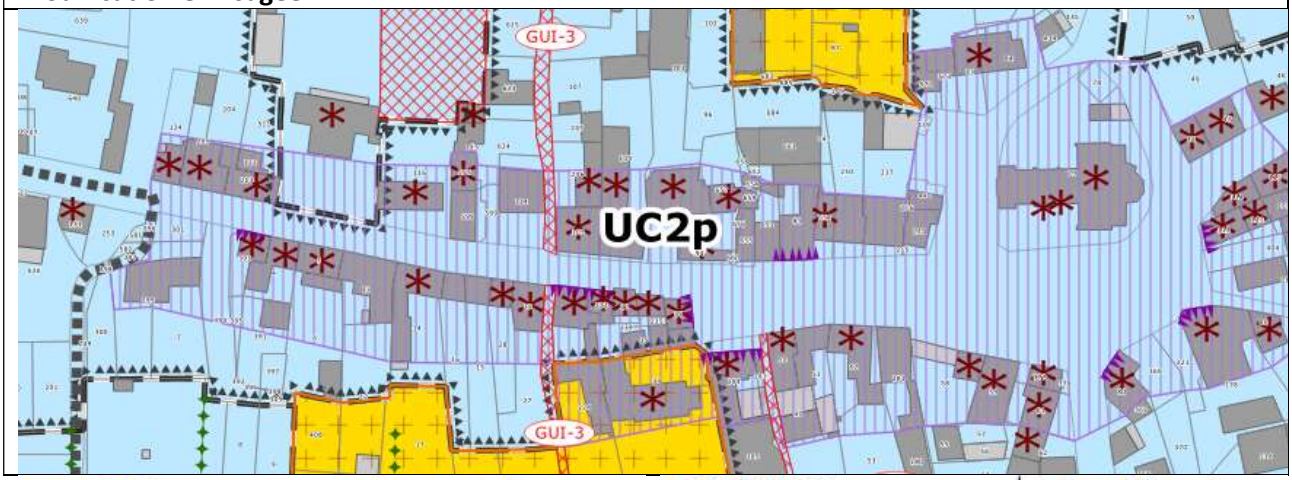
Localisation

Commune : Guipel	Règlement graphique du PLUi : planche 17
	

Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée



Prescriptions environnementales
- Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies
- Élément de paysage : boisements, arbres remarquables ou haies
- Plantation à réaliser
- Terrain cultivé à protéger
- Zone inondable
- Plan de prévention des risques inondation
- Zone humide SAGE Vilaine / Couesnon
- Zone humide SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais

Prescriptions patrimoniales
- Bati d'intêret architectur
- Edifice remarquable
- Voirie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intêret architectur désigné
- Patrimoine à protéger

Prescriptions réglementaires
- Marge de recul (L 141-19)
- Autre marge de recul
- Linéaire commercial
- Centralité : secteur de diversité commerciale
- Opération d'aménagement programmée (OAP)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude de constructibilité limité
- Secteur de mixité sociale
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Autres éléments
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites de parcelles
- Limites de communes
- Plan d'eau / Cours d'eau

2.2.6 Bâti d'intérêt architectural (l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)

En application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration4.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques du PLUi sont soit ;

- des ensembles urbains de qualité qui associe dans une même unité architecturale des éléments bâtis, des jardins ou parcs, des murs de clôtures (château et parc, manoirs…) ou des centres anciens préservés,
- des éléments ponctuels de patrimoine de type ferme ou longères auxquels il faut associer les annexes,
- les éléments linéaires de type murets.

Ces éléments doivent être si possible préservés et réhabilités dans les règles de l'art et suivant les recommandations de l'OAP Patrimoine.

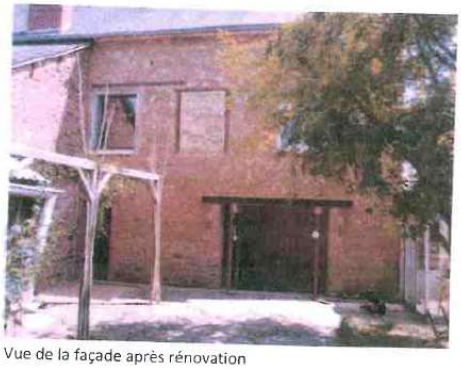
Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

2.2.6.1 Bâti d'intérêt architectural complémentaire à Montreuil sur Ille

Les travaux de rénovation du bâtiment existant sur la parcelle AC-232 ont dévoilé que ce bâtiment comporte des murs en bauge avec des sous-bassement en pierre.

Ainsi, la commune de Montreuil sur Ille souhaite le repérer et le protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

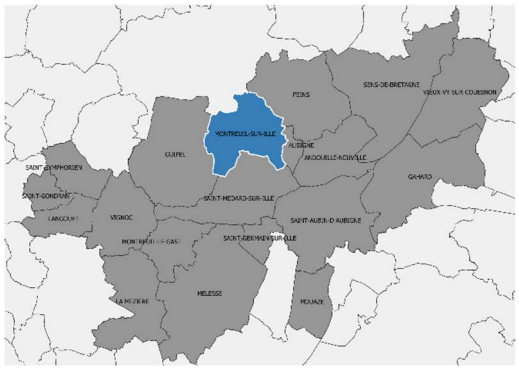
Vue de la façade arrière avant rénovation



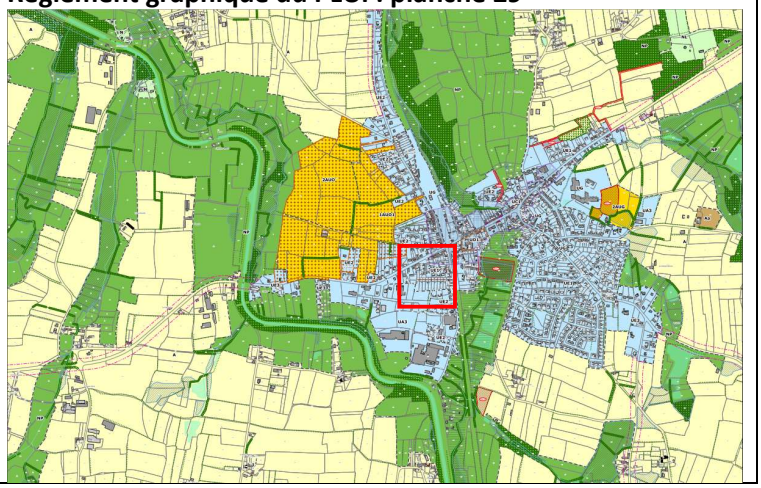
Vue de la façade après rénovation

Localisation

Montreuil sur Ille

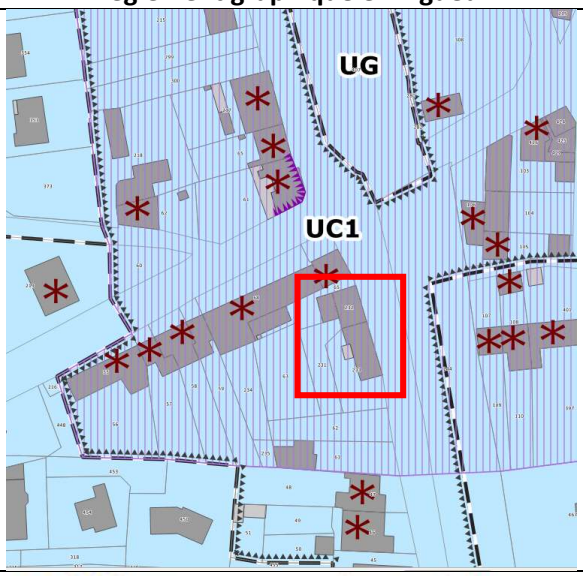


Règlement graphique du PLUi : planche 29

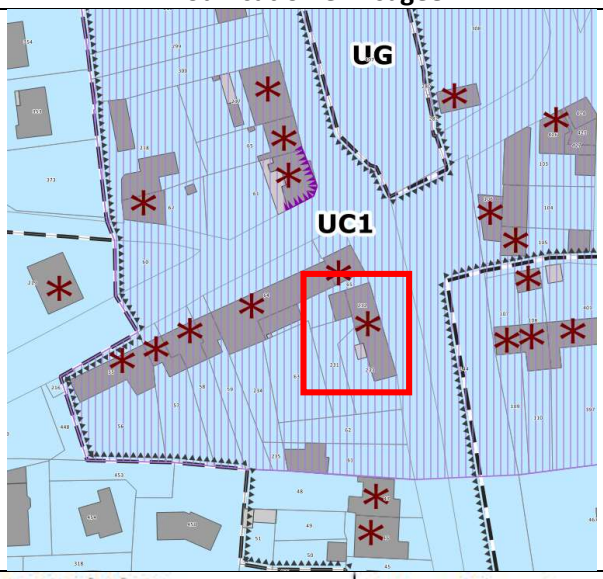


Modification envisagée

Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée



Prescriptions environnementales
- Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies
- Élément de paysage : boisements, arbres remarquables ou haies
- Plantation à réaliser
- Terrain cultivé à protéger
- Zone inondable
- Plan de prévention des risques inondation
- Zone humide SAGE Vilaine / Couesnon
- Zone humide SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais

Prescriptions patrimoniales
- Bati d'intêret architectur
- Edifice remarquable
- Voirie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intêret architectur désigné
- Patrimoine à protéger

Prescriptions réglementaires
- Marge de recul (L 141-19)
- Autre marge de recul
- Linéaire commercial
- Centralité : secteur de diversité commerciale
- Opération d'aménagement programmée (OAP)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude de constructibilité limité
- Secteur de mixité sociale
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Autres éléments
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites de parcelles
- Limites de communes
- Plan d'eau / Cours d'eau

2.2.7 Espace boisé classé

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

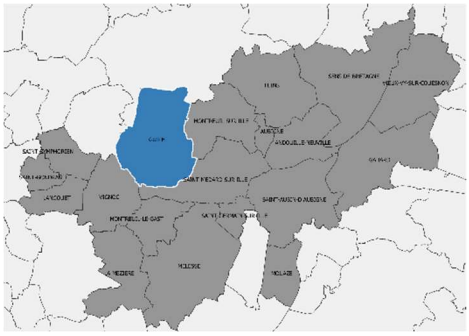
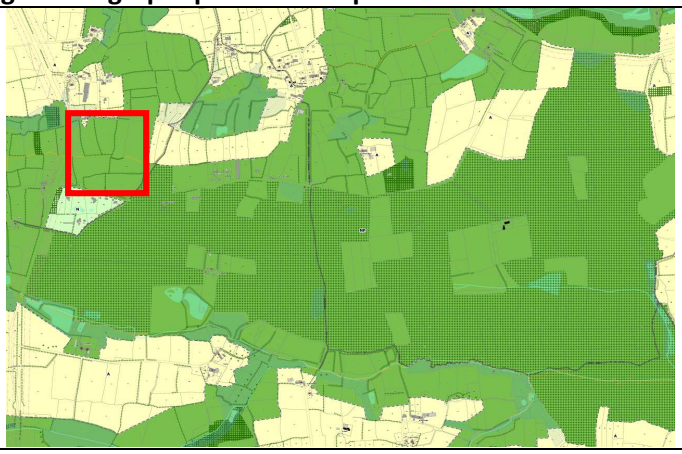
2.2.7.1 Un nouveau classement à Guipel

La commune de Guipel souhaite classe comme espace boisé le boisement existant au lieu-dit Le Clos Volant. Cette protection concerne la parcelle D n°842.

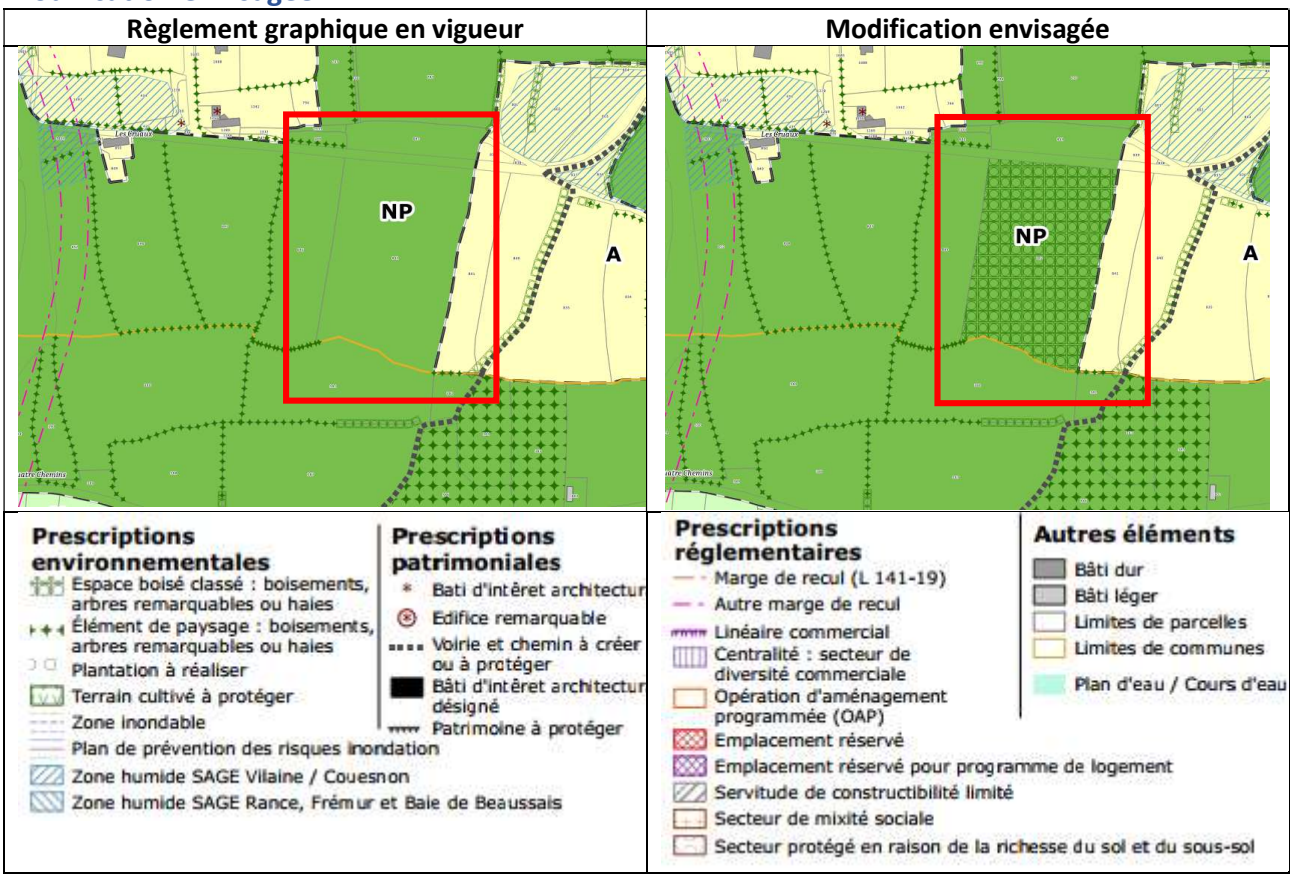
La protection s'inscrit dans l'axe 3 du Projet d'aménagement et de développement durables « *Promouvoir le patrimoine naturel et bâti pour un cadre de vie durable* ».

Elle permet de renforcer la protection des réservoirs de biodiversité existants nécessaire à l'équilibre écologique du territoire et de conforter la trame verte du territoire.

Localisation

Commune : Guipel	Règlement graphique du PLUi : planche 19
	

Modification envisagée



2.2.8 Eléments de paysage

En application, de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages

Les espaces ou les éléments repérés au règlement graphique du PLUi, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soit :

- des arbres isolés,
- des espaces boisés et dans ce cas il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres,
- des haies bocagères ou talus plantés,
- des vergers.

Il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet et suivant les prescriptions de l'OAP Trame verte et bleue.

La compensation en cas de destruction d'éléments repérés est de 100%, ainsi pour 1 mètre linéaire détruit 1 mètre linéaire planté est demandé en dehors des secteurs prioritaires. L'OAP Trame verte et Bleue définit

des secteurs prioritaires avec une compensation plus importante (2 mètres linéaires plantés pour 1 mètre linéaire détruit).

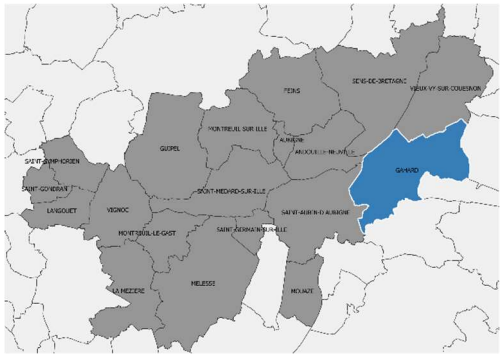
Les demandes de suppression sont analysées en fonction des enjeux liés à la préservation de la biodiversité, de la qualité de l'eau, des sols et des paysages.

2.2.8.1 Un nouvel élément de paysage à Gahard

La commune de Gahard souhaite protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme un boisement existant sur les parcelles B-150, B-151, B-152, B-153.

Localisation

Gahard



Règlement graphique du PLUi : planche 63

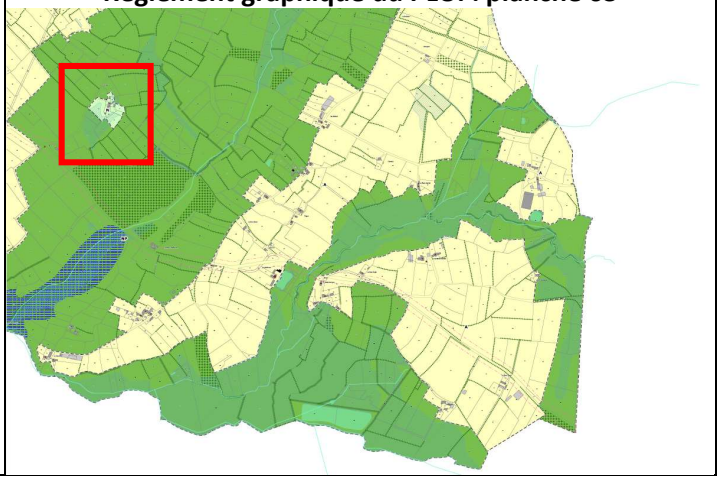
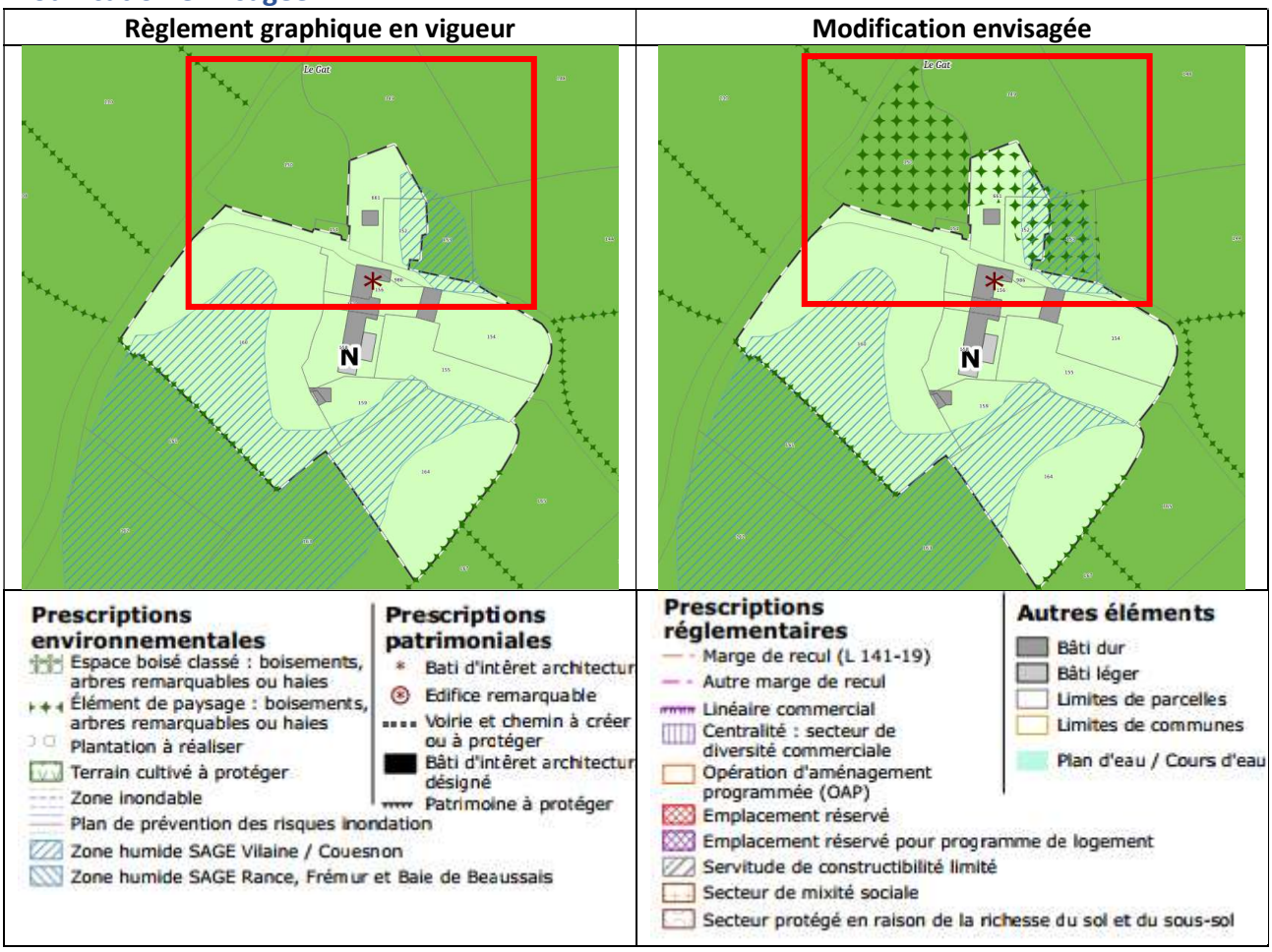


Photo arienne du boisement existant

Modification envisagée

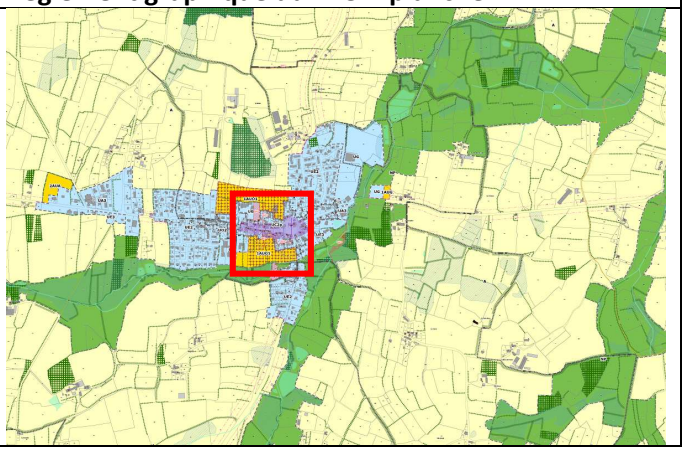


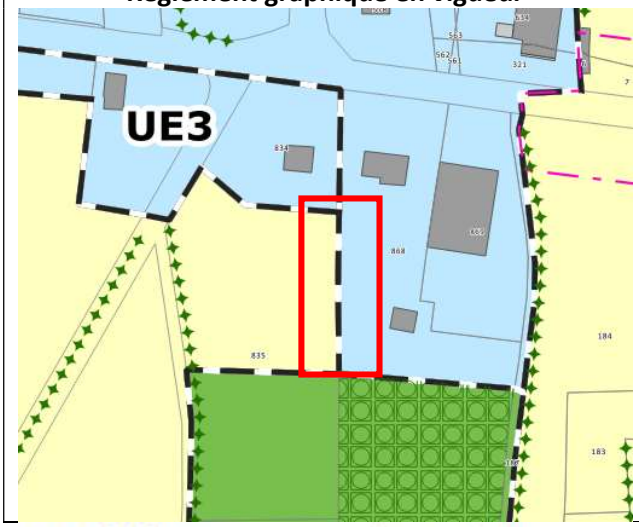
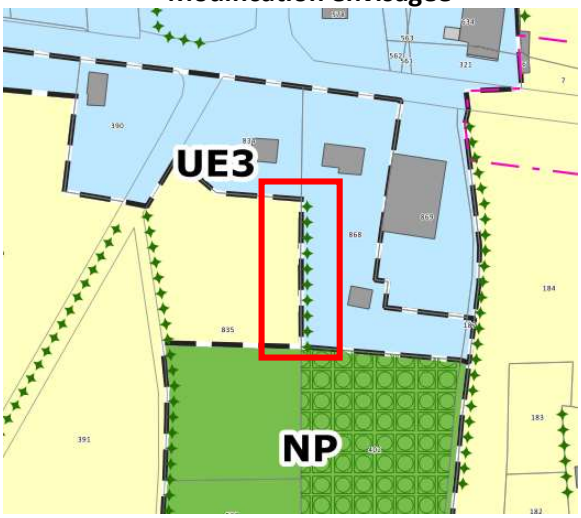
2.2.8.2 Un nouvel élément de paysage à Guipel

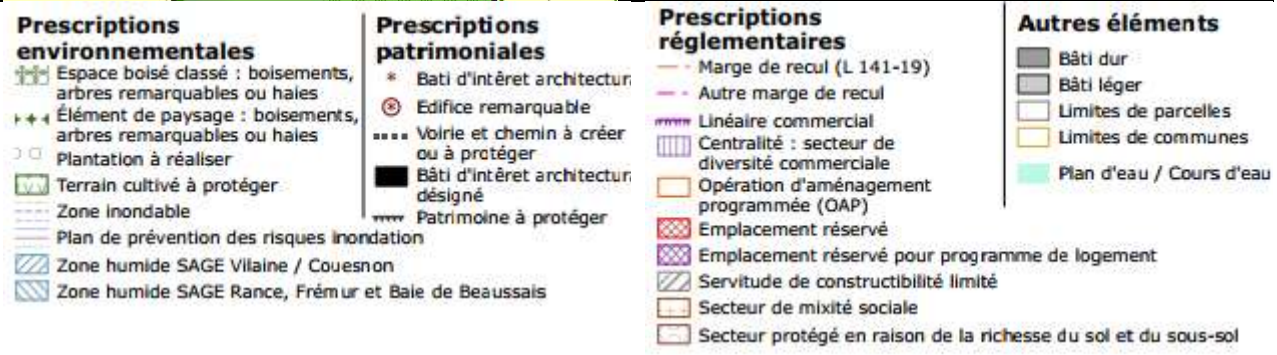
Dans le cadre de la pré-évaluation des incidences sur l'environnement et afin de dérouler la séquence ERC (éviter – réduire – compenser), la communauté de communes a identifié une haie existante qu'elle souhaite protéger en tant qu'élément de paysage. Cette haie se situe à proximité d'une continuité écologique identifiée par le document graphique de l'OAP Trame verte et bleue.

Haie existante et non protégée, source : Ortho express 2023

Localisation

Commune : Guipel	Règlement graphique du PLUi : planche 17
	

Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	



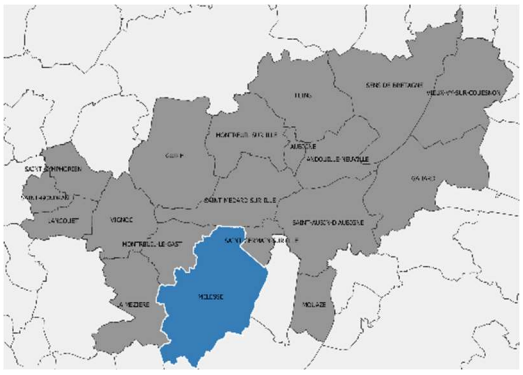
2.2.8.3 Un nouvel élément de paysage à Melesse

Dans le cadre de la pré-évaluation des incidences sur l'environnement et afin de dérouler la séquence ERC (éviter – réduire – compenser), la communauté de communes a identifié un arbre remarquable sur le secteur rue de Montreuil. Elle souhaite protéger cet arbre en tant qu'élément de paysage afin de réduire l'incidence potentielles sur l'environnement.

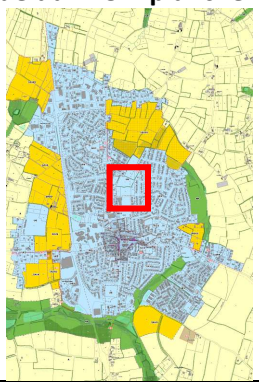
Arbre existant et non protégé, source : Ortho express 2023

Localisation

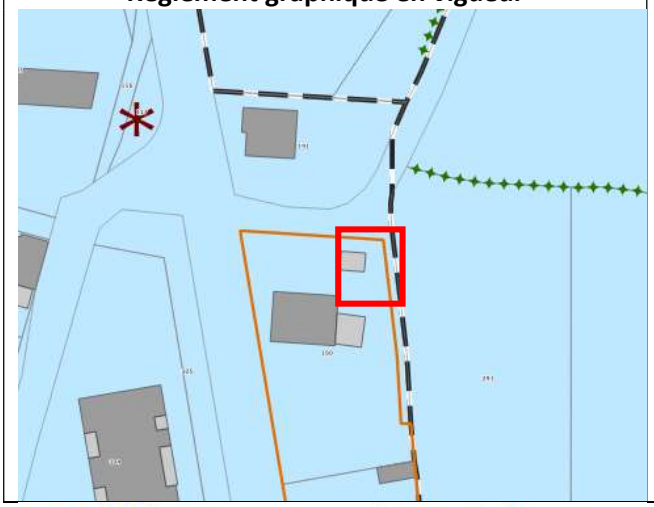
Melesse



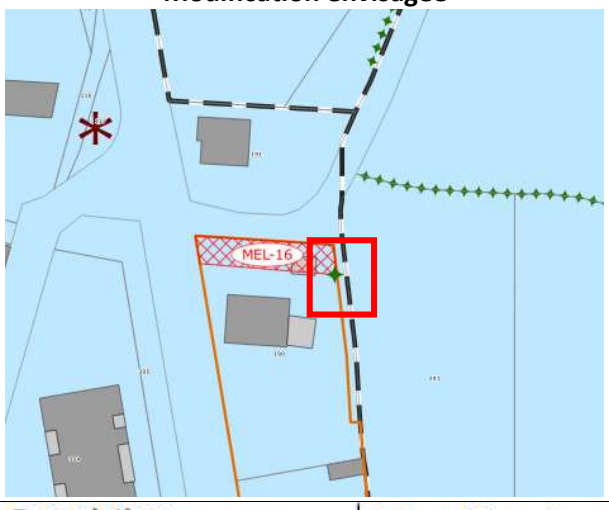
Règlement graphique du PLUi : planche 21



Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée



Prescriptions environnementales

- Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies
- Élément de paysage : boisements, arbres remarquables ou haies
- Plantation à réaliser
- Terrain cultivé à protéger
- Zone inondable
- Plan de prévention des risques inondation
- Zone humide SAGE Vilaine / Couesnon
- Zone humide SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais

Prescriptions patrimoniales

- Bati d'intêret architectur
- Edifice remarquable
- Voirie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intêret architectur désigné
- Patrimoine à protéger

Prescriptions réglementaires

- Marge de recul (L 141-19)
- Autre marge de recul
- Linéaire commercial
- Centralité : secteur de diversité commerciale
- Opération d'aménagement programmée (OAP)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude de constructibilité limité
- Secteur de mixité sociale
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Autres éléments

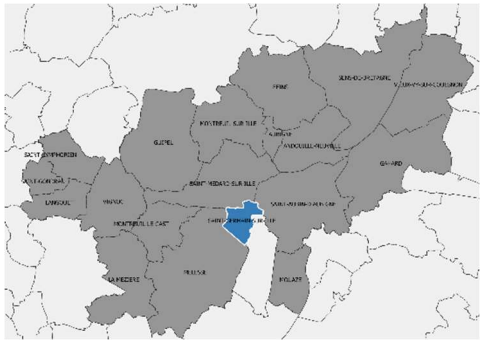
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites de parcelles
- Limites de communes
- Plan d'eau / Cours d'eau

2.2.8.4 Un nouvel élément de paysage à Saint Germain sur Ille

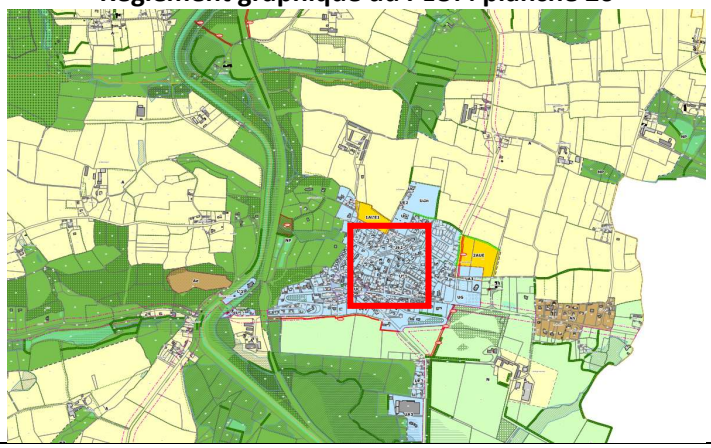
L'étude pré opérationnelle de renouvellement urbain sur le secteur « Rue de la scierie » a identifié l'intérêt écologique et paysagers de certains arbres existants. La commune souhaite les protéger en élément de paysage.

Localisation

Saint Germain sur Ille

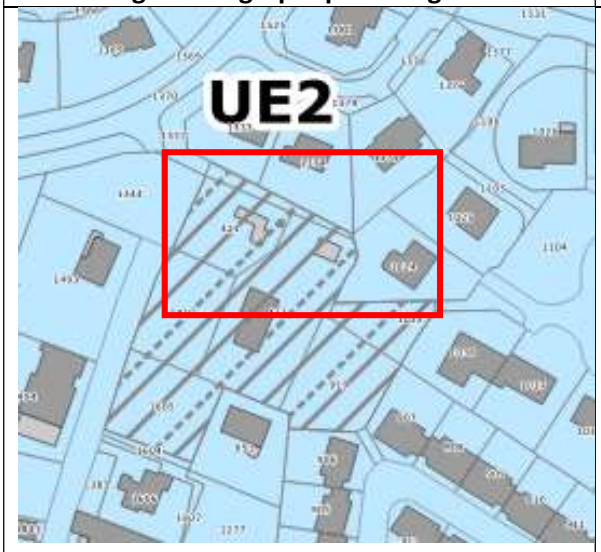


Règlement graphique du PLUi : planche 26



Modification envisagée

Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée

Prescriptions environnementales
- Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies
- Élément de paysage : boisements, arbres remarquables ou haies
- Plantation à réaliser
- Terrain cultivé à protéger
- Zone inondable
- Plan de prévention des risques inondation
- Zone humide SAGE Vilaine / Couesnon
- Zone humide SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais

Prescriptions patrimoniales
- Bati d'intéret architectural
- Edifice remarquable
- Voirie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intéret architectural désigné
- Patrimoine à protéger

Prescriptions réglementaires
- Marge de recul (L 141-19)
- Autre marge de recul
- Linéaire commercial
- Centralité : secteur de diversité commerciale
- Opération d'aménagement programmée (OAP)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude de constructibilité limité
- Secteur de mixité sociale
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Autres éléments
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites de parcelles
- Limites de communes
- Plan d'eau / Cours d'eau

2.2.9 Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné à Andouillé-Neuville, Gahard, Guipel, Montreuil le Gast, Mouazé, Saint Aubin d'Aubigné, Saint-Symphorien et à Vieux Vy sur Couesnon

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme, le PLUi peut désigner les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, des lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La désignation des bâtiments susceptibles de changer de destination a été établie selon la méthode et les critères suivants :

- l'absence de servitudes pouvant grever la constructibilité du terrain (zones humides, ZNIEFF, carrières, zones archéologiques, marges de recul….) ;
- l'absence d'impact sur une activité agricole proche (à plus de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité, conflits d'usage) ;
- un impact limité sur l'environnement (promiscuité avec d'autres habitations, visibilité dans le paysage….) ;
- le potentiel du bâti (accessibilité, aptitude du terrain à l'assainissement, surface minimum…) avec une attention particulière portée à la qualité constructive et architecturale des bâtiments désignés, écartant ruines et bâtiments construits en matériaux légers ;
- état satisfaisant du gros œuvre, desserte par les réseaux ;
- présence de petits bâtiments annexes (poulailler, remise, cellier) ;
- l'intérêt architectural et patrimonial et la singularité de l'élément à l'échelle intercommunale.

Le changement de destination d'un bâtiment existant est autorisé à destination d'habitation sous réserve :

- qu'il fasse l'objet d'un repérage au règlement graphique,
- dans la limite d'un logement par construction,
- que l'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 50 m²,
- que le projet ne compromettre pas une exploitation agricole.

En zone A, les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

En zone N, les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDNPS (Commission départementale de la nature des sites et des paysages).

En définitive, près de 440 bâtiments situés en zones agricoles, naturelles ou forestières, sont désignés par le PLUi au titre de l'article soit L151-11.2 du Code de l'Urbanisme.

Depuis l'approbation du PLUi en 2020, 23 permis de construire ont été accordés autorisant un changement de destination en zone A ou N. Parmi ces autorisations, seulement 10 dossiers emportaient une création de logement.

Commune	Nombre de permis de construire	Nombre de logements créés
AUBIGNE	1	0
GUIPEL	1	0
LA MEZIERE	2	0
LANGOUET	1	0
MELESSE	6	3
MONTREUIL-LE-GAST	1	1

Commune	Nombre de permis de construire	Nombre de logements créés
MOUAZE	2	0
SAINT-GONDRAN	1	0
SAINT-SYMPHORIEN	2	1
SENS-DE-BRETAGNE	3	2
VIEUX-VY-SUR-COUESNON	2	2
VIGNOC	1	1
Total général	**23**	**10**

Aujourd'hui, la communauté de communes constate que l'inventaire initial présente des oublis et des erreurs d'identification.

Suivant le relevé effectué sur le terrain, il s'avère que certains bâtiments n'ont pas été identifiés car adossés aux anciens logis. Le règlement littéral du PLUi n'autorise pas de changement de destination pour les parties anciennement agricole sans identification préalable au règlement graphique.

A la demande des communes, la communauté de communes souhaite apporter des compléments à l'inventaire.

Ce complément concerne :

- 11 bâtiments dont le changement de destination permettra une extension de logement existant
- 2 bâtiments qui seront supprimés de l'inventaire
- 1 rectification graphique
- 8 bâtiments dont le changement de destination permettra de créer un nouveau logement.

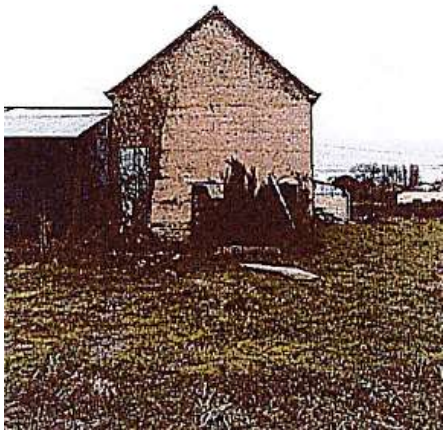
Les nouveaux bâtiments répondent aux critères fixés par le PLUi et à la doctrine de la CDPENAF.

Le nombre de bâtiments nouvellement identifiés représente moins de 5 % des bâtiments identifiés dans le PLUi en vigueur. Par ailleurs, les logements susceptibles d'être créés par l'effet de ces évolutions représentent une part anecdotique par rapport à la production annuelle de logement sur le territoire. Enfin, ces évolutions traduisent les objectifs du PADD, notamment celui lié à la valorisation du patrimoine bâti

2.2.9.1 La Haie Douette - commune d'Andouillé-Neuville

Modification envisagée

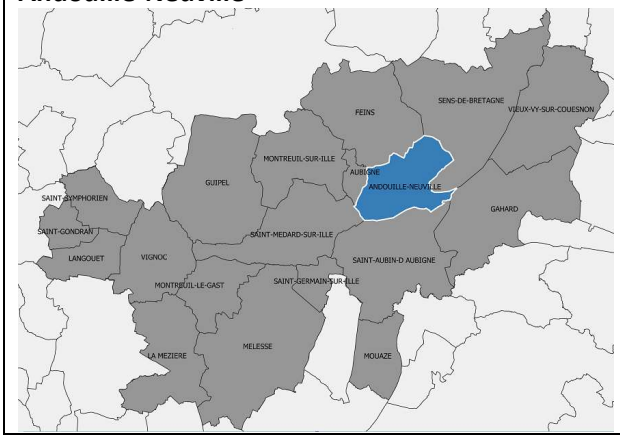
La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifier un bâtiment supplémentaire au lieu-dit La Haie Douette (ZB-0019). Ce bâtiment est adossé à un logement existant. Il répond aux critères retenus par la communauté de communes.



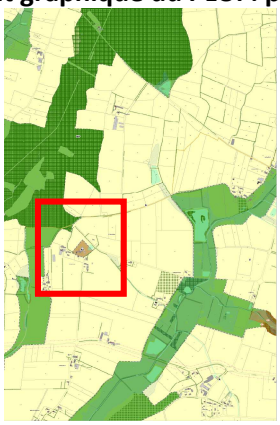
Commune :	Andouillé-Neuville
Parcelle :	ZB-0019
Emprise au sol estimée :	80 m²
Zonage PLUi :	A
Destination autorisée au titre du changement de destination :	Habitation

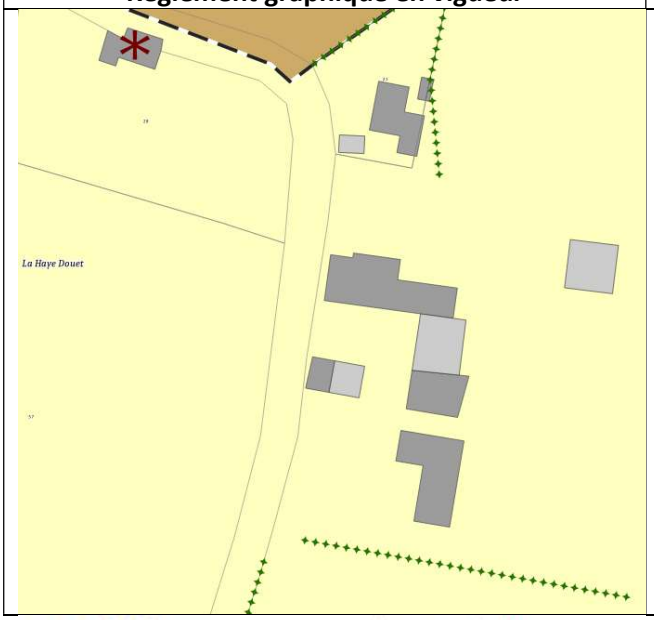
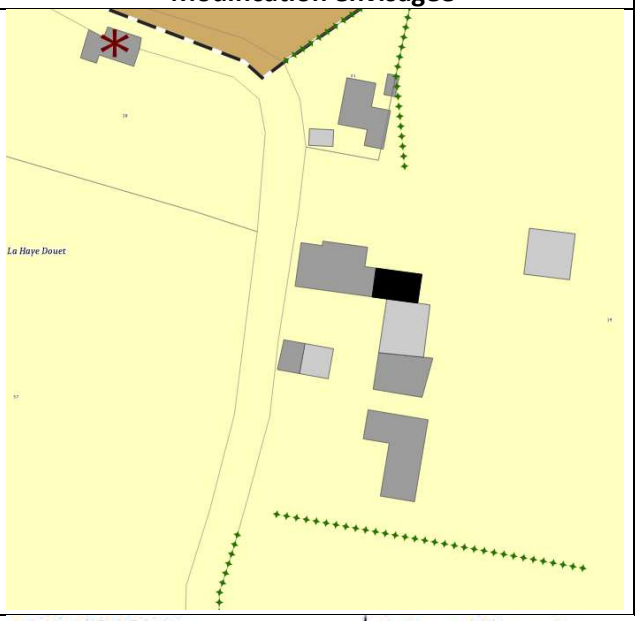
Localisation

Andouillé-Neuville



Règlement graphique du PLUi : planche 41



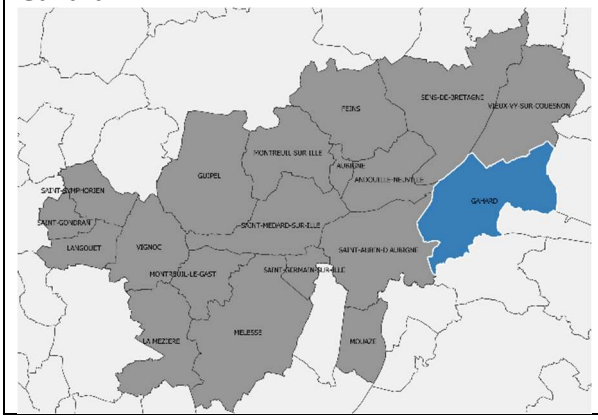
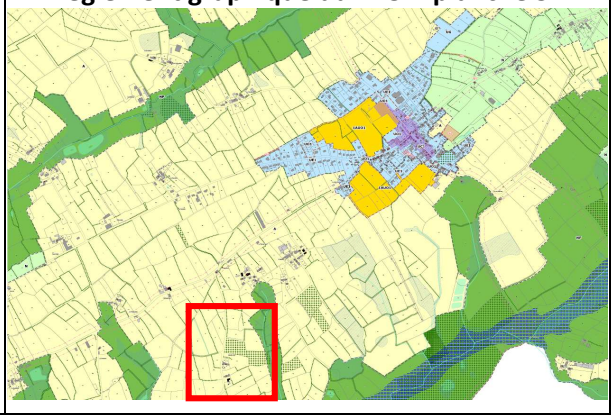
Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	

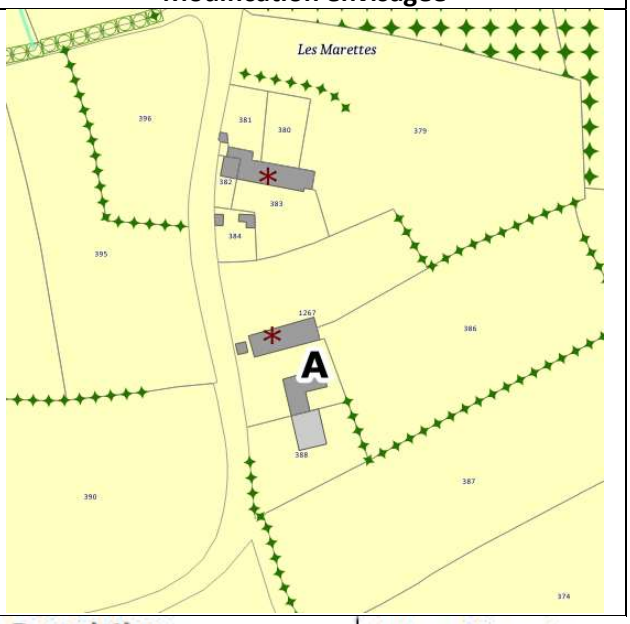
2.2.9.2 Les Marettes à Gahard

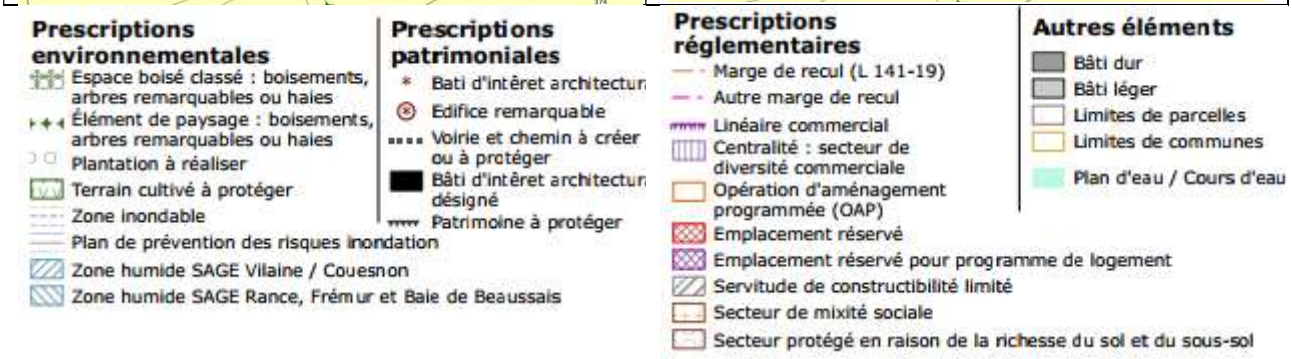
Modification envisagée

La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et supprimer l'identification du bâtiment au lieu-dit Les Marettes. Un nouvel exploitant s'est installé à proximité. Afin de ne pas compromettre son activité ; la commune souhaite limiter le conflit d'usage et l'implantation d'un tiers. Ainsi, elle souhaite supprimer la possibilité de changement de destination.

Localisation

Gahard	Règlement graphique du PLUi : planche 54
	

Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	



2.2.9.3 La Prévotais – commune de Gahard

Modification envisagée

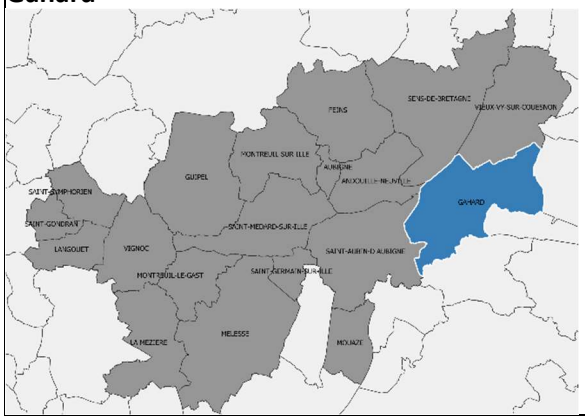
La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifie la dépendance anciennement agricole au lieu-dit La Prévotais.

Le bâtiment est identifié à l'inventaire régional du patrimoine. Il est construit en moellon de grès. Deux alignements de logis sont représentés à cet endroit sur le cadastre de 1828.

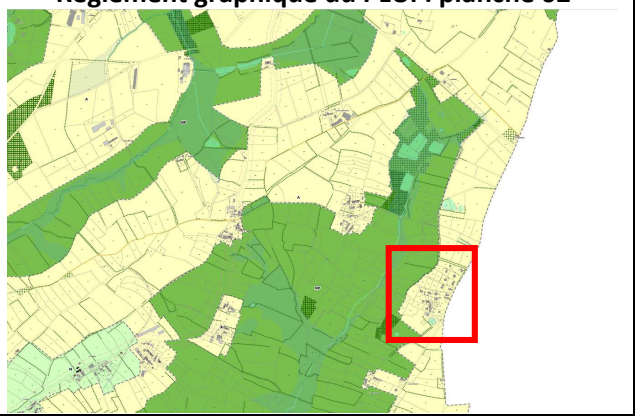
Commune :	Gahard
Parcelle :	C-751
Emprise au sol estimée :	82 m²
Zonage PLUi :	A
Destination autorisée au titre du changement de destination :	Habitation

Localisation

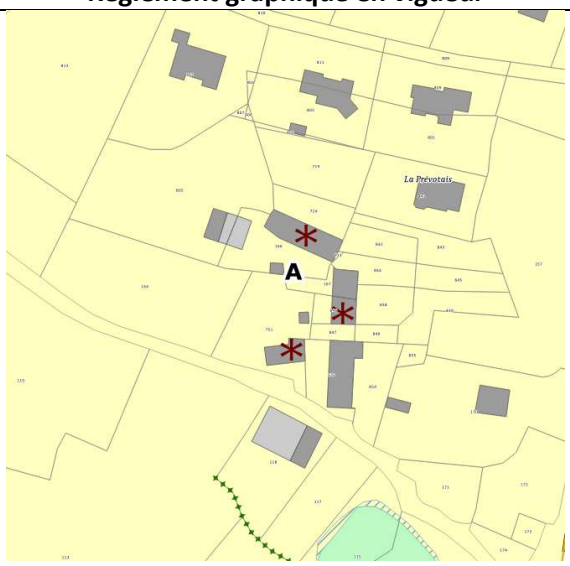
Gahard



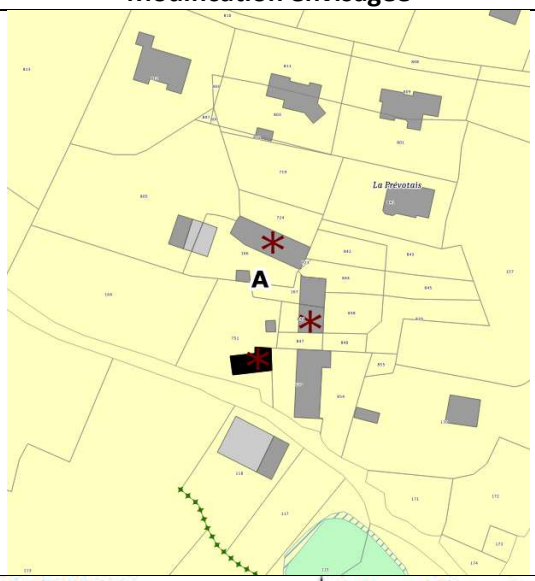
Règlement graphique du PLUi : planche 62

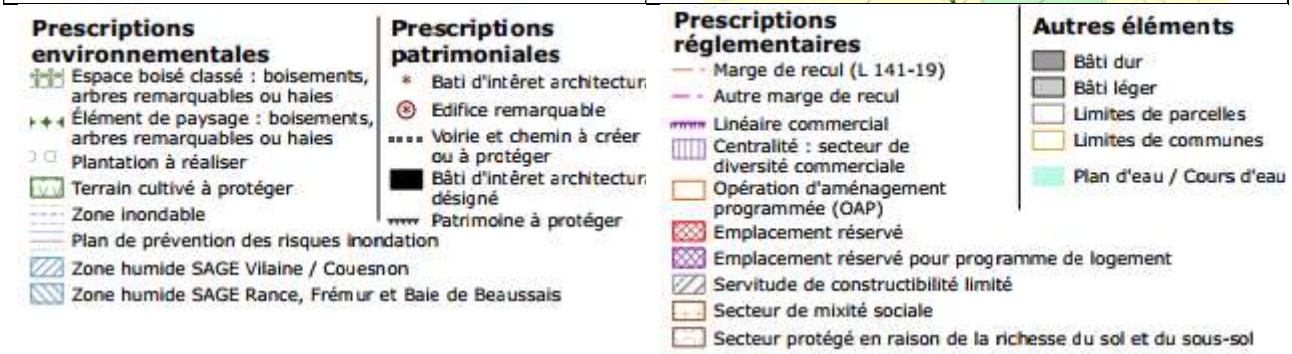


Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée





2.2.9.4 Saint Georges – commune de Gahard

Modification envisagée

La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifie l'ancienne ferme au lieu-dit Saint-Georges.

Les bâtiments composant l'ancienne ferme sont identifiés à l'inventaire régional du patrimoine.

Ces bâtiments ont été édifiés au cours de plusieurs campagnes de construction. Ainsi, la partie la plus ancienne est le logis ; cette partie peut en effet remonter au 18e siècle.

Le bâtiment en bauge situé face au logis, l'étable accolée au logis ainsi que le cellier situé dans un appentis postérieur au logis sont des éléments de la fin du 19e siècle et du début du 20e siècle. Ainsi, ils ne figurent pas sur le cadastre de 1828.

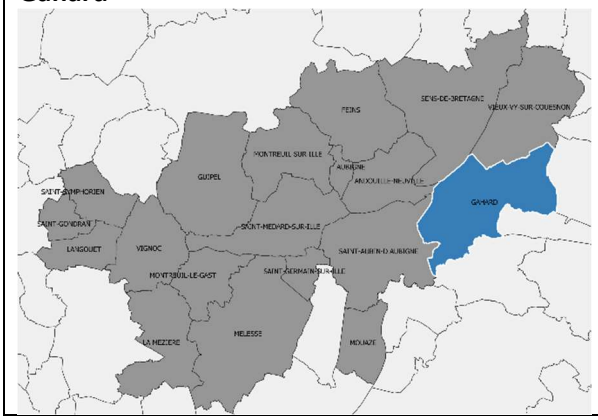
Cette ferme est composée de deux bâtiments principaux, parallèles l'un à l'autre, de part et d'autre de la route. Le logis est situé dans la partie nord du bâtiment de l'ouest. Il est construit en moellon, seulement les murs ont été surélevés en bauge. La cheminée est située sur le pignon nord et il existe un cellier dans un appentis postérieur. Dans l'alignement du logis, au sud, est accolé une étable. En face, se trouve un bâtiment en bauge.

La commune souhaite identifier l'ancien étable afin de permettre le changement de destination.

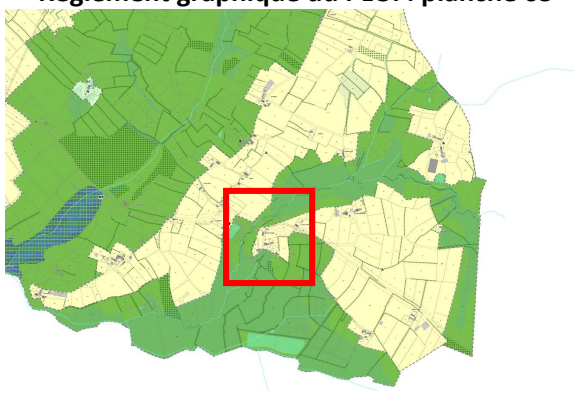
Commune :	Gahard
Parcelle :	C-519
Emprise au sol estimée :	131 m²
Zonage PLUi :	A
Destination autorisée au titre du changement de destination :	Habitation

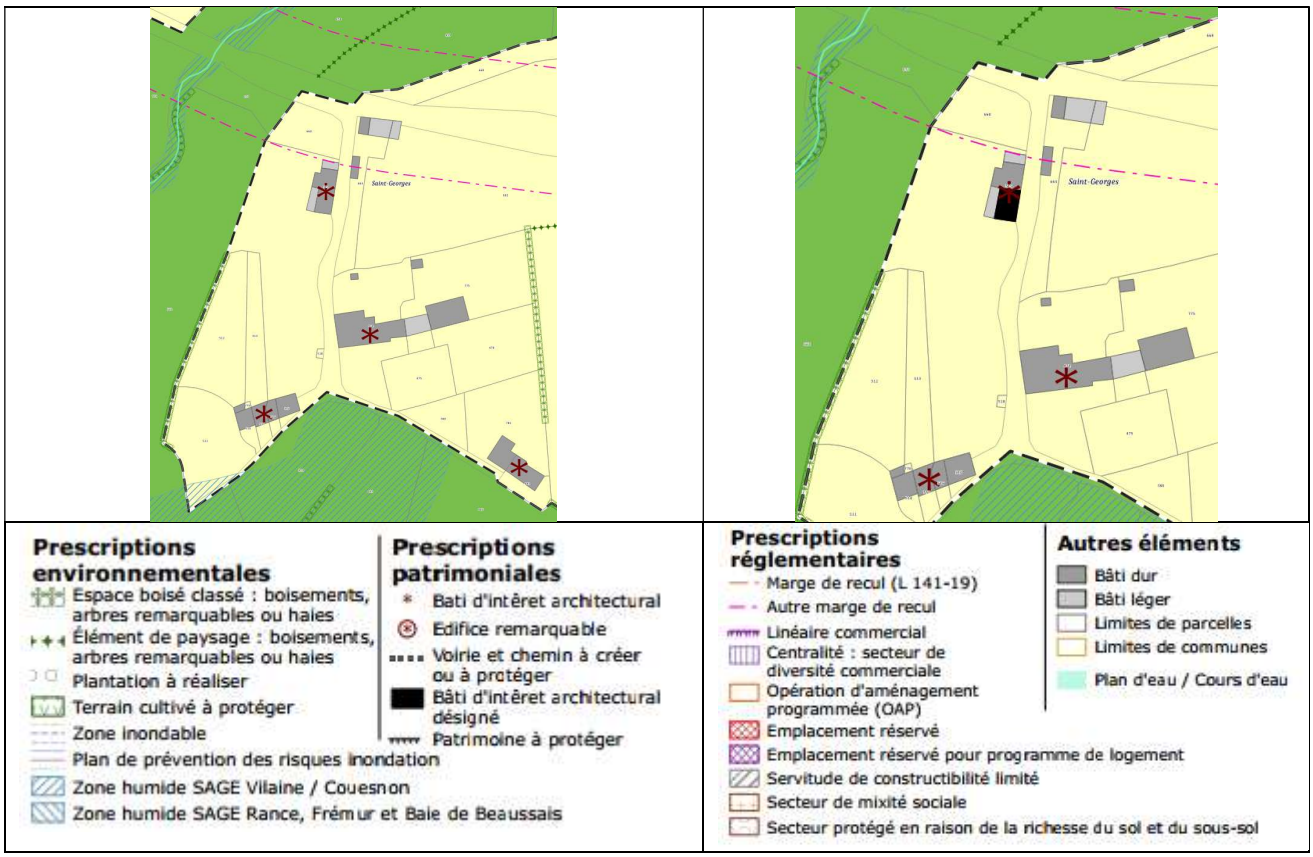
Localisation

Gahard



Règlement graphique du PLUi : planche 63





2.2.9.5 Le Bois Renault – commune de Gahard

Modification envisagée

La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifie un bâtiment supplémentaire au lieu-dit Le Bois Renault.

Le bâtiment est identifié à l'inventaire régional du patrimoine.

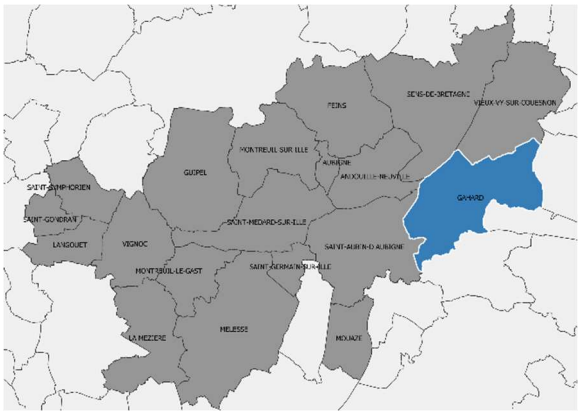
Les trois bâtiments composant l'ancienne ferme ont été construits après 1828. En effet, aucun des trois ne figure sur le premier cadastre de la commune réalisé à cette date.

Le logis est construit en terre enduite sur un solin de grès et couvert d'ardoise. Les encadrements de baies sont en brique et en grès. L'étable, située face au logis est totalement élevée en moellon de grès ; la grange quant à elle est construite en terre.

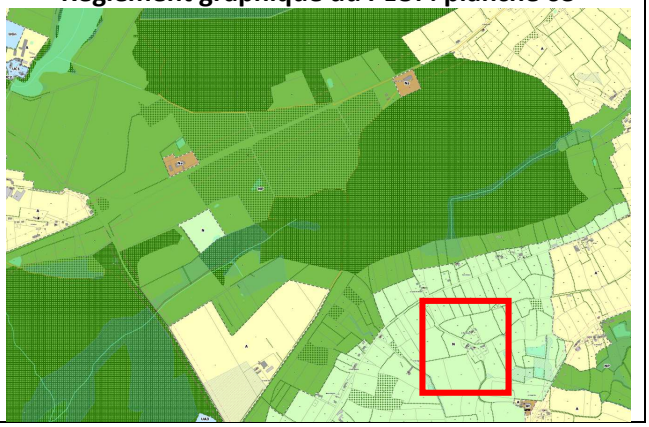
Commune :	Gahard
Parcelle :	F-552
Emprise au sol estimée :	53 m²
Zonage PLUi :	N
Destination autorisée au titre du changement de destination :	Habitation

Localisation

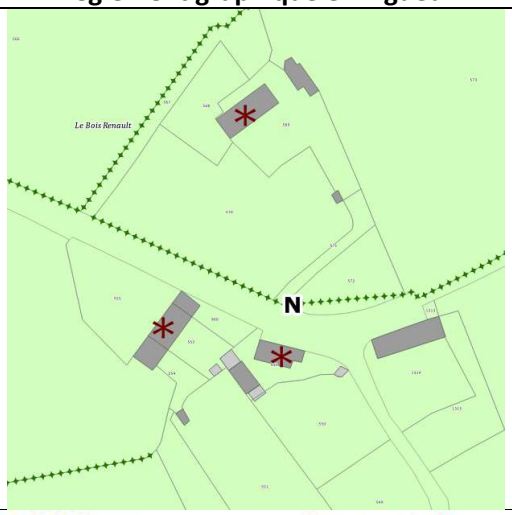
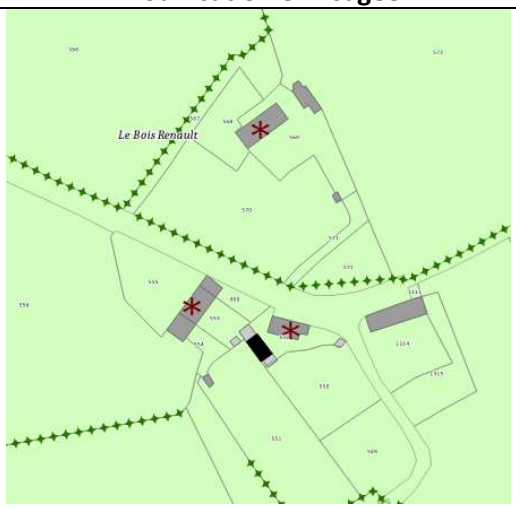
Gahard



Règlement graphique du PLUi : planche 63



Modification envisagée

Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	

Prescriptions environnementales
- Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies
- Élément de paysage : boisements, arbres remarquables ou haies
- Plantation à réaliser
- Terrain cultivé à protéger
- Zone inondable
- Plan de prévention des risques inondation
- Zone humide SAGE Vilaine / Couesnon
- Zone humide SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais

Prescriptions patrimoniales
- Bati d'intêret architectur
- Edifice remarquable
- Voirie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intêret architectur désigné
- Patrimoine à protéger

Prescriptions réglementaires
- Marge de recul (L 141-19)
- Autre marge de recul
- Linéaire commercial
- Centralité : secteur de diversité commerciale
- Opération d'aménagement programmée (OAP)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude de constructibilité limité
- Secteur de mixité sociale
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Autres éléments
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites de parcelles
- Limites de communes
- Plan d'eau / Cours d'eau

2.2.9.6 Montaillé - commune de Guipel

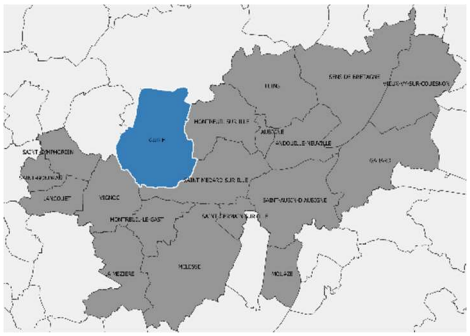
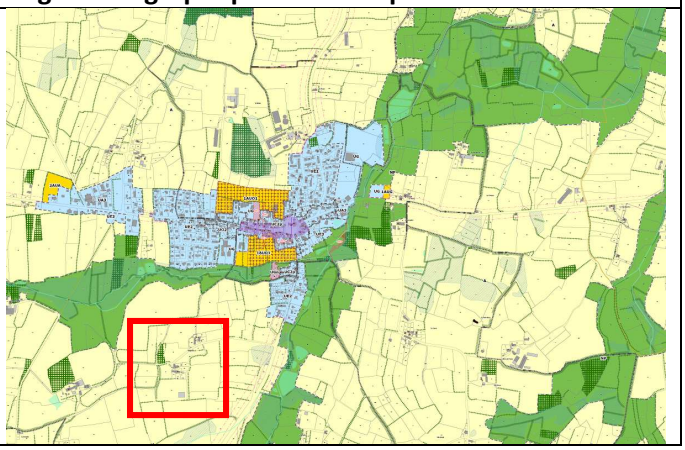
Modification envisagée

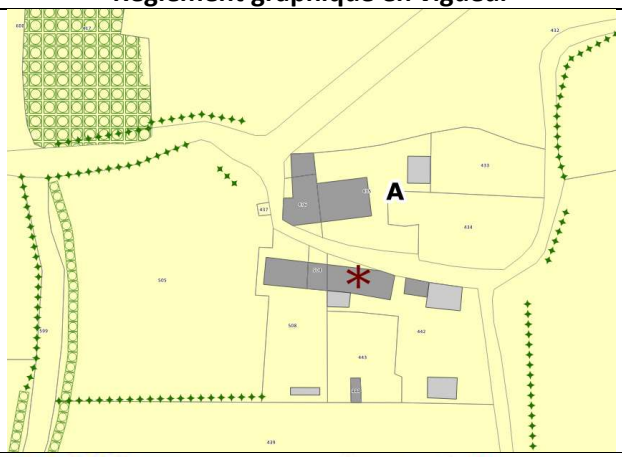
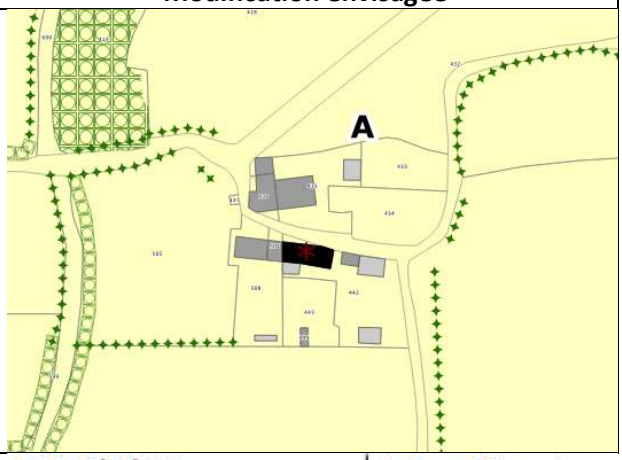
La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifie un bâtiment supplémentaire au lieu-dit Montaillé. Le bâtiment répond aux critères retenus par la communauté de communes.

C'est une ancienne ferme construite vers la fin du 19e siècle.

Commune :	Guipel
Parcelle :	B-442
Emprise au sol estimée :	151 m²
Zonage PLUi :	A
Destination autorisée au titre du changement de destination :	Habitation

Localisation

Commune : Guipel	**Règlement graphique du PLUi : planche 17**
	

Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	

2.2.9.7 Le Bas Fourfan - commune de Montreuil le Gast

Modification envisagée

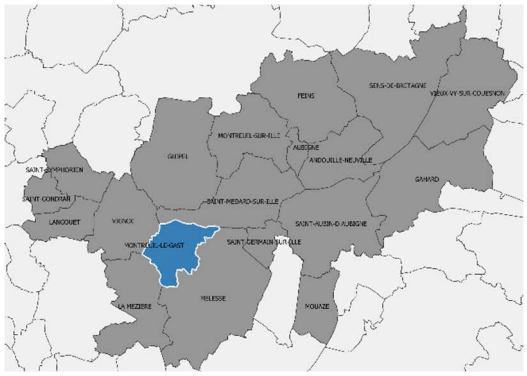
La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifier un bâtiment supplémentaire au lieu-dit Le Bas Fourfan. Ce bâtiment est identifié à l'inventaire régional du patrimoine.

Le bâtiment est une dépendance de la ferme qui est mentionnée sur le cadastre de 1843. Elle présente un fond ancien pouvant remonter au 18e siècle. La dépendance dont les murs sont en terre/pierre et la toiture en ardoise répond aux critères retenus par la communauté de communes.

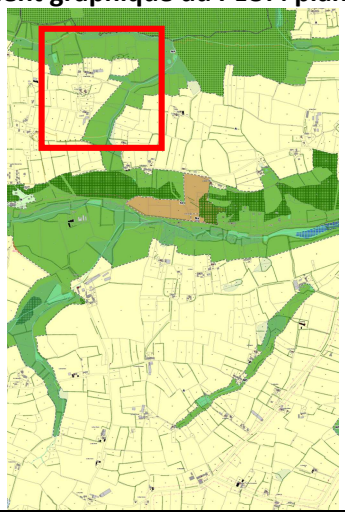
Commune :	Montreuil le Gast
Parcelle :	B-992
Emprise au sol estimée :	134 m² sur 435 m²
Zonage PLUi :	A
Destination autorisée au titre du changement de destination :	Habitation

Localisation

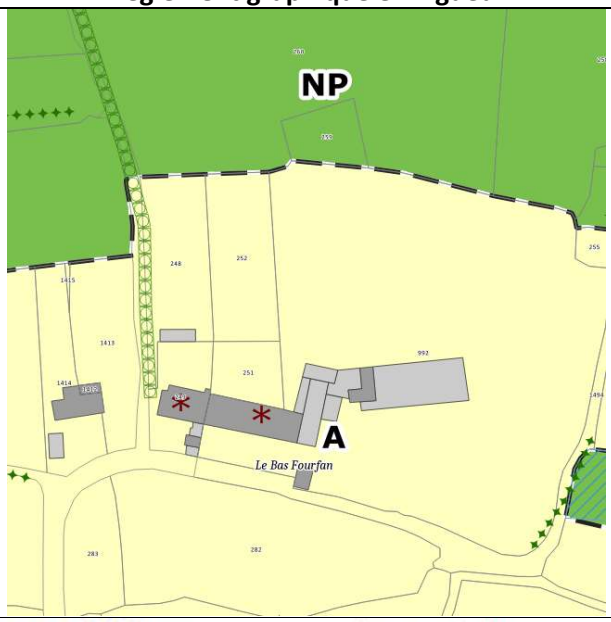
Montreuil le Gast



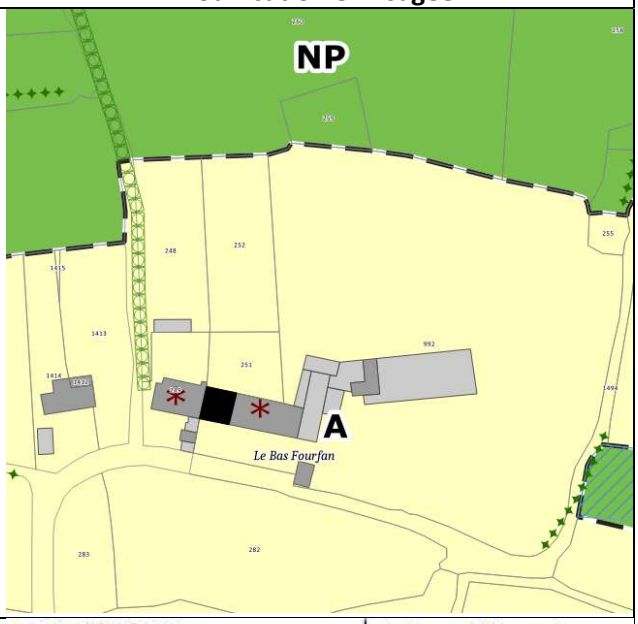
Règlement graphique du PLUi : planche 20

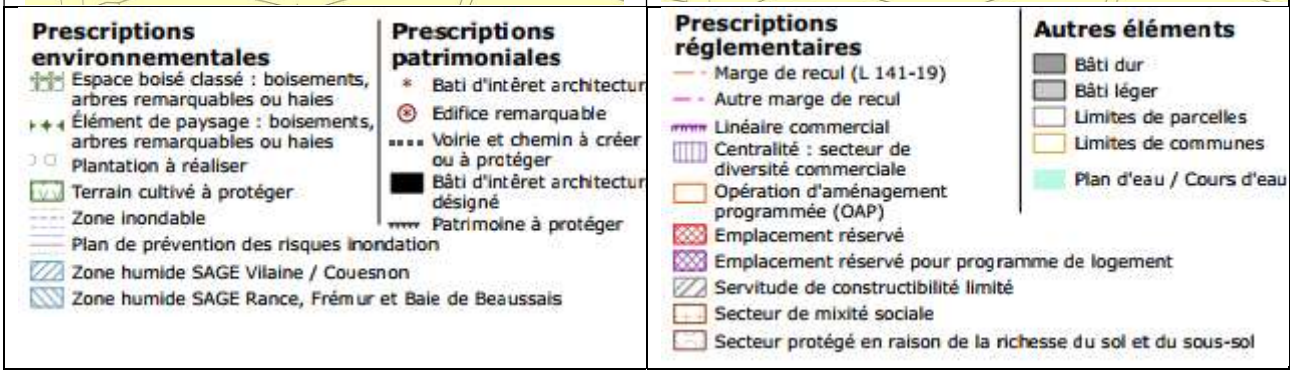


Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée





2.2.9.8 Le Haut Fourfan - commune de Montreuil le Gast

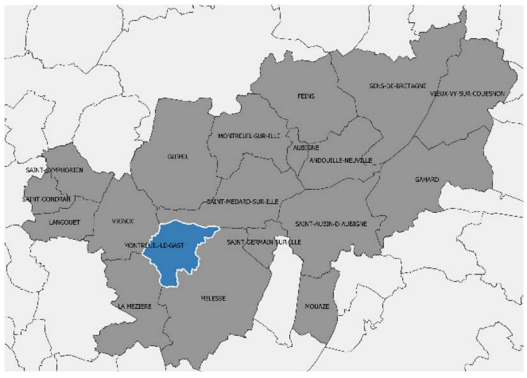
Modification envisagée

La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifie un bâtiment supplémentaire au lieu-dit Le Haut Fourfan. Ce bâtiment est identifié à l'inventaire régional du patrimoine.

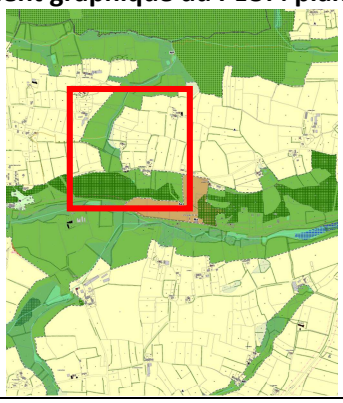
Cette maison est mentionnée sur le cadastre de 1843, avec une petite cour au nord. Les remaniements subis par la construction lors de son changement d'affectation ne nous permettent pas de la dater avec précision.

Commune :	Montreuil le Gast
Parcelle :	B-1281
Emprise au sol estimée :	65 m²
Zonage PLUi :	A
Destination autorisée au titre du changement de destination :	Habitation

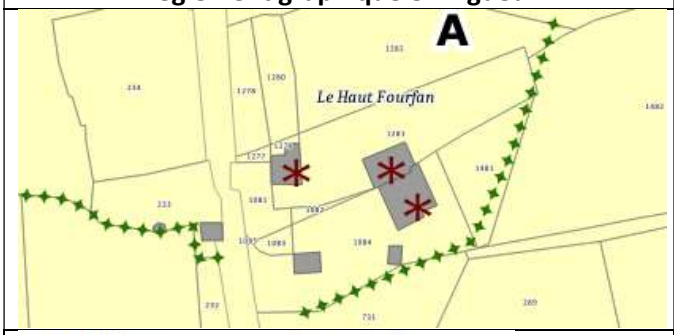
Montreuil le Gast



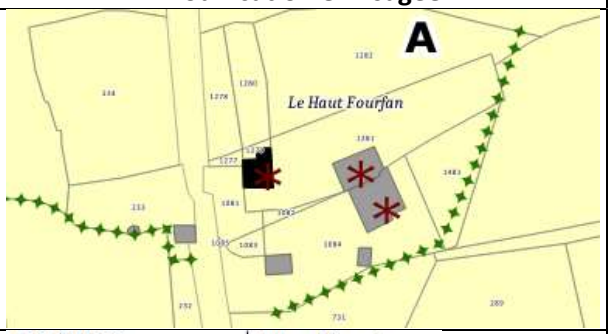
Règlement graphique du PLUi : planche 20



Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée



Prescriptions environnementales
- Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies
- Élément de paysage : boisements, arbres remarquables ou haies
- Plantation à réaliser
- Terrain cultivé à protéger
- Zone inondable
- Plan de prévention des risques inondation
- Zone humide SAGE Vilaine / Couesnon
- Zone humide SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais

Prescriptions patrimoniales
- Bati d'intêret architectural
- Edifice remarquable
- Voirie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intêret architectural désigné
- Patrimoine à protéger

Prescriptions réglementaires
- Marge de recul (L 141-19)
- Autre marge de recul
- Linéaire commercial
- Centralité : secteur de diversité commerciale
- Opération d'aménagement programmée (OAP)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude de constructibilité limité
- Secteur de mixité sociale
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Autres éléments
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites de parcelles
- Limites de communes
- Plan d'eau / Cours d'eau

2.2.9.9 La Gorge - commune de Montreuil le Gast

Modification

La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifier un bâtiment supplémentaire au lieu-dit La Gorge. Ce bâtiment est identifié à l'inventaire régional du patrimoine.

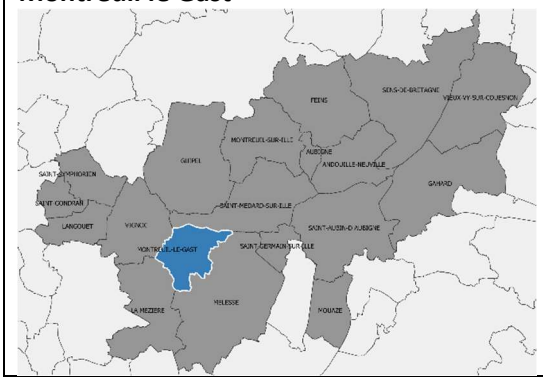
En 1843, il n'y avait qu'une ferme à cet endroit. On constate, cependant, que l'actuel garage était également un logis, comme l'atteste la cheminée et le vaisselier. Cette partie est très ancienne et pourrait remonter au 16e siècle. Le reste de la ferme pourrait remonter au 17e siècle.

Cette ferme est composée d'un bâtiment de 40 m de long abritant des espaces aux fonctions différentes. La soue et l'étable se situent dans la partie ouest. La partie centrale est occupée par un logis à une pièce et un cellier. La partie est abrite une dépendance avec cheminée et une écurie.

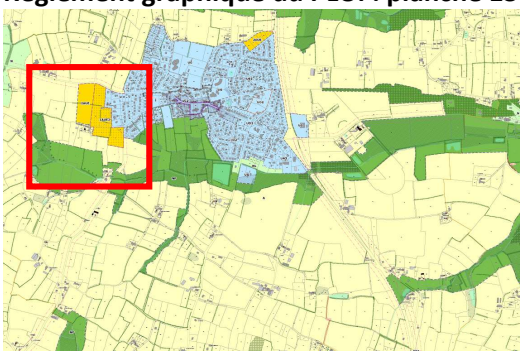
Commune :	Montreuil le Gast
Parcelle :	A-1538
Emprise au sol estimée :	167 m²
Zonage PLUi :	A
Destination autorisée au titre du changement de destination :	Habitation

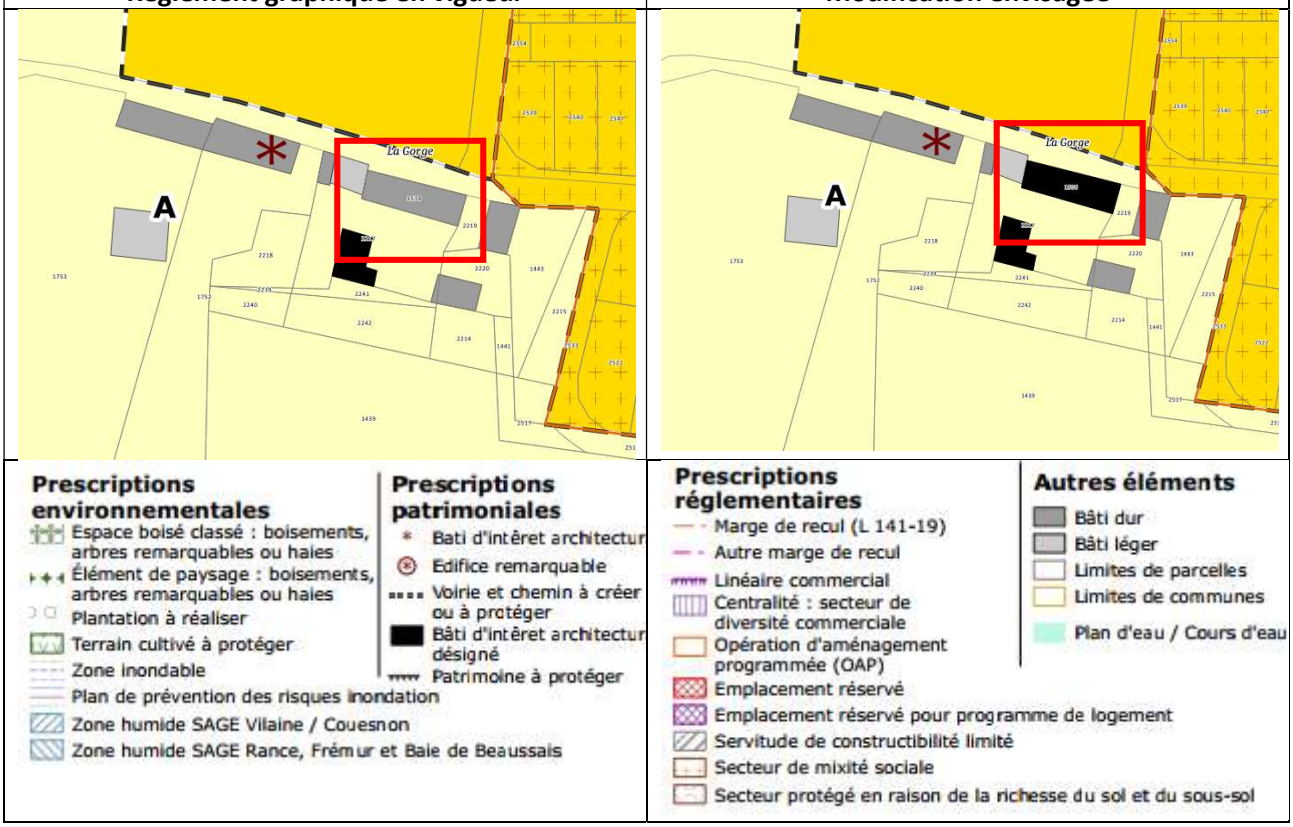
Localisation

Montreuil le Gast



Règlement graphique du PLUi : planche 13



Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	

2.2.9.10 Le Petit Gahil – commune de Mouazé

Modification envisagée

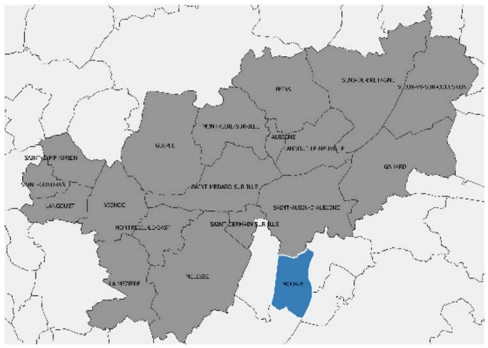
La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifier un bâtiment supplémentaire au lieu-dit Le Petit Gahil. Le bâtiment est identifié à l'inventaire régional du patrimoine.

Sur le cadastre napoléonien de 1828, le bâtiment accueillant le logis est représenté. Il y a donc un fonds ancien remontant au 18e ou au 19e siècle et un agrandissement avec des nouvelles dépendances à la fin du 19e siècle. Il est possible que cette ferme soit la métairie du manoir de Gahil Martin.

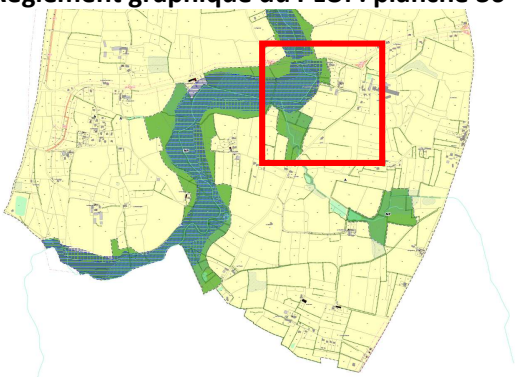
Commune :	Mouazé
Parcelle :	B-804
Emprise au sol estimée :	172 m²
Zonage PLUi :	A
Destination autorisée au titre du changement de destination :	Habitation

Localisation

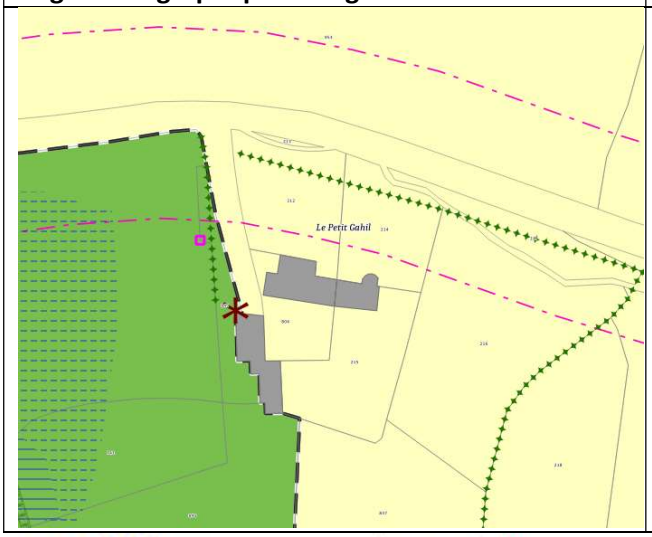
Mouazé



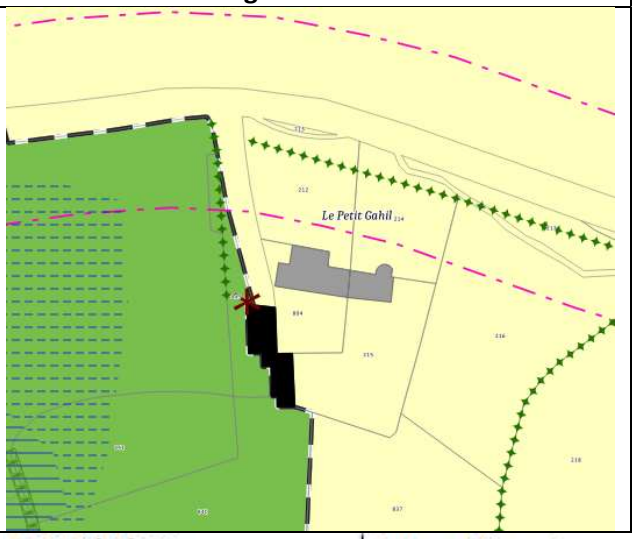
Règlement graphique du PLUi : planche 36

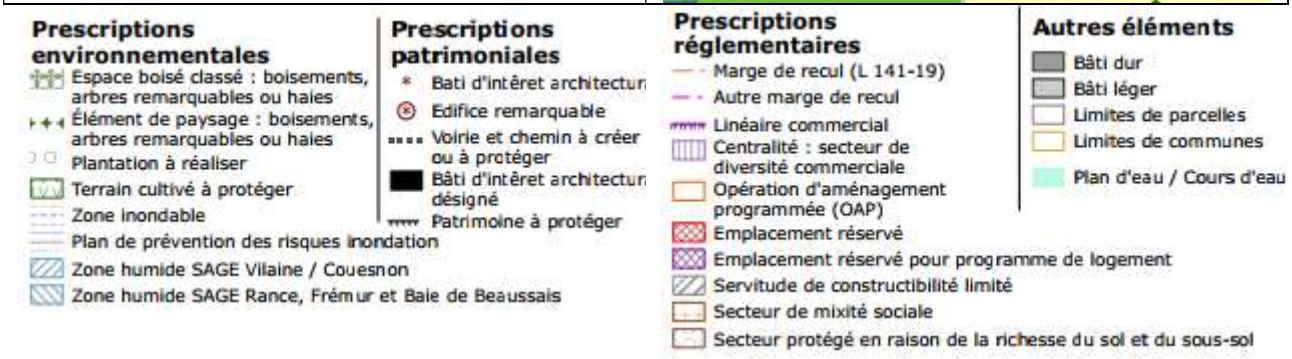


Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée





2.2.9.11 Les Quatre Chênes – commune de Mouazé (B-1141)

Modification envisagée

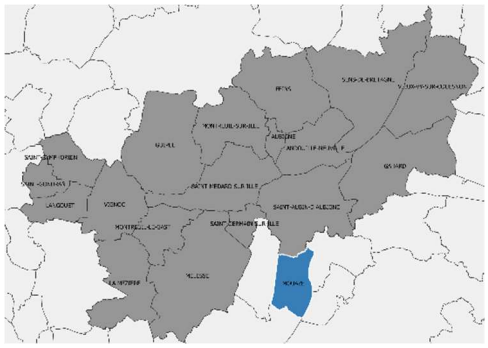
La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifier la grange dans l'alignement du logis de l'ancienne ferme au lieu-dit Les Quatre Chênes. Ce bâtiment est identifié à l'inventaire régional du patrimoine.

Cette ferme a eu deux à trois campagnes de construction. Le logis pourrait dater du 17e siècle. L'étable en retour d'équerre n'est pas signalée sur le cadastre napoléonien de 1828. Elle a été construite entre les 19e et 20e siècles.

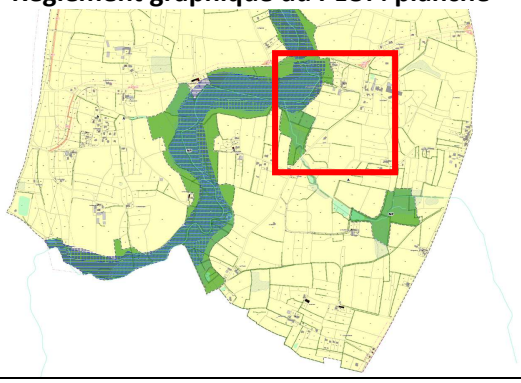
Commune :	Mouazé
Parcelle :	B-1141
Emprise au sol estimée :	70 m²
Zonage PLUi :	A
Destination autorisée au titre du changement de destination :	Habitation

Localisation

Mouazé

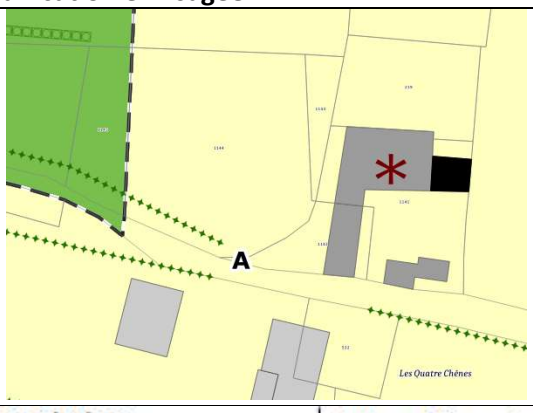


Règlement graphique du PLUi : planche



Règlement graphique en vigueur

Modification envisagée



Prescriptions environnementales
- Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies
- Élément de paysage : boisements, arbres remarquables ou haies
- Plantation à réaliser
- Terrain cultivé à protéger
- Zone inondable
- Plan de prévention des risques inondation
- Zone humide SAGE Vilaine / Couesnon
- Zone humide SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais

Prescriptions patrimoniales
- Bati d'intêret architectur
- Edifice remarquable
- Voirie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intêret architectur désigné
- Patrimoine à protéger

Prescriptions réglementaires
- Marge de recul (L 141-19)
- Autre marge de recul
- Linéaire commercial
- Centralité : secteur de diversité commerciale
- Opération d'aménagement programmée (OAP)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude de constructibilité limité
- Secteur de mixité sociale
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Autres éléments
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites de parcelles
- Limites de communes
- Plan d'eau / Cours d'eau

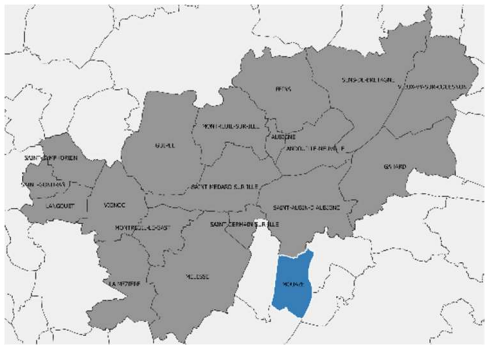
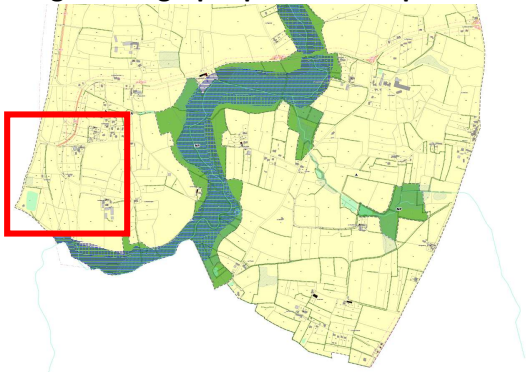
2.2.9.12 La Hamonais– commune de Mouazé

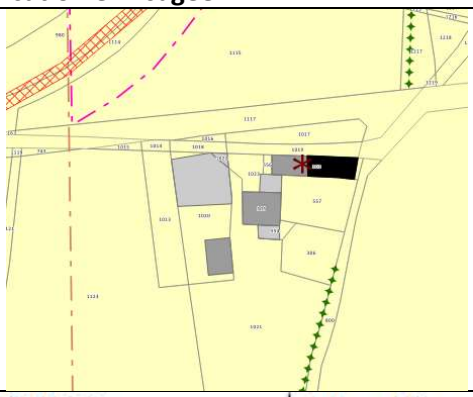
La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifier les anciennes porcheries et l'écurie de la ferme au lieu-dit Hamonais adossées à un logement existant.

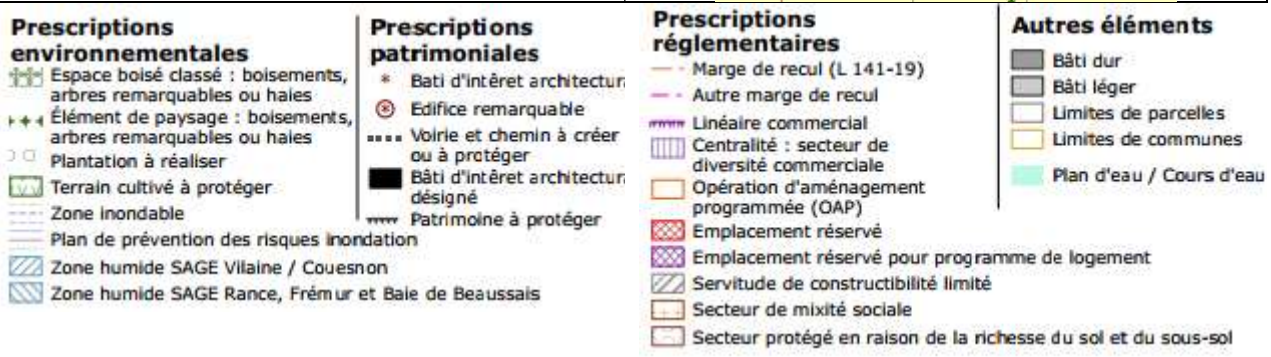
Ce bâtiment est identifié à l'inventaire régional du patrimoine. Il date du début du 20e sciècle. Il correspond aux critères fixés par le PLUi.

Commune :	Mouazé
Parcelle :	B-303
Emprise au sol estimée :	219 m²
Zonage PLUi :	A
Destination autorisée au titre du changement de destination :	Habitation

Localisation

Mouazé	**Règlement graphique du PLUi : planche**
	

Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	



2.2.9.13 La Bellème – commune de Saint Aubin d'Aubigné

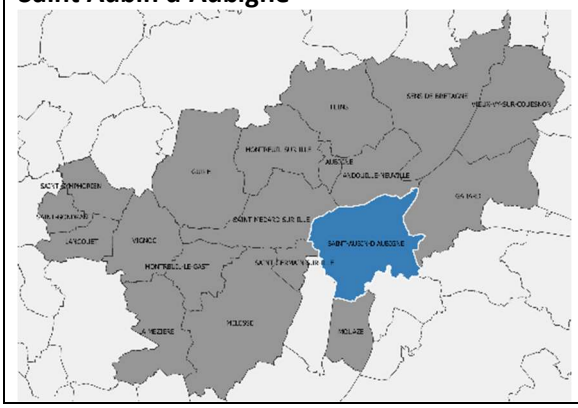
Modification envisagée

La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifier l'ancienne grange au lieu-dit La Bellème adossé à un logement existant.

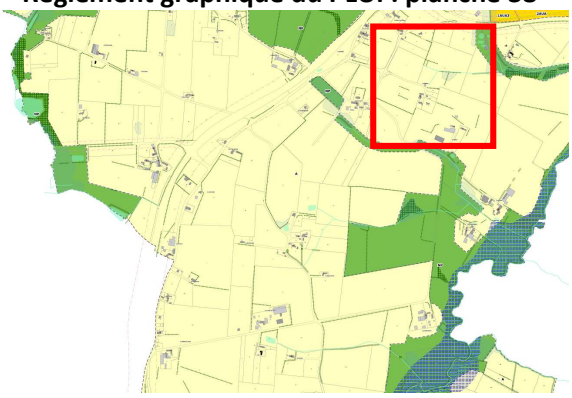
Commune :	Saint Aubin d'Aubigné
Parcelle :	ZB 76
Emprise au sol estimée :	40 m² sur 159 m²
Zonage PLUi :	A
Destination autorisée au titre du changement de destination :	Habitation

Localisation

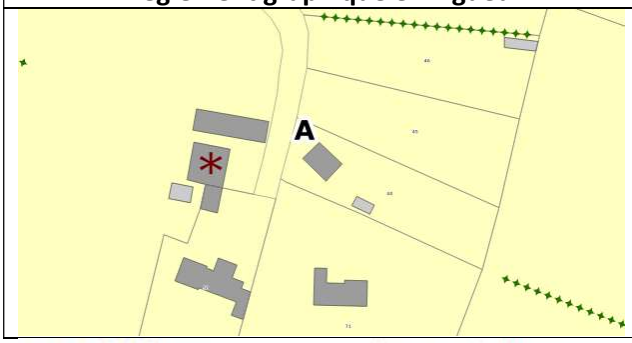
Saint Aubin d'Aubigné



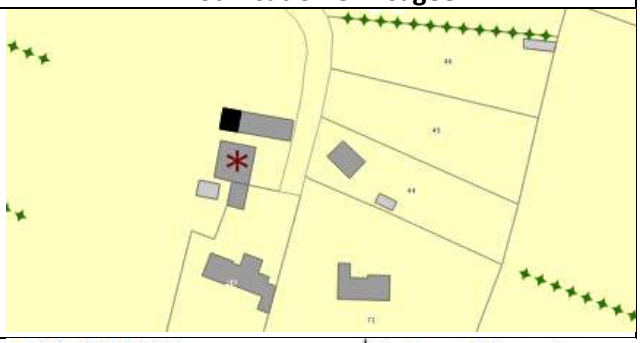
Règlement graphique du PLUi : planche 38



Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée



Prescriptions environnementales

- Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies
- Élément de paysage : boisements, arbres remarquables ou haies
- Plantation à réaliser
- Terrain cultivé à protéger
- Zone inondable
- Plan de prévention des risques inondation
- Zone humide SAGE Vilaine / Couesnon
- Zone humide SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais

Prescriptions patrimoniales

- Bati d'intêret architectur
- Edifice remarquable
- Voirie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intêret architectur désigné
- Patrimoine à protéger

Prescriptions réglementaires

- Marge de recul (L 141-19)
- Autre marge de recul
- Linéaire commercial
- Centralité : secteur de diversité commerciale
- Opération d'aménagement programmée (OAP)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude de constructibilité limité
- Secteur de mixité sociale
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Autres éléments

- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites de parcelles
- Limites de communes
- Plan d'eau / Cours d'eau

2.2.9.14 La Thiaudière – commune de Saint Symphorien

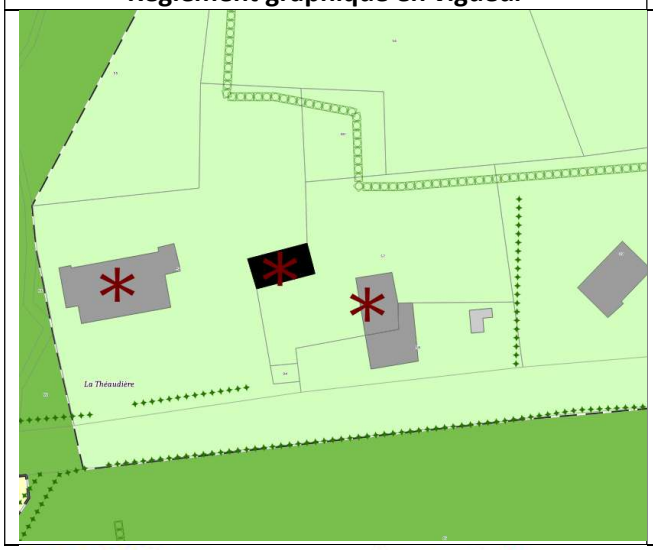
Modification envisagée

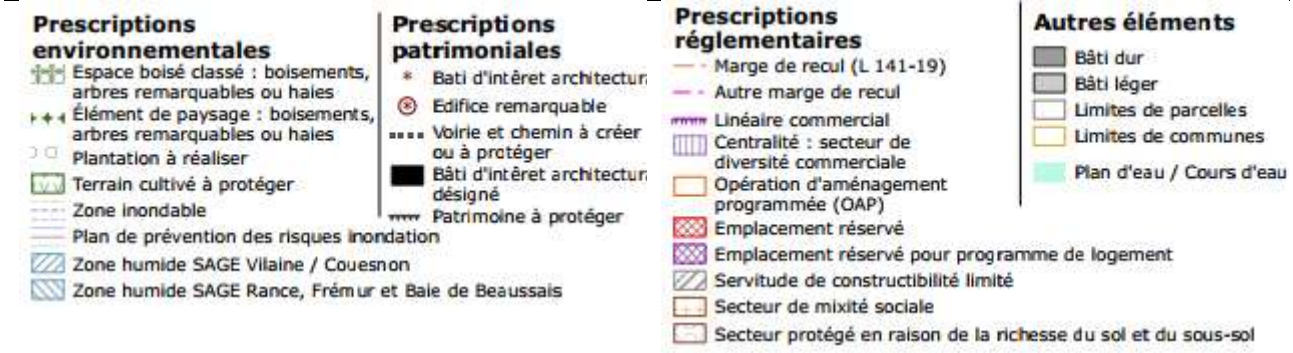
Une récente demande a mis en évidence qu'au lieu-dit La Thiadière, l'identification du bâtiment est erronée.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune a demandé d'identifier la dépendance agricole à l'ouest de la parcelle (cf. photo à gauche).

Or, le règlement graphique identifie l'ancienne ferme déjà rénovée en logement (cf. photo à droite).

La communauté de communes souhaite rectifier cette erreur.

Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	



2.2.9.15 Le Mézeray - commune de Vieux Vy sur Couesnon

Modification envisagée

La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifier une partie de l'ancienne ferme au lieu-dit La Mézeray adossée à un logement existant.

Ce bâtiment est identifié à l'inventaire régional du patrimoine.

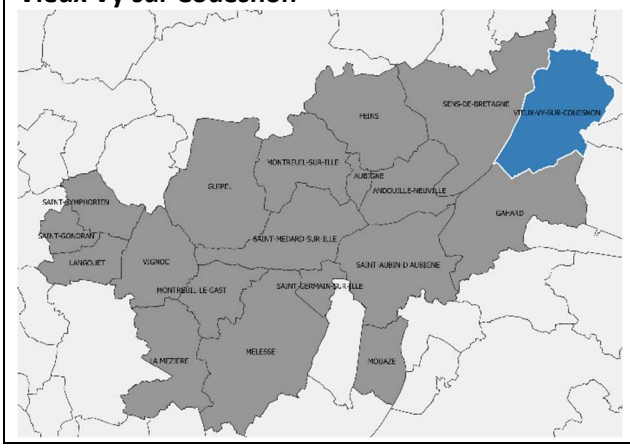
Les nombreux remaniements subis par cette construction rendent difficile son interprétation. Au début du 19e siècle, lorsque le premier cadastre de la commune fut achevé, il existait, à cet emplacement, un alignement de quatre logis distincts. Le bâtiment actuel abritait une ferme composée d'une porcherie, d'une écurie, d'une grange, d'un logis à pièce unique et d'une étable. L'écurie et la grange semblent être des constructions de la fin du 19e ou du début du 20e siècle.

Ce bâtiment en moellon est couvert d'un toit à longs pans en ardoise.

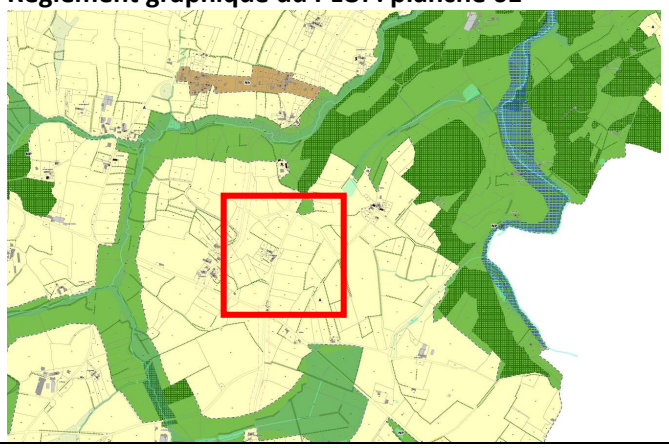
Commune :	Vieux Vy sur Couesnon
Parcelle :	C-401
Emprise au sol estimée :	94 m²
Zonage PLUi :	A
Destination autorisée au titre du changement de destination :	Habitation

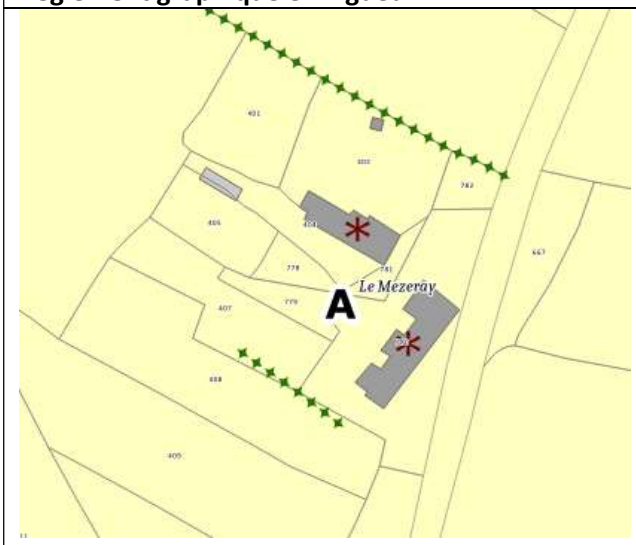
Localisation

Vieux Vy sur Couesnon



Règlement graphique du PLUi : planche 61



Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	

2.2.9.16 La Bédorais - commune de Vieux Vy sur Couesnon

Modification envisagée

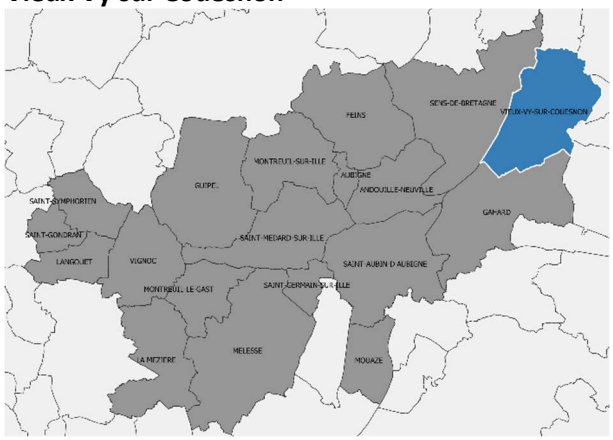
La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifie les dépendances anciennement agricoles au lieu-dit La Bédorais.

Le bâtiment est identifié à l'inventaire régional du patrimoine. Il est construit en moellon et possède des encadrements de baies en granite. Il s'élève sur trois niveaux : rez-de-chaussée, étage carré et comble. Le comble à surcroît est accessible par une porte haute pendante.

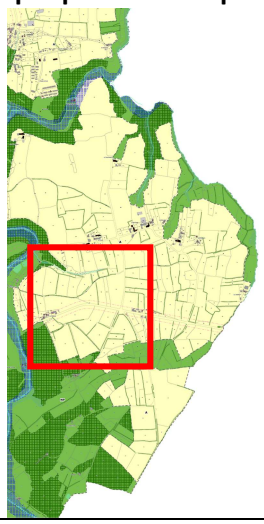
Commune :	Vieux Vy sur Couesnon
Parcelle :	B-665
Emprise au sol estimée :	98 m²
Zonage PLUi :	A
Destination autorisée au titre du changement de destination :	Habitation

Localisation

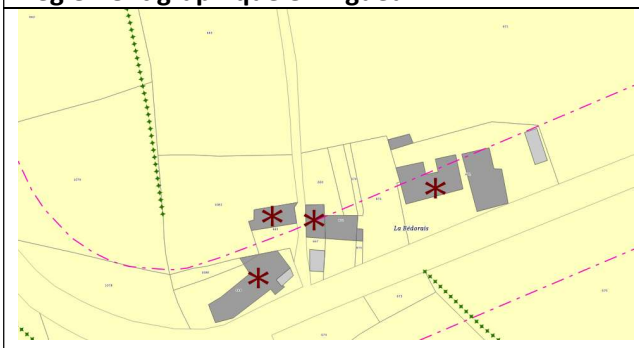
Vieux Vy sur Couesnon



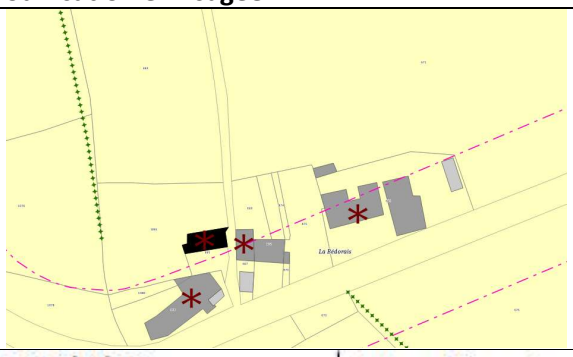
Règlement graphique du PLUi : planche 64



Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée



Prescriptions environnementales
- Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies
- Élément de paysage : boisements, arbres remarquables ou haies
- Plantation à réaliser
- Terrain cultivé à protéger
- Zone inondable
- Plan de prévention des risques inondation
- Zone humide SAGE Vilaine / Couesnon
- Zone humide SAGE Rance, Frémur et Baie de Beaussais

Prescriptions patrimoniales
- Bati d'intêret architectur
- Edifice remarquable
- Voirie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intêret architectur désigné
- Patrimoine à protéger

Prescriptions réglementaires
- Marge de recul (L 141-19)
- Autre marge de recul
- Linéaire commercial
- Centralité : secteur de diversité commerciale
- Opération d'aménagement programmée (OAP)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude de constructibilité limité
- Secteur de mixité sociale
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Autres éléments
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites de parcelles
- Limites de communes
- Plan d'eau / Cours d'eau

2.2.9.17 Le Bois Neuf – Vieux-Vy sur Couesnon

Modification envisagée

La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique et identifie une construction au lieu-dit Le Bois-Neuf.

La construction de ce bâtiment remonte probablement à la seconde moitié du 17e siècle. Ce bâtiment est élevé en moellon et couvert d'ardoise. Le toit possède une forte pente.

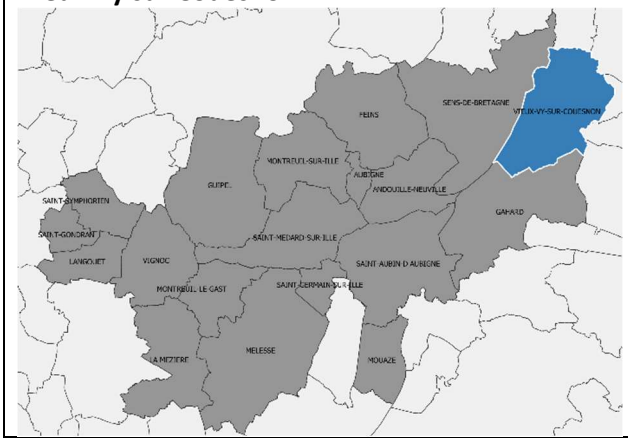
La maçonnerie de ce bâtiment est composée de moellon de grès et de granite.

Ce bâtiment fait partie de la ferme identifiée à l'inventaire régional du patrimoine.

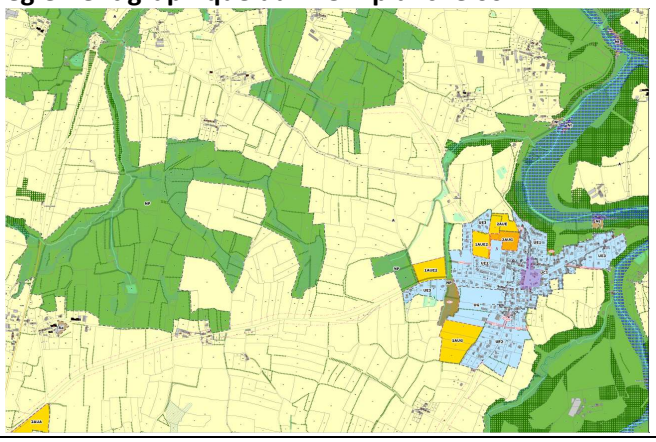
Commune :	Vieux Vy sur Couesnon
Parcelle :	A-971
Emprise au sol estimée :	73 m²
Zonage PLUi :	A
Destination autorisée au titre du changement de destination :	Habitation

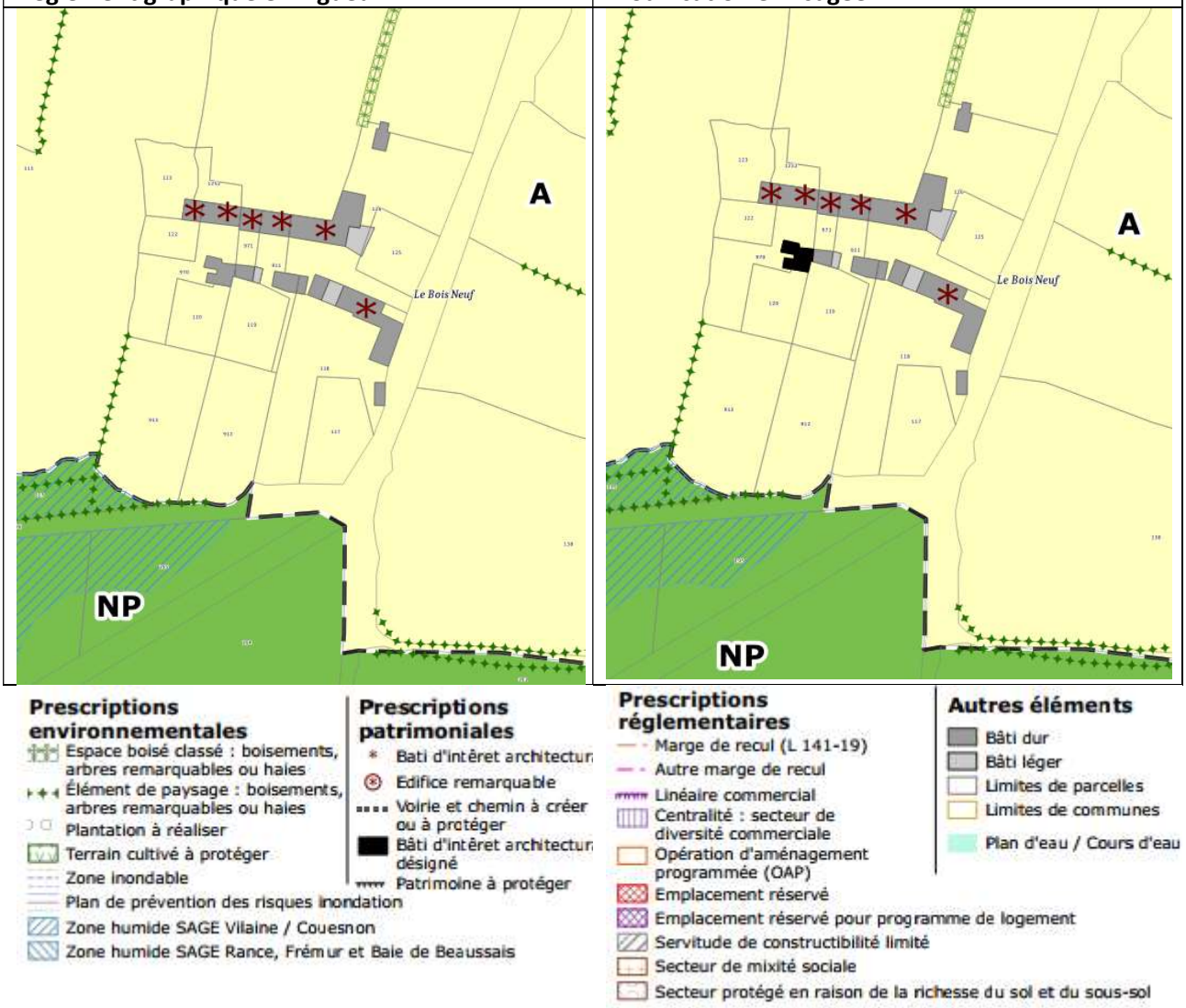
Localisation

Vieux Vy sur Couesnon



Règlement graphique du PLUi : planche 60



Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	

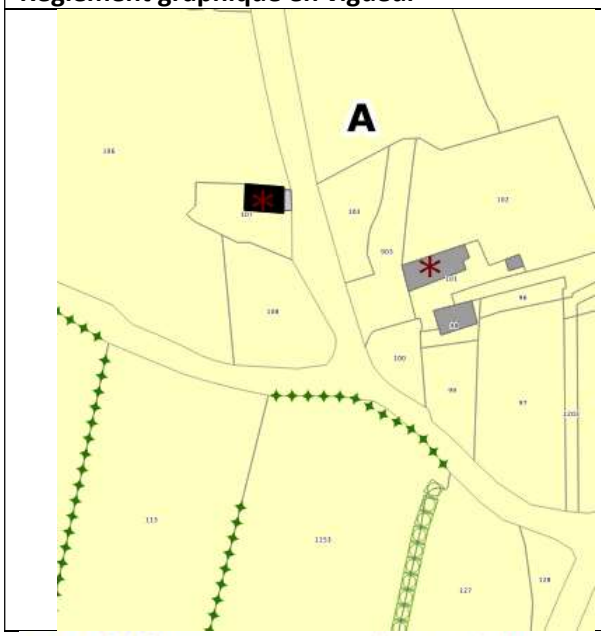
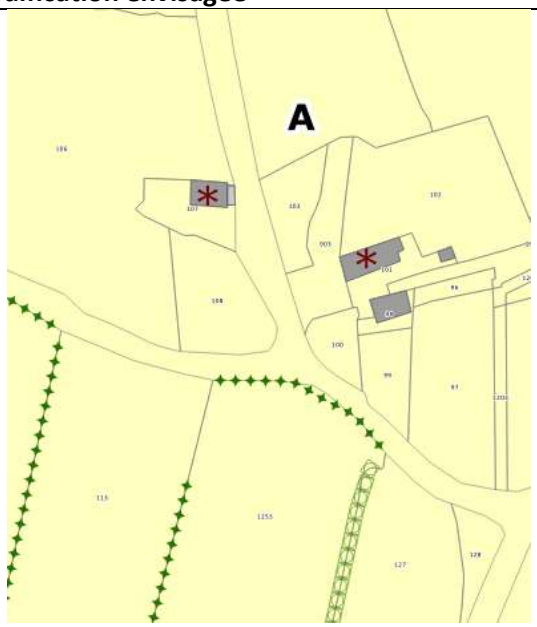
2.2.9.18 Guillac – Vieux-Vy sur Couesnon

Une récente demande d'autorisation d'urbanisme a mis en évidence qu'au lieu-dit Guillac le changement de destination a déjà été autorisé en 2019. Ainsi, le repérage au règlement graphique est erroné.

La communauté de communes souhaite supprimer l'identification du bâtiment.

Bâtiment avant 2019

Bâtiment en 2023

Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	

2.2.9.19 Bilan du nombre de bâtiments identifiées

Commune	Nombre de bâtiments identifiés au PLUi en vigueur	Nombre de bâtiments identifiés après modification N°4 envisagée
Andouillé-Neuville	8	9
Gahard	33	36
Guipel	20	21
Montreuil le Gast	12	15
Mouazé	26	29
Saint Aubin d'Aubigné	19	20
Saint Symphorien	14	14
Vieux Vy sur Couesnon	36	39

2.3 Modification des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques

Les orientations d'aménagement et d'orientation expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la communauté de communes en termes d'aménagement.

Les OAP thématiques portent sur l'ensemble du territoire et n'ont pas pour objectif premier l'aménagement urbain. Leur but est de mettre en cohérence les dispositions du PLUi relatives à un thème spécifique et de mieux prendre en compte le paysage, le patrimoine, la biodiversité et le commerce.

Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire, aux aménagements et occupations du sol ainsi qu'aux constructions ou rénovations. Les recommandations sont complémentaires des orientations d'aménagement de secteurs.

Trois thématiques ont été retenues :

- le commerce,
- la trame verte et bleue,
- le patrimoine architectural urbain et paysager.

2.3.1 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Trame verte et bleue

L'OAP trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité à l'échelle du Val d'Ille-Aubigné et de concourir à son amélioration, en préservant et en remettant en état les réservoirs et continuités écologiques du territoire. Elle cherche à rendre lisible de nombreuses prescriptions règlementaires dont l'objectif commun est de préserver la biodiversité et l'intérêt écologique du paysage.

L'OAP trame verte et bleue identifie quatre typologies d'espaces qui composent le territoire intercommunal :

1. **Les réservoirs de biodiversité**

   Ce sont des espaces riches en biodiversité ou disposant d'un potentiel écologique fort. Les espèces présentes y trouvent un habitat adapté à leur développement. Sur le Val d'Ille-Aubigné ce sont essentiellement des forêts, des vallons, des zones humides et des espaces en eau.

2. **Les corridors écologiques**

   Ce sont des milieux ayant en l'état une connectivité écologique satisfaisante qu'il faut préserver, voire conforter, et faire vivre. Ce sont souvent des zones de bocage préservées, abords de vallée ou ensemble forestier. Leur intérêt écologique les distingue des autres espaces agro-naturels et leur connaissance repose fine est rendu possible par l'identification des « grands ensembles naturels » (GEN), conduite dans le cadre des études sur les milieux naturels à l'échelle du Pays de Rennes.

3. **Les espaces agro-naturels communs de la campagne**

   Ce sont des espaces dont l'intérêt écologique a pu être altéré par les pratiques agricoles, la présence d'infrastructures de transport, le mitage par l'habitat. Leur connectivité écologique est faible. Ils constituent des espaces de reconquête écologique. Pour cela, l'objectif est de promouvoir leur fonctionnalité écologique en favorisant la reconquête des espaces de connexion vers les réservoirs de biodiversité et grands ensembles naturels (corridors écologiques). Il convient dans ces espaces de limiter l'artificialisation du sol et de préserver l'usage agricole du sol, l'activité agricole contribuant à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques, notamment par la préservation d'espaces naturels et semi-naturels comme les prairies naturelles ou les infrastructures agro-écologiques (haies, bandes enherbées, bocages, arbres isolés et bosquets, mares, zones humides, bords des cours d'eau, …), par la gestion des bords de champs qui peuvent constituer un refuge moins soumis aux pressions.

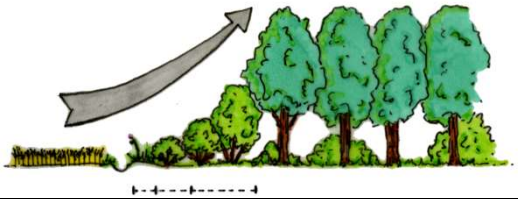
4. La nature en ville et dans les bourgs

La nature n'est pas absente des espaces bâtis et urbanisés. Par essence, la biodiversité s'y distingue des grandes zones naturelles et, d'une manière générale, l'intérêt écologique y est moindre. Pour autant, la nature est présente et la biodiversité peut y être favorisée. L'enjeu pour ces espaces urbains est de favoriser la présence de nature, pour la biodiversité mais également pour l'adaptation aux changements climatiques.

C'est au regard de ces quatre typologies d'espace que les orientations de la trame verte et bleue se déclinent.

L'OAP trame verte bleue est composée d'un document écrit et d'un document graphique. Le document écrit fixe des orientations qui s'appliquent aux composantes du territoire identifiés par le document graphique.

Les symboles illustrés en début de chaque orientation renvoient au document graphique. L'orientation s'applique au sein des composantes du territoire identifiées par le symbole sur le document graphique.

Extrait du document graphique	Orientation du document écrit
	Orientation 1 : Préserver les réservoirs de biodiversité et leurs lisières L'objectif est de préserver les milieux sources, déjà protégés par des outils réglementaires divers, mais aussi les abords de ces milieux, leur lisière. La lisière constitue une zone transitoire entre deux milieux différents. Elle constitue un écosystème de contact qui a ses conditions propres, ainsi qu'une faune et une flore spécifiques. Les objectifs sont les suivants : • Les constructions ou occupations du sol ayant un impact sur les écosystèmes forestiers seront maintenues à une distance raisonnable du massif boisé (100 mètres environ). Dans les opérations d'aménagement ou de constructions aux abords des grands boisements, il convient de proposer un traitement de la lisière avec maintien d'espaces verts en bordure de l'opération. • Les projets situés dans le voisinage de ces espaces devront se faire dans le respect de l'intégrité du milieu avoisinant. Une transition douce pourra être aménagée. • Dans le cas des lisières des massifs boisés, cette dernière devrait être constituée d'un ourlet forestier qui compose une zone de transition depuis un milieu ouvert vers la forêt. L'objectif est aussi de favoriser les essences locales, plus attractives pour la faune sauvage, sans pour autant bannir les essences horticoles. Cet ourlet présentera une structure dite *étagée*, définie par les différentes strates végétatives (arborée, arbustive et herbacée). D'une façon générale, pour que la lisière puisse remplir au mieux ses différents rôles écologiques, il est conseillé de favoriser des formes sinueuses avec une profondeur de 25 à 40 mètres. 

Modification envisagée

Le chapitre « Les grands ensembles naturels » comporte une orientation « **Amplifier la qualité écologique des haies ».** Pour cette orientation, la communauté de communes souhaite ajouter les symboles illustrés correspondant aux « Grands ensembles naturels ».

OAP en vigueur	Modification envisagée
Orientation 4 : Amplifier la qualité écologique des haies La fonctionnalité écologique d'une haie bocagère dépend de sa structure, la qualité de l'ourlet de pied de haie et la stratification (une, deux ou trois strates) et la variété des espèces qui la compose. Une attention particulière sera donc portée au nombre de strates présentes et à leur largeur, ainsi qu'à la diversité des essences qui la compose et qui va contribuer à sa richesse biologique. Les haies devront présenter une strate arborée, une strate arbustive et une strate herbacée. Les haies d'essences indigènes et variées (liste en annexe 1) seront privilégiées plutôt qu'une haie mono spécifique. Afin de protéger le système racinaire, les aménagements nécessitant des déblaiements (réseaux, constructions…) seront réalisés à une distance d'environ 10 mètres environ des haies identifiées au PLUI. ***Haie pluristratifiée (arbre, arbuste et lisière herbacée)*** *avec complexe haie – talus – fossé,* *Source : Audiar*	**Orientation 4 : Amplifier la qualité écologique des haies** La fonctionnalité écologique d'une haie bocagère dépend de sa structure, la qualité de l'ourlet de pied de haie et la stratification (une, deux ou trois strates) et la variété des espèces qui la compose. Une attention particulière sera donc portée au nombre de strates présentes et à leur largeur, ainsi qu'à la diversité des essences qui la compose et qui va contribuer à sa richesse biologique. Les haies devront présenter une strate arborée, une strate arbustive et une strate herbacée. Les haies d'essences indigènes et variées (liste en annexe 1) seront privilégiées plutôt qu'une haie mono spécifique. Afin de protéger le système racinaire, les aménagements nécessitant des déblaiements (réseaux, constructions…) seront réalisés à une distance d'environ 10 mètres ~~environ~~ des haies identifiées au PLUI. ***Haie pluristratifiée (arbre, arbuste et lisière herbacée)*** *avec complexe haie – talus – fossé,* *Source : Audiar*

2.4 Modification ou création des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles

Le PLUi identifie les secteurs de projets et les encadre à travers un règlement graphique et écrit mais également à travers des orientations d'aménagement et de programmation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles du PLUi ont été définies en fonction de plusieurs objectifs qu'il est possible de classer sous quatre thèmes.

- Les zones d'extension urbaines qui prévoient les conditions d'aménagement de nouveaux quartiers ou de zones d'activité ;
- Les secteurs de renouvellement urbain où il est envisagé de restructurer des ensembles bâtis ou de densifier des dents creuses à l'intérieur des tâches urbaines existantes ;
- Les secteurs d'équipements futurs et espaces verts futurs.
- Le site Route du Meuble – Cap Malo

Les OAP sectorielles sont présentées dans les Cahiers communaux, excepté l'OAP Route du Meuble – Cap Malo qui concerne deux communes et a ainsi son propre document.

2.4.1 Modification du Cahier communal - Gahard

La commune de Gahard a affiné le projet sur un des secteurs concernés par la servitude de construction limitée.

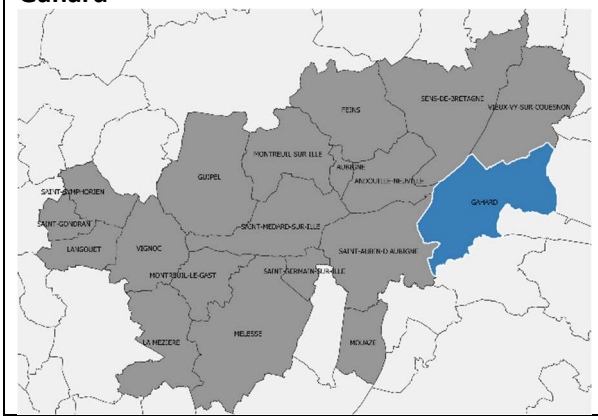
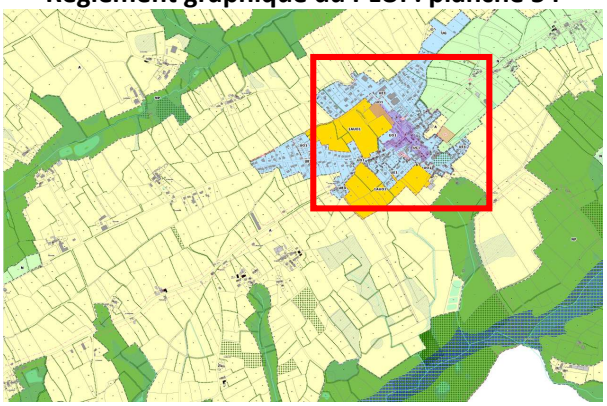
Elle a conventionné avec l'Etablissement public foncier de Bretagne pour l'acquisition du foncier. La commune est en train d'étudier le projet avec un bailleur social.

Aujourd'hui, la commune souhaite supprimer la servitude de constructibilité limitée et mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Le secteur se situe au sein du périmètre délimité des abords d'un monument historique. Le projet sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

Secteur rue Jean Morin

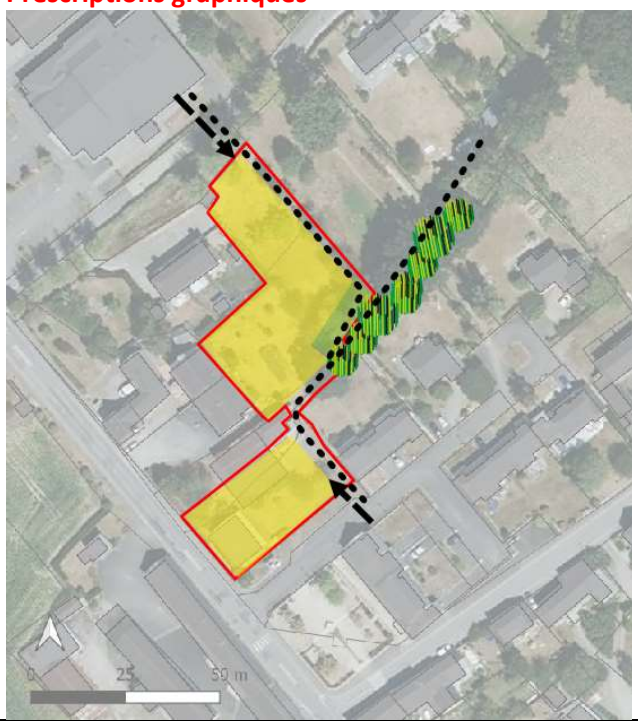
Localisation

Gahard	Règlement graphique du PLUi : planche 54
	

Modification envisagée

OAP en vigueur	Modification envisagée
/	**OAP N°2 : Secteur rue Jean Morin** **Descriptif du site** Ce secteur se situe le long de la rue principale qui traverse le centre bourg de Gahard. Il se prolonge vers le secteur d'équipements publics et englobe les fonds de jardins et des espaces verts publics non aménagés. Il jouxte le bassin d'orage à sa limite est et une haie bocagère à sa limite sud. **Enjeux d'urbanisme et de paysage** Le secteur est marqué par la présence des bâtis anciens dont l'origine remonte au 16e ou 17e siècle. Il est également marqué par deux hangars agricoles édifié après 1965 présentant peu d'intérêt patrimonial. **Les objectifs** Les objectifs de cette opération sont les suivants : – Proposer une nouvelle offre de logements, – Préserver le caractère paysager du site, – Préserver une partie des fonds de jardin des logements existants, – Proposer des formes urbaines adaptées à l'environnement de Gahard. **Principes d'aménagement** – Restructurer le front bâti sur la rue de Jean Morin et la rue Angèle Vannier, – Retrouver la forme de rue, – Assurer une liaison piétonne sécurisée depuis la rue Anne de Bretagne vers la rue Angèle Vannier, – Permettre l'accès automobile depuis le nord et le sud du secteur (sans liaison automobile entre les deux accès). – Préserver les arbres le long du cheminement piéton **Eléments de programmations** L'opération devra prévoir une densité de 40 logements/ha et un minimum de 35 % LLS.

Prescriptions graphiques



2.4.2 Modification du Cahier communal - Langouët

Commune de Langouët

La commune de Langouet se situe à l'ouest de la communauté de communes à une vingtaine de kilomètres de Rennes. Elle s'étend sur environ 700 hectares.

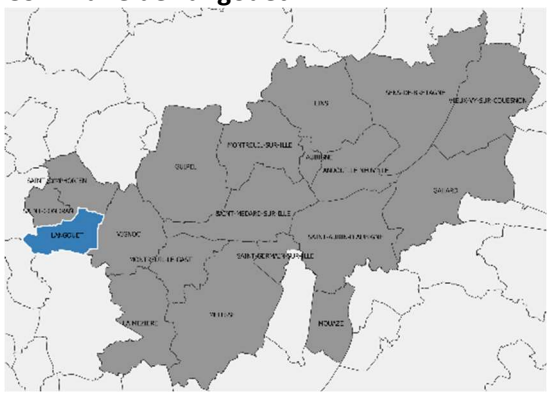
Au dernier recensement (Insee, RP 2021, population totale), la commune comptait 619 habitants.

Le territoire est traversé par les routes départementales D 25 et D 27.

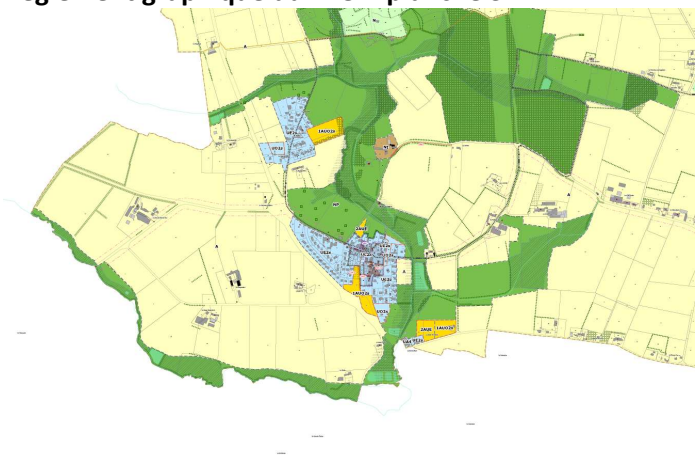
La commune est identifiée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT du Pays de Rennes.

Localisation

Commune de Langouët



Règlement graphique du PLUi : planche 3

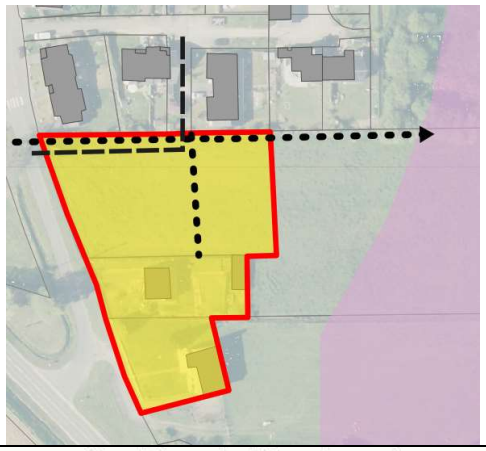
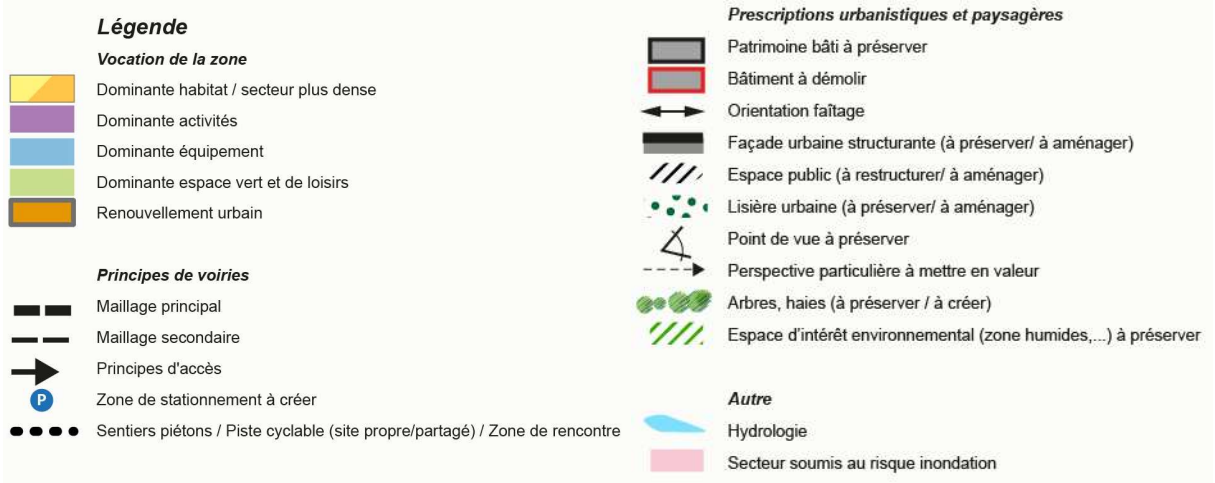


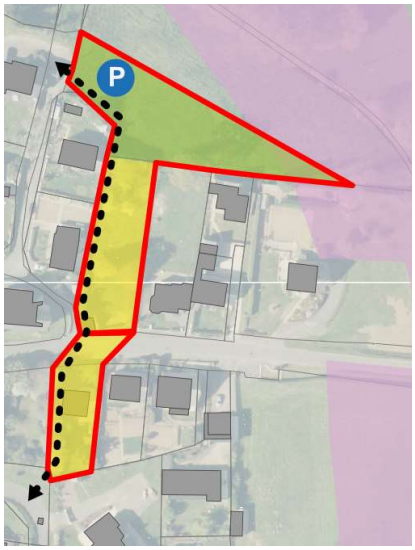
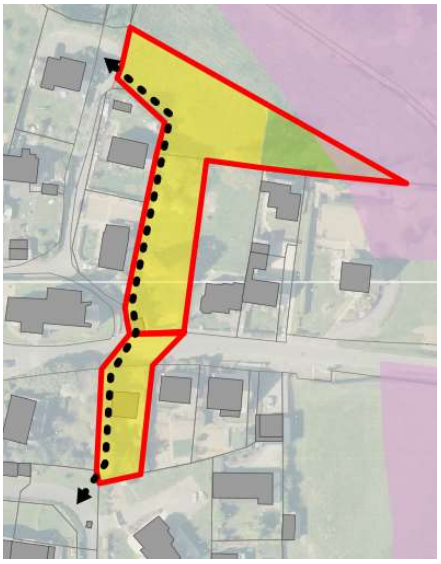
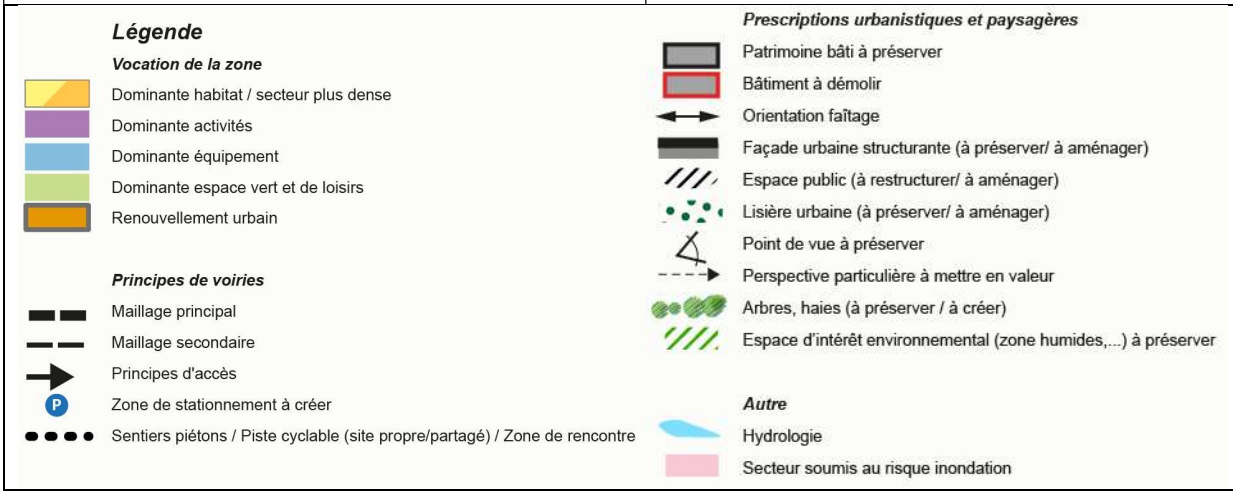
Modification envisagée

La commune souhaite ajuster les orientations d'aménagement et de programmation sur deux secteurs conformément à son projet urbain qui a évolué.

La commune n'envisage plus d'implanter un équipement public au sein du secteur Prairie Madame.

Elle souhaite également modifier la vocation de la partie nord du secteur Le pré du long.

<table>
<tr><th>OAP en vigueur</th><th>Modification envisagée</th></tr>
<tr><td>Orientations d'aménagement N°2.
Prairie Madame : Secteur à destination mixte : habitat et d'équipements.</td><td>Orientations d'aménagement N°2.
Prairie Madame : Secteur à destination mixte : habitat et d'équipements.</td></tr>
<tr><td>Schéma d'orientation
 </td><td>Schéma d'orientation
  </td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Objectifs et Principes d'aménagement
Secteur à destination d'habitat individuel
Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et permettre un parcours résidentiel au sein de la commune, une diversité de typologies de logements sera recherchée soit au sein de l'opération soit au regard du parc de logements existants de la commune.
– Proposer des modes constructifs et des aménagements urbains ayant un impact limité sur l'environnement naturel.
– Dans le prolongement du quartier de la Prairie Madame des connexions piétonnes seront développées.
– Créer un réseau de voirie et de chemin perméable pouvant faciliter les déplacements piétons et cycles.
– Permettre un accès piéton vers les espaces naturels alentour.</td><td>Objectifs et Principes d'aménagement
Secteur à destination d'habitat individuel
Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et permettre un parcours résidentiel au sein de la commune, une diversité de typologies de logements sera recherchée soit au sein de l'opération soit au regard du parc de logements existants de la commune.
– Proposer des modes constructifs et des aménagements urbains ayant un impact limité sur l'environnement naturel.
– Dans le prolongement du quartier de la Prairie Madame des connexions piétonnes seront développées.
– Créer un réseau de voirie et de chemin perméable pouvant faciliter les déplacements piétons et cycles.
– Permettre un accès piéton vers les espaces naturels alentour.</td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>
– Permettre un équipement d'intérêt général (ERP) centres de ressources et de cultures maraichères, services mutualisés,...).
– Les espaces naturels (zones humides et fonds de vallée) seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.
</td>
<td>
~~– Permettre un équipement d'intérêt général (ERP) centres de ressources et de cultures maraichères, services mutualisés,...).~~
– Les espaces naturels (zones humides et fonds de vallée) seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.
</td>
</tr>
<tr>
<td>Orientations d'aménagement N°5
Le pré du long. Secteur à destination d'habitat</td>
<td>Orientations d'aménagement N°5
Le pré du long. Secteur à destination d'habitat</td>
</tr>
<tr>
<td>Schéma d'orientation
 
</td>
<td>Schéma d'orientation
  </td>
</tr>
<tr>
<td colspan="2"> 
</td>
</tr>
</table>

2.4.3 Modification du Cahier communal – La Mézière

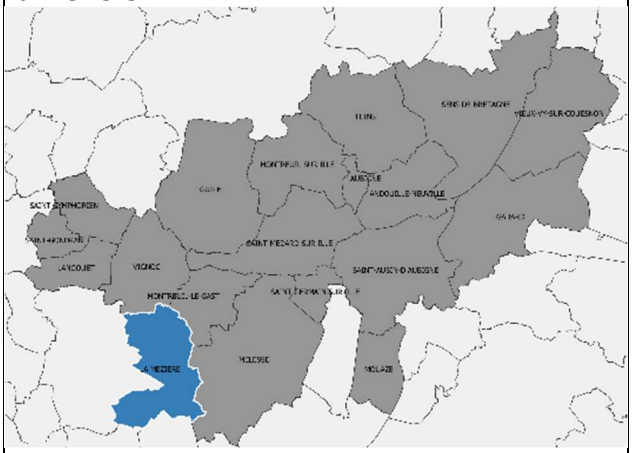
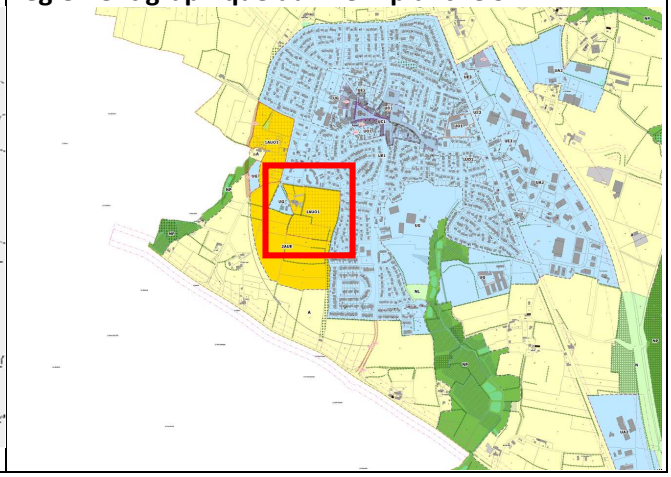
Modification envisagée

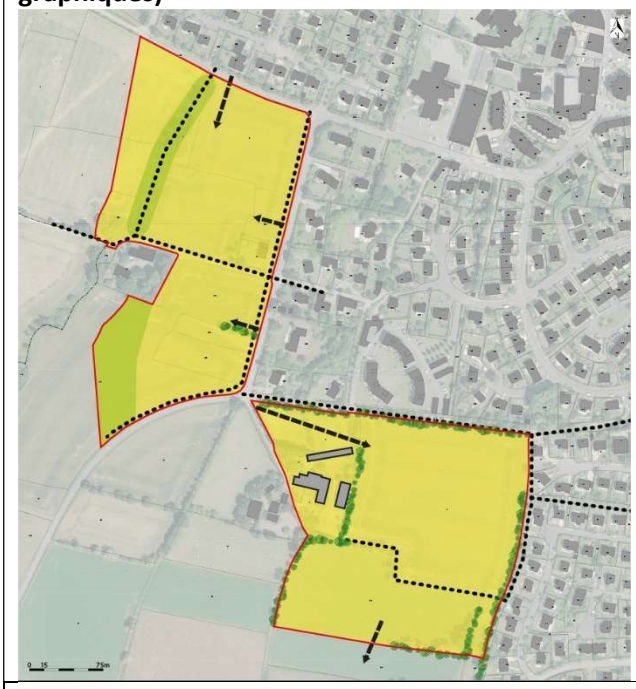
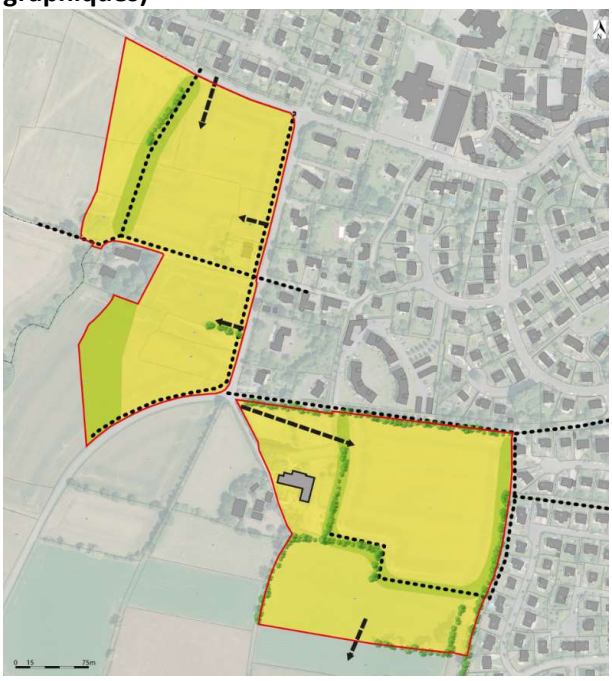
La commune de la Mézière souhaite modifier les dispositions graphiques de l'OAP N°2 sur le secteur La Beauvairie. L'OAP identifie deux bâtis légers figurant au cadastre. Or, un de deux bâtiments a été démonté avant l'approbation du PLUi. Le bâtiment restant ne présente pas d'intérêt architectural avéré.

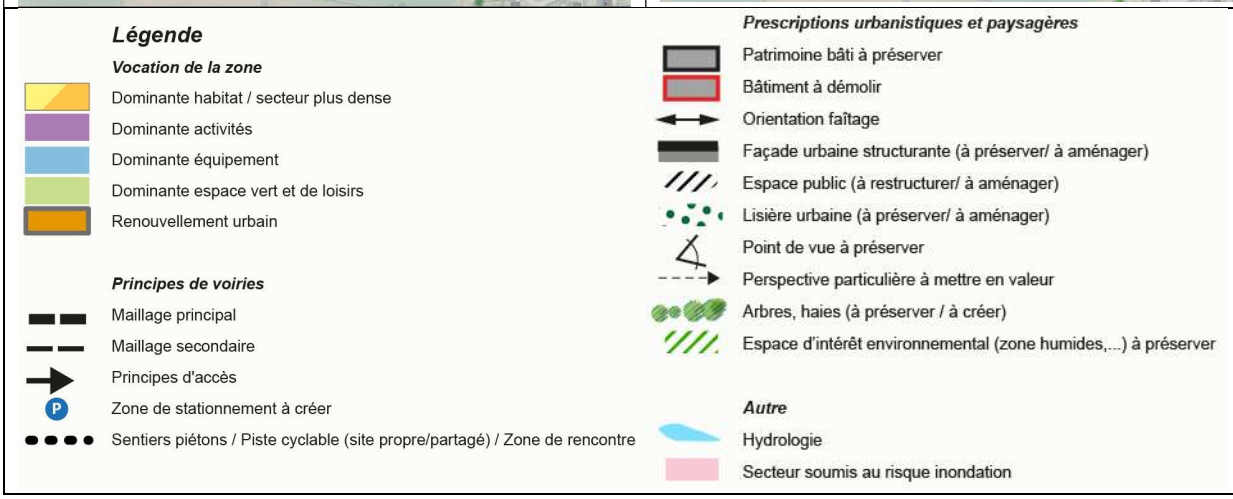
1 seul bâtiment présent sur la photo aérienne de 2020.

Ancien hangar agricole non clos ne présentant pas d'intérêt architectural avéré

Localisation

La Mézière	Règlement graphique du PLUi : planche 9
	

OAP en vigueur	Modification envisagée
OAP N°2 : Les secteurs La Fontaine et La Beauvairie Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)	**OAP N°2 : Les secteurs La Fontaine et La Beauvairie Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)**
	



2.4.4 Modification du Cahier communal – Melesse

Modifications envisagées

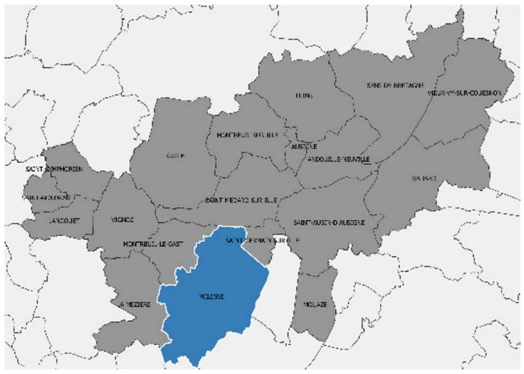
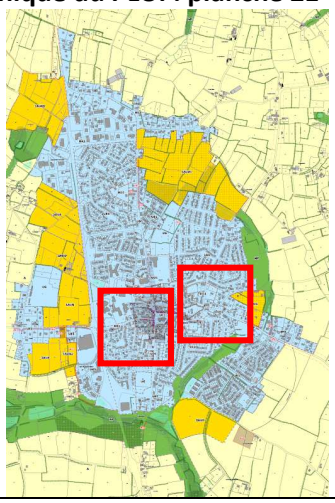
La communauté de communes et la commune de Melesse ont récemment mené une étude pré-opérationnelle de renouvellement urbain sur les îlots Saint Germain et Rouge-Côte. Cette étude a permis d'affiner le projet urbain attendu sur les deux secteurs.

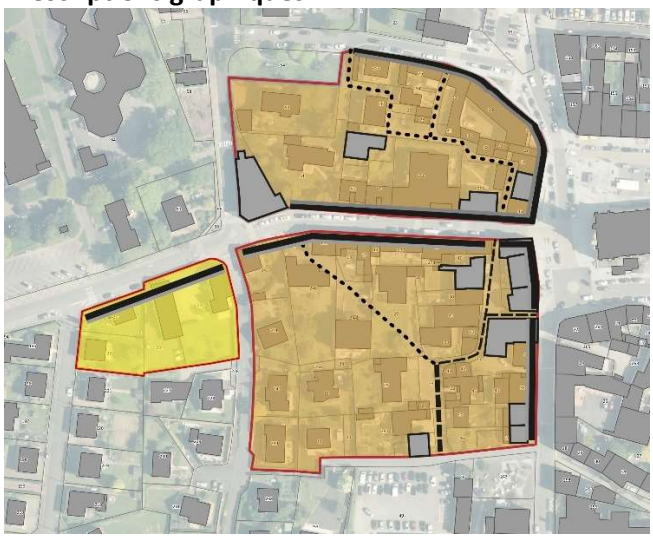
Aujourd'hui, il est nécessaire d'adapter les deux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (N°5 et N°10) en cohérence avec les conclusions de l'étude. Le périmètre de l'OAP N°11 est légèrement adapté aussi.

En parallèle, la commune de Melesse souhaite modifier l'OAP sectorielle N°7 : Rue de Montreuil. Ce secteur longe un des axes structurants du bourg. Il est implanté à proximité de l'école élémentaire et jouxte la coulée verte de la commune de Melesse.

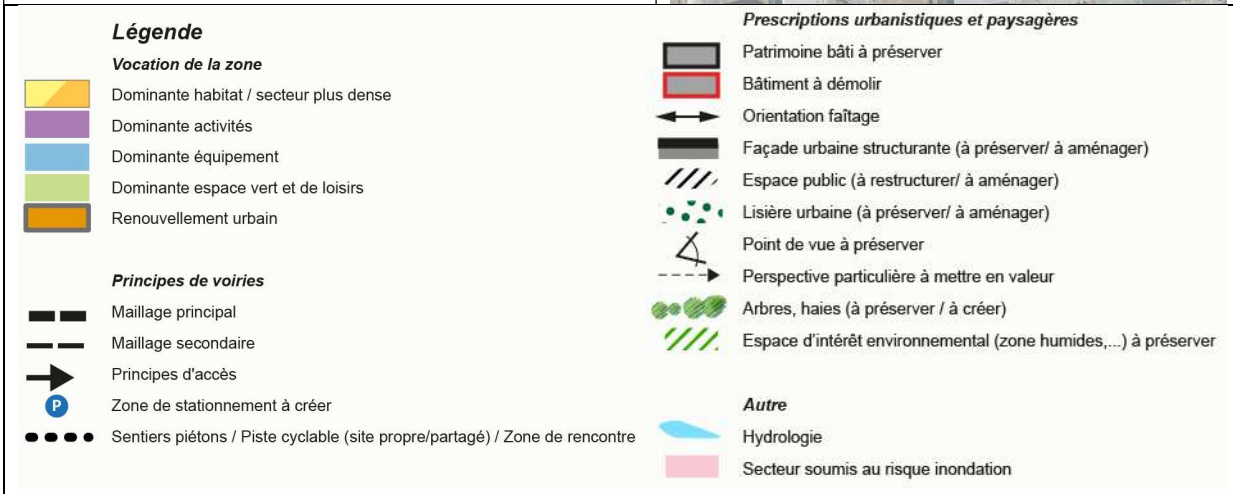
Afin de permettre la densification de ce secteur et en cohérence avec son étude prospective relative aux équipements publics, la commune souhaite faire évoluer la vocation de cette zone afin d'assurer une meilleure mixité fonctionnelle et une meilleure optimisation du foncier.

Localisation

Melesse	**Règlement graphique du PLUi : planche 21**
	

OAP en vigueur	**Modification envisagée**
OAP N°5 : L'îlot Centre Ouest **Prescriptions graphiques** 	**OAP N°5 : L'îlot Centre Ouest** **Prescriptions graphiques** 

OAP N°7 : Rue de Montreuil	OAP N°7 : Rue de Montreuil
Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP La commune souhaite implanter un équipement sur cet axe. L'enjeu est de restructurer le front bâti notamment en réponse en volumétrie à l'aménagement récent de l'autre rive de la voie (collectif sur trois niveaux + combles). Cela permettra d'étendre le centre-ville et ainsi de favoriser un épaississement de la ville le long de cet axe structurant. Il y a également un enjeu fort de connexion avec la ZAC au Nord-Est du site. **Principes d'aménagement** – Créer un front bâti sur la rue de Montreuil; – Proposer une architecture en harmonie avec la construction qui fait face au secteur.	**Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP** La commune souhaite implanter un programme mixte comportant des logements et un équipement public sur cet axe. L'enjeu est de restructurer le front bâti notamment en réponse en volumétrie à l'aménagement récent de l'autre rive de la voie (collectif sur trois niveaux + combles). Cela permettra d'étendre le centre-ville et ainsi de favoriser un épaississement de la ville le long de cet axe structurant. Il y a également un enjeu fort de connexion avec la ZAC au Nord-Est du site. **Principes d'aménagement** – Créer un front bâti sur la rue de Montreuil; – Proposer une architecture en harmonie avec la construction qui fait face au secteur. – Réaliser un programme mixte : équipement public / logements
Eléments de programmation L'aménagement de cette zone se fera sous la forme d'une opération d'ensemble portant sur les deux parcelles concernées. **Dispositions graphiques**	**Eléments de programmation** L'aménagement de cette zone se fera sous la forme d'une opération d'ensemble portant sur les deux parcelles concernées. La densité de logements devrait être supérieure à 40 logements/ha. **Dispositions graphiques**

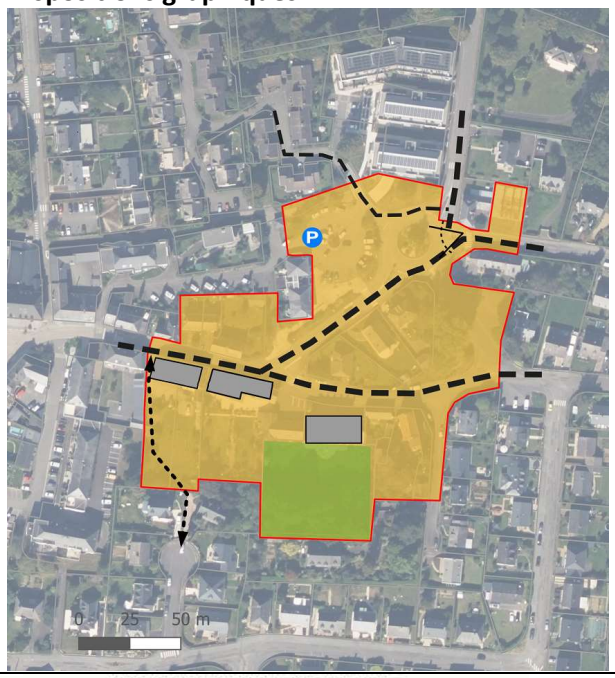


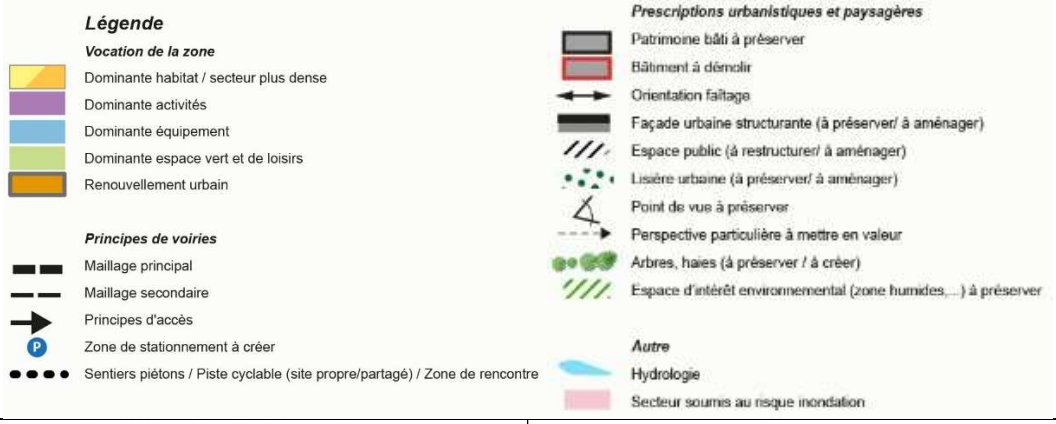
OAP N°10 : Centre-ville Est	OAP N°10 : Centre-ville Est
Descriptif du site Situé dans le centre ancien de Melesse, ce secteur est composé d'îlots bâtis avec un front bâti ancien et de qualité et de ce cœur d'îlot vaste et sous occupé. Ce secteur couvre une superficie d'environ deux hectares. **Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP** L'enjeu est la reconquête des cœurs d'îlots en mobilisant des fonds de parcelle peu dense pour des programmes d'habitats. Il faut toutefois préserver la qualité du front de rue tout en aménageant un accès au cœur d'îlot. **Objectifs** – Préserver le patrimoine bâti existant. – Préserver les jardins et espaces verts remarquables. – Désenclaver le cœur d'îlots. **Principes d'aménagement** – Préserver le front bâti sur la rue Saint Germain. – Créer une liaison entre la rue Saint Germain et la rue Paul Feval. – Protéger le jardin du manoir au 22 rue de la Bohuonnais. **Programmation** La densité de toute opération d'aménagement d'ensemble située à l'intérieur du périmètre devra être supérieure à 30 logements par hectare. **Dispositions graphiques** 	**Descriptif du site** Situé dans le centre ancien de Melesse, ce secteur est composé d'îlots bâtis avec un front bâti ancien et de qualité et de ce cœur d'îlot vaste et sous occupé. Ce secteur couvre une superficie d'environ deux hectares. **Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP** L'enjeu est la reconquête des cœurs d'îlots en mobilisant des fonds de parcelle peu dense pour des programmes d'habitats. Il faut toutefois préserver la qualité du front de rue tout en aménageant un accès au cœur d'îlot. **Objectifs** – Mettre en valeur la perspective vers l'église depuis la rue de Chevaigné – Mettre en valeur la façade du manoir au 2 rue de la Bohuonnais – Préserver le patrimoine bâti existant. – Préserver les jardins et espaces verts remarquables. – Désenclaver le cœur d'îlots. **Principes d'aménagement** – Préserver le front bâti sud sur la rue Saint Germain. – Créer une liaison entre la rue Saint Germain et la rue Paul Feval. – Protéger le jardin du manoir au 2~~2~~ rue de la Bohuonnais. ~~– Retrouver l'ancienne tracé de la voie départementale (rue de la Bouhonnais et rue Lamennais) afin de libérer le cœur de l'îlot.~~ ~~– Aménager de poches de stationnement à l'ouest du site~~ ~~– Permettre l'implantation des commerces et des activités de service le long de la rue de la Bohuonnais~~ ~~– Structurer des fronts bâtis sur la rue de la Bohuonnais et la rue Lamennais~~ ~~– Permettre l'aménagement d'une placette publique afin d'atteindre le centre bourg historique~~ – Préserver les vues vers l'église depuis la rue de Chevaigné ~~et vers le manoir depuis la place Saint Germain~~ – S'inscrire dans le gabarit R+1+C sur la rue de Bouhonnais ~~– S'inscrire dans le gabarit R+2+A au nord du secteur~~

Programmation

La densité de toute opération d'aménagement d'ensemble située à l'intérieur du périmètre devra être supérieure à ~~30~~ 40 logements par hectare.

Dispositions graphiques





OAP N°11 : Le Chêne Poitou

Dispositions graphiques

OAP N°11 : Le Chêne Poitou

Dispositions graphiques

2.4.5 Modification du Cahier communal – Saint Germain sur Ille

Modification envisagée

La communauté de communes et la commune de Saint Germain sur Ille mènent une étude pré-opérationnelle de renouvellement urbain sur l'îlot « Rue de la scierie ».

Ce secteur est localisé en plein cœur de bourg. Il est aujourd'hui concerné par une servitude de gel instauré PLUi depuis 2020.

Aujourd'hui, la commune a retenu un projet urbain sur ce secteur. Ainsi, elle souhaite supprimer le secteur de gel et retranscrire le projet sous forme d'une orientation et de programmation d'aménagement.

OAP en vigueur	Modification envisagée
/	**OAP N°2 : Rue de la scierie** **Descriptif du site** Le site d'environ 5000 m² se situe en plein cœur de bourg. Le secteur est entouré des tissus urbains de densités variées (maisons individuels, logements intermédiaires et collectifs). Il comprend des espaces publics et une maison individuelle avec son jardin d'agréement. **Enjeux d'urbanisme et de paysage** Le site et notamment le jardin d'agréement s'insèrent dans la trame verte de la commune et assurent la continuité écologique entre les secteurs boisés. Le futur aménagement devrait préserver certains arbres se trouvant au nord du secteur. L'étude préalable n'a inventoriée aucune zone humide. Au niveau de la flore, aucune espèce patrimoniale n'a été relevée et aucun habitat présent n'est inscrit à la directive habitat. Le diagnostic a mis en évidence l'importance de créer une continuité piétonne reliant le secteur au réseau de cheminements piétons existants. **Les objectifs** Afin de permettre la densification de ce secteur, les objectifs d'aménagement sont les suivants : • Préserver au mieux le patrimoine végétal existant au nord du secteur. • Relier le secteur aux continuités piétonnes existantes • Créer une transition entre les espaces publics le long de la rue de la scierie et le futur projet. • Construire en retrait par rapport aux habitations existants au nord et au sud-est du secteur **Principes d'aménagement** Deux continuités mode actifs sont attendues sur le secteur. La première continuité devrait relier la rue de la Scierie et la rue des Ajoncs. Le deuxième cheminement doux devrait assurer une liaison entre la rue des Ajoncs et la rue du Clos de l'Epine. Les deux liaisons devraient être en revêtement perméable d'une largeur de 3 mètres. Des places de stationnement mutualisées seront positionnées au nord du secteur. Elles doivent intégrer soit des dispositifs végétalisés, soit des ombrières photovoltaïques, de façon à ombrager au moins la moitié de leur surface.

Un espace vert d'environ 8 m de large est à conserver au sud-est du secteur le long de la parcelle n°A651. Il pourra être aménagé en jardins d'agréement privés et accueillir ainsi des abris de jardins.

La limite de l'opération le long de la rue de la Scierie sera traitée par un aménagement végétalisé et perméable (espace vert planté, parterre végétalisé ou stationnements végétalisés et perméables en pavés joints enherbés par exemple).

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

Eléments de programmations
L'aménagement de cette zone se fera sous la forme d'une opération d'ensemble portant sur au moins 80 % de la superficie de la zone.

Le secteur devrait accueillir à minima 12 logements. L'opération devra proposer des logements de tailles variées (T1, T3, ...)

Chaque logement devra disposer d'un espace extérieur (terrasse ou jardin).

Le secteur devra accueillir 20% de logements aidés.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

Le secteur pourra également accueillir des logements inclusifs, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou un équipement d'intérêt général assurant l'accueil de la petite enfance au sud du secteur en façade avec la rue de la Scierie.

Prescriptions graphiques

2.4.6 Modification du Cahier communal – Saint Aubin d'Aubigné

Modification envisagée

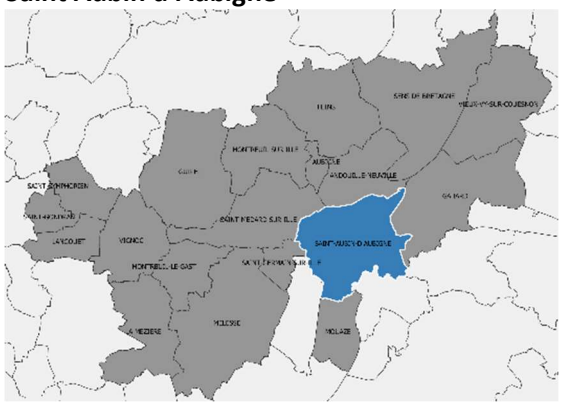
La commune de Saint Aubin d'Aubigné a pour objectif de construire un nouvel équipement culturel de l'art et de spectacle.

Elle envisage de l'implanter à l'écart des habitations afin d'éviter les conflits de voisinage ainsi que des nuisances sonores. Elle s'oriente vers une implantation au sein de la zone La Hémetière, classée en zone UA3.

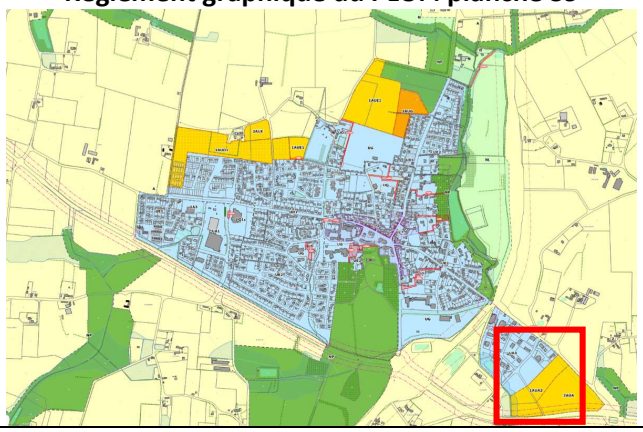
Toutefois, le règlement actuel de la zone UA3 n'autorise pas cette sous-destination.

Localisation

Saint Aubin d'Aubigné



Règlement graphique du PLUi : planche 39



OAP en vigueur	Modification envisagée
Orientations d'aménagement n°4. **Secteur à destination d'activités** **Enjeux d'urbanisme et de paysage. Justification de l'OAP** Le principal enjeu pour la commune et la CCVIA est d'accueillir des entreprises et créer de l'emploi dans la continuité de la zone d'activité La Hémetière. D'un point de vue environnemental et paysager, les aménagements et constructions de ce site d'activités devra limiter les impacts sur les espaces naturels situés sur le périmètre de l'OAP et alentours. Une zone humide située dans la partie sud sera notamment préservée. **Objectifs et principe d'aménagement** Les objectifs de l'OAP sont : - Créer une lisière urbaine de qualité sur le Sud de la zone. - Maintenir des emprises paysagères en bordure de la parcelle afin de préserver la zone humide et le bocage. - Interdire les zones de stockage de matériau et de matériel entre le futur bâtiment et la voie. - La desserte véhiculée du site s'appuiera sur le schéma de voirie existant. Ainsi un accès nord sud sera aménagé afin de permettre la traversée véhiculée du site. - Les déplacements piétons seront également facilités pour les usagers. - Le projet devra permettre de créer un front paysager en bordure de la voie xxx. Une bande paysagère est donc inscrite au plan. - La lisère Sud devra être traitée à partir d'une haie haute tige composée d'essences traditionnelles du bocage afin de se fondre au mieux dans le paysage. La partie arbustive sera développée afin de faire écran et masquer le bâti. Programmation L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.	**Orientations d'aménagement n°4.** **Secteur à destination d'activités et d'équipements** **Enjeux d'urbanisme et de paysage. Justification de l'OAP** ~~Le principal enjeu pour la commune et la CCVIA est d'accueillir des entreprises et créer de l'emploi dans la continuité de la zone d'activité La Hémetière.~~ Ce secteur bénéficie d'une bonne accessibilité et de la proximité du bourg de Saint Aubin d'Aubigné. Ce positionnement stratégique est propice au développement économique mais aussi à l'accueil d'une nouvelle salle culturelle que la commune souhaite réaliser. Le site est accessible par des aménagements piétons (trottoirs) depuis la place de l'Eglise qui se situe à environ 1,2 km. Par ailleurs, la communauté de communes a prévu d'aménager une piste cyclable dans son schéma cyclable 2028 – 2030 (liaison 10 Mouazé -Saint Aubin). Il n'est pas prévu de desservir ce site en transport en commun. L'arrêt BreizhGo le plus proche se situe place des justes à environ 1,4 km. D'un point de vue environnemental et paysager, les aménagements et constructions de ce site ~~d'activités devra~~ devront limiter les impacts sur les espaces naturels situés sur le périmètre de l'OAP et alentours. Une zone humide située dans la partie sud sera notamment préservée. **Objectifs et principe d'aménagement** Les objectifs de l'OAP sont : - Créer une lisière urbaine de qualité sur le Sud de la zone. - Maintenir des emprises paysagères en bordure de la parcelle afin de préserver la zone humide et le bocage. - Interdire les zones de stockage de matériau et de matériel entre le futur bâtiment et la voie. - La desserte véhiculée du site s'appuiera sur le schéma de voirie existant. Ainsi un accès nord sud sera aménagé afin de permettre la traversée véhiculée du site. - Les déplacements piétons seront également facilités pour les usagers. - Le projet devra permettre de créer un front paysager en bordure de la voie La Grandais. Une bande paysagère est donc inscrite au plan. - La lisère Sud devra être traitée à partir d'une haie haute tige composée d'essences traditionnelles du

	bocage afin de se fondre au mieux dans le paysage. La partie arbustive sera développée afin de faire écran et masquer le bâti. Programmation L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum ~~80~~ 47 % ~~de la zone~~ du périmètre de l'OAP.

2.4.7 Modification du Cahier communal – Sens de Bretagne

Modifications envisagées

L'OAP N°3 Secteur Gare. Secteur à destination d'habitat en densification

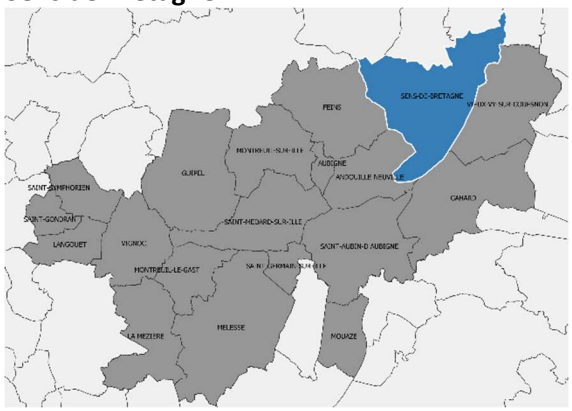
Depuis l'approbation du PLUi, le projet urbain a évolué sur le secteur de l'OAP N°3. La commune a retenu un nouveau schéma d'aménagement.

L'OAP N°6

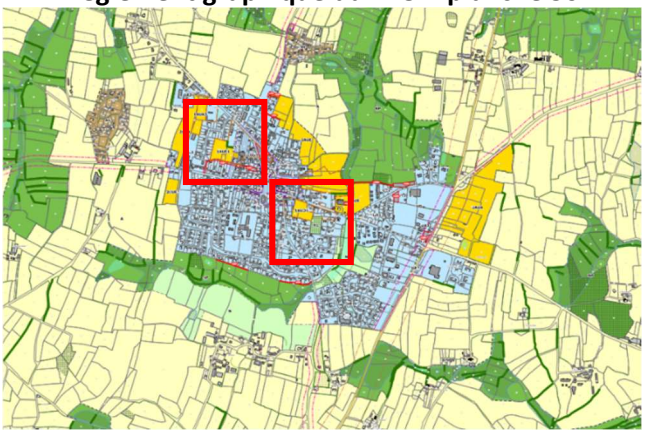
Depuis l'approbation du PLUi, le projet urbain a évolué sur le secteur de l'OAP N°6. La commune ne souhaite plus imposer des accès depuis la rue de Beaumanoir.

Localisation

Sens de Bretagne



Règlement graphique du PLUi : planche 56



Secteur Gare. Secteur à destination d'habitat en densification

Rue Beaumanoir et rue de Ph. De Volvire. Secteur à destination d'habitat en densification

OAP en vigueur	Modification envisagée
Enjeux d'urbanisme et de paysage Ce site d'environ 3,18 ha est stratégique au vu de sa superficie et son emplacement. Le principal enjeu de ce secteur est de renforcer la vitalité du centre-ville à travers la densification des îlots situés à proximité du centre et le long des entrées de ville. La nécessité de valoriser cette entrée de ville est également un enjeu important de ce site. Il s'agit par ailleurs de créer une offre de logements diversifiée en centre-ville afin de renouveler l'offre globale de la commune. **Objectifs et Principes d'aménagement** Il s'agit de restructurer cet îlot de services afin de lui adjoindre des logements et de créer des espaces paysagers de qualité au cœur d'un quartier en cours de densification. A l'ouest, le clos Collet ainsi que des terrains libres offrent également des opportunités autour du site. Les principes d'aménagement du site seront les suivants : - Créer des logements à proximité des commerces et services adaptés aux besoins des habitants pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune. - Permettre la traversée véhiculée et piétonne du secteur pour faciliter les déplacements vers l'extérieur de la commune et entre les quartiers. Les espaces naturels (zones humides) et fonds de vallée seront protéger dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP. **Prescriptions architecturales – place de la gare** Créer un front bâti, sur au moins la hauteur du rez-de-chaussée, perpendiculaire à la façade nord de la maison médicale existante pour cadrer la place de la gare. Hauteur bâti : R+1+ comble ou R+2+combles Les volumes seront simples, de base rectangulaire. Les toitures seront à 2 pans avec ponctuellement des toits terrasses accessibles ou non. L'idée étant de marquer et rythmer les volumes et façades pour donner un effet de verticalité à l'ensemble bâti de la place. Le sens des faîtages et des volumes seront perpendiculaires ou parallèles à la façade nord de la maison médicale existante.	**Enjeux d'urbanisme et de paysage** Ce site d'environ ~~3,18~~ 2,7 ha est stratégique au vu de sa superficie et son emplacement. Le principal enjeu de ce secteur est de renforcer la vitalité du centre-ville à travers la densification des îlots situés à proximité du centre et le long des entrées de ville. La nécessité de valoriser cette entrée de ville est également un enjeu important de ce site. Il s'agit par ailleurs de créer une offre de logements diversifiée en centre-ville afin de renouveler l'offre globale de la commune. **Objectifs et Principes d'aménagement** Il s'agit de restructurer cet îlot de services afin de lui adjoindre des logements et de créer des espaces paysagers de qualité au cœur d'un quartier en cours de densification. A l'ouest, le clos Collet ainsi que des terrains libres offrent également des opportunités autour du site. Les principes d'aménagement du site seront les suivants : - Créer des logements à proximité des commerces et services adaptés aux besoins des habitants pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune. - Permettre la traversée véhiculée et piétonne du secteur pour faciliter les déplacements vers l'extérieur de la commune et entre les quartiers. Les espaces naturels (zones humides) et fonds de vallée seront protéger dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP. **Prescriptions architecturales – place de la gare** Créer un front bâti, sur au moins la hauteur du rez-de-chaussée, perpendiculaire à la façade nord de la maison médicale existante pour cadrer la place de la gare. Hauteur bâti : R+1+ comble ou R+2+combles Les volumes seront simples, de base rectangulaire. Les toitures seront à 2 pans avec ponctuellement des toits terrasses accessibles ou non. L'idée étant de marquer et rythmer les volumes et façades pour donner un effet de verticalité à l'ensemble bâti de la place. Le sens des faîtages et des volumes seront perpendiculaires ou parallèles à la façade nord de la maison médicale existante. Afin de contribuer à l'harmonie et la cohérence architecturale d'ensemble du quartier, chaque construction associera au maximum deux matériaux de parement (enduit, pierre, bardage bois ou métallique) et deux teintes maximum.

Afin de contribuer à l'harmonie et la cohérence architecturale d'ensemble du quartier, chaque construction associera au maximum deux matériaux de parement (enduit, pierre, bardage bois ou métallique) et deux teintes maximum. Si la construction comprend plusieurs volumes, chaque volume sera uniformément traité d'une même teinte et d'un même matériau. Les teintes des matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les teintes dominantes des façades du volume principal et des annexes de la construction devront être dans les tons pierre locale, les tons terre locale et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes trop foncées (noir, anthracite foncé) et trop claires (blanc) sont interdites. Les teintes ne faisant pas référence aux teintes traditionnelles locales sont également interdites (exemple : teintes bordeaux, rouge, ocre, bleu, etc). Les bardages PVC sont interdits. Les bardages bois devront présenter un aspect de finition naturelle et être posés verticalement. Les ouvertures devront rythmer la façade et privilégier la verticalité. Les rez-de-chaussées seront occupés par des locaux de commerces ou de services Les étages seront aménagés en logement. Les stationnements des locaux de commerces et de services pourront être réalisés sur la place moyennant une convention avec la collectivité. Les stationnements des logements devront être réalisés sur le terrain privatif. Les espaces extérieurs devront être qualitatif et limiter l'imperméabilisation des sols **Programmation** Le secteur d'habitat devra développer des typologies variées (habitat groupé, lot individuel voir semi-collectif ou collectif) avec une densité qui devra tendre vers 20 logements/ha soit environ 60 logements pour un site d'environ 3,18 hectares comprenant des commerces et de services. Conformément au PLH, le secteur devra accueillir 10% de logements aidés, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période.	Si la construction comprend plusieurs volumes, chaque volume sera uniformément traité d'une même teinte et d'un même matériau. Les teintes des matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les teintes dominantes des façades du volume principal et des annexes de la construction devront être dans les tons pierre locale, les tons terre locale et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes trop foncées (noir, anthracite foncé) et trop claires (blanc) sont interdites. Les teintes ne faisant pas référence aux teintes traditionnelles locales sont également interdites (exemple : teintes bordeaux, rouge, ocre, bleu, etc). Les bardages PVC sont interdits. Les bardages bois devront présenter un aspect de finition naturelle et être posés verticalement. Les ouvertures devront rythmer la façade et privilégier la verticalité. Les rez-de-chaussées seront occupés par des locaux de commerces ou de services Les étages seront aménagés en logement. Les stationnements des locaux de commerces et de services pourront être réalisés sur la place moyennant une convention avec la collectivité. Les stationnements des logements devront être réalisés sur le terrain privatif. Les espaces extérieurs devront être qualitatif et limiter l'imperméabilisation des sols **Programmation** Le secteur d'habitat devra développer des typologies variées (habitat groupé, lot individuel voir semi-collectif ou collectif) avec une densité qui devra tendre vers ~~20~~ 30 logements/ha soit environ ~~60~~ 81 logements pour un site d'environ ~~3,18~~ 2,7 hectares comprenant des commerces et de services. Conformément au PLH, le secteur devra accueillir 10% de logements aidés, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période. Les logements suivants sont considérés comme logements aidés : - les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) - les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S) - les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.) - les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.) - les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

Principes généraux

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 75 % de la zone.
Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

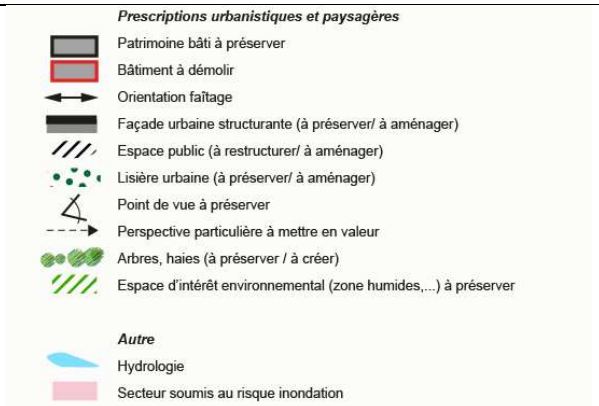
Principes généraux

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum ~~75 %~~ 50 % de la zone.

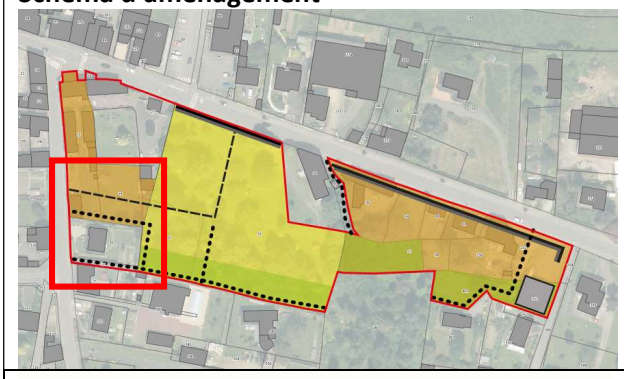
Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

Schéma d'orientation

Schéma d'orientation



L'OAP N°6	L'OAP N°6
Schéma d'aménagement	**Schéma d'aménagement**



Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat / secteur plus dense
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de loisirs
- Renouvellement urbain

Principes de voiries

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

Prescriptions urbanistiques et paysagères

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

Autre

- Hydrologie
- Secteur soumis au risque inondation

2.4.8 Modification de l'OAP Route du Meuble

Modification envisagée

Le secteur de la Route du Meuble-Cap Malo est un axe majeur de développement économique de la communauté de communes et constitue l'un des sites stratégiques d'aménagement du Pays de Rennes.

Afin de conforter son rôle stratégique et de répondre aux enjeux de mutation que connaît le commerce aujourd'hui, la communauté de communes a défini les orientations d'aménagement et de programmation sur l'ensemble du secteur.

Ce secteur est concerné par le Document d'aménagement commercial (DAC) du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes. Le DAC délimite les périmètres des zones d'aménagement commercial (ZACom) et précise pour chacune d'elles, les conditions d'implantation d'équipements commerciaux au regard de critères d'aménagement du territoire.

La modification N°2 du SCoT du Pays de Rennes a modifié certaines orientations sur le secteur Route du Meuble-Cap Malo qui nécessite une évolution de l'OAP sectorielle.

Modification envisagée

Le secteur de Beaucé n'a plus de vocation commerciale. Afin de respecter et de rester compatible avec le SCoT du Pays de Rennes en vigueur, il est nécessaire d'adapter le contenu de l'OAP et son document graphique.

OAP en vigueur		Modification envisagée
p. 2	**B - Enjeux et objectifs d'aménagement – justification du projet** **Conforter la Route du meuble et Cap Malo comme un pôle d'activité majeur** La « Route du Meuble-séquence nord » et « Cap Malo » sont deux zones d'activité commerciale (ZACom) du document d'aménagement commercial du SCOT. Le SCOT prévoit sur la ZACom « Route du Meuble-secteur nord » un secteur de développement commercial au niveau de Beaucé, et des secteurs de mutation au niveau de Montgerval au nord et de Confortland au sud. Sur la ZACom « Cap Malo », le SCOT identifie un enjeu de développement commercial par création et transfert, et un enjeu de modernisation, de densification et de renforcement de la mixité de la zone. Le SCOT prévoit des nouveaux droits à construire mutualisés sur les 2 sites, à hauteur de 4 500m2 de surface de vente. ***Un espace commercial sur la zone de Beaucé*** La dent creuse de Beaucé est une opportunité pour conforter l'activité de la route du meuble. L'objectif est de voir se développer un pôle d'activité, commercial	**B - Enjeux et objectifs d'aménagement – justification du projet** **Conforter la Route du meuble et Cap Malo comme un pôle d'activité majeur** La « Route du Meuble-séquence nord » et « Cap Malo » sont deux zones d'activité commerciale (ZACom) du document d'aménagement commercial du SCOT. Le SCOT prévoit sur la ZACom « Route du Meuble-secteur nord » un secteur de développement commercial ~~au niveau de Beaucé~~ le long de l'axe principal en renouvellement urbain, un secteur de modernisation des équipements commerciaux le long de la RD 63 7au niveau de Conforland et des secteurs de mutation sur le reste de la Route du Meuble ~~au niveau de Montgerval au nord et de Confortland au sud~~. Sur la ZACom « Cap Malo », le SCOT identifie un enjeu de développement commercial par création et transfert, et un enjeu de modernisation, de densification et de renforcement de la mixité de la zone. ~~Le SCOT prévoit des nouveaux droits à construire mutualisés sur les 2 sites, à hauteur de 4 500m2 de surface de vente.~~ ***Un espace ~~commercial~~ productif sur la zone de Beaucé*** La dent creuse de Beaucé est une opportunité pour conforter l'activité productive de la route du Meuble. L'objectif est de voir se développer un pôle d'activité industrielle, logistique, ~~commercial~~

	et tertiaire dans un environnement attractif et renouvelé. Ce nouvel espace est un secteur de développement au SCOT, qui offre notamment une possibilité de transfert d'activités commerciales existantes et l'installation d'une nouvelle offre commerciale, dans les limites de surface de plancher prévues au SCOT (4 500m2) ainsi que la création d'une centralité économique structurante pour la route du meuble. Dans un premier temps (horizon 2025), une opération d'aménagement d'ensemble ayant pour effet de d'aménager un coeur de zone en intégrant un bâtiment ou des bâtiments structurants en bordure de la RD- 637 devrait permettre de créer un effet d'appel. Ce lieu proposera des espaces modulaires (hôtel d'entreprises, restauration collective, espace d'exposition d'entreprises et d'innovation, fab-lab) avec pour objectif la recherche d'une synergie sur la zone. Les espaces commerciaux et de restauration seront prioritairement positionnés en bordure et de part et d'autre de la RD 637, en permettant également la densification des activités commerciales situées à l'ouest de la RD. Le projet recherchera une identité de zone, une qualité et une harmonie d'ensemble dans la qualité des matériaux et des formes architecturales. Dans un second temps (horizon 2030), la programmation et l'aménagement de la zone 2AU seront envisagés en fonction des opportunités de transfert d'activités commerciales existantes, ou de nouvelles possibilités offertes par le SCOT en matière de développement commercial.	et tertiaire dans un environnement attractif et renouvelé. ~~Ce nouvel espace est un secteur de développement au SCOT qui doit faire l'objet d'un projet d'ensemble afin de conforter la centralité économique structurante pour la Route du Meuble. qui offre notamment une possibilité de transfert d'activités commerciales existantes et l'installation d'une nouvelle offre commerciale, dans les limites de surface de plancher prévues au SCOT (4 500m2) ainsi que la création d'une centralité économique structurante pour la route du meuble.~~ ~~Dans un premier temps (horizon 2025), une opération d'aménagement d'ensemble ayant pour effet d'aménager un cœur de zone en intégrant un bâtiment ou des bâtiments structurants en bordure de la RD- 637 devrait permettre de créer un effet d'appel. Ce lieu proposera des espaces modulaires (hôtel d'entreprises, restauration collective, espace d'exposition d'entreprises et d'innovation, fab-lab) avec pour objectif la recherche d'une synergie sur la zone.~~ ~~Les espaces commerciaux et de restauration seront prioritairement positionnés en bordure et de part et d'autre de la RD 637, en permettant également la densification des activités commerciales situées à l'ouest de la RD.~~ Dans un premier temps (horizon 2026), deux opérations d'aménagement d'ensemble, au nord et au sud du secteur permettront d'amorcer l'aménagement de la zone. Le projet recherchera une identité de zone, une qualité et une harmonie d'ensemble dans la qualité des matériaux et des formes architecturales. ~~Dans un second temps (horizon) 2030, une opération d'aménagement d'ensemble ayant pour effet d'aménager un cœur de zone en intégrant un bâtiment ou des bâtiments structurants en bordure de la RD- 637~~ Dans un second temps (horizon 2030), la programmation et l'aménagement de la zone 2AU seront envisagés en fonction des perspectives économiques du territoire ~~en fonction des opportunités de transfert d'activités commerciales existantes, ou de nouvelles~~

		~~possibilités offertes par le SCOT en matière de développement commercial.~~
		Un espace commercial central à restructurer Le secteur la Bourdonnais/Haut Danté présente des potentiels de densification intéressants à exploiter (parkings, espaces creux non aménagés ou espaces sous utilisés). Le secteur bénéficie d'une position centrale avec une façade sur les deux rives de la route. Il convient de repenser les espaces existants ; les restructurer et les optimiser. Les nouvelles constructions devraient présenter une harmonie d'ensemble dans la qualité des matériaux et des formes architecturales. Chaque projet devrait rechercher des mutualisations possibles avec les activités déjà présentes sur place (stationnement, …).
3	***Un espace commercial à restructurer sur le reste de la Route du Meuble*** Le reste de la Route du Meuble (ZA Triangle vert, Montgerval, Haut Danté, Confortland) est un secteur de mutation qui, conformément aux orientations du SCOT, a vocation à évoluer vers des fonctions mixtes et productives. A long terme, l'objectif est de s'appuyer sur l'aménagement du secteur de Beaucé pour permettre une mutation progressive des équipements commerciaux existants. Pour autant, dans l'attente de l'aménagement opérationnel du secteur de Beaucé, et de la possibilité d'observer des transferts d'activités commerciales, il convient de permettre l'évolution limitée des commerces existants, et les nouvelles implantations le long de la RD 637, en densification, de commerces répondant à des besoins occasionnels et dans la thématique du secteur, afin de ne pas bloquer le développement de ce site économique majeur.	~~***Un espace commercial***~~ ***Une activité économique à restructurer sur le reste de la Route du Meuble*** Le reste de la Route du Meuble (ZA Triangle vert, Montgerval, Haut Danté, Confortland) est un secteur de modernisation et de mutation qui, conformément aux orientations du SCOT, a vocation à évoluer vers des fonctions mixtes et productives. ~~A long terme, l'objectif est de s'appuyer sur l'aménagement du secteur de Beaucé pour permettre une mutation progressive des équipements commerciaux existants. Pour autant, dans l'attente de l'aménagement opérationnel du secteur de Beaucé, et de la possibilité d'observer des transferts d'activités commerciales,~~ il convient de permettre l'évolution limitée des commerces existants, et les nouvelles implantations le long de la RD 637, en densification, de commerces répondant à des besoins occasionnels et dans la thématique du secteur, afin de ne pas bloquer le développement de ce site économique majeur.
3	**Organiser les déplacements dans une logique de performance et de sécurité** Face au constat d'un trafic dense et d'une organisation « tout voiture », les élus ont pour ambition de développer les modes actifs et les pratiques mutualisées (covoiturage) tout en laissant une place nécessaire aux trafics de poids lourds engendrées par les activités. Les enjeux sont les suivants :	**Organiser les déplacements dans une logique de performance et de sécurité** Face au constat d'un trafic dense et d'une organisation « tout voiture », les élus ont pour ambition de développer les modes actifs et les pratiques mutualisées (covoiturage) tout en laissant une place nécessaire aux trafics de poids lourds engendrées par les activités. Les enjeux sont les suivants : • apaiser la circulation sur la RD 637 et la faire passer d'un statut de route à celui

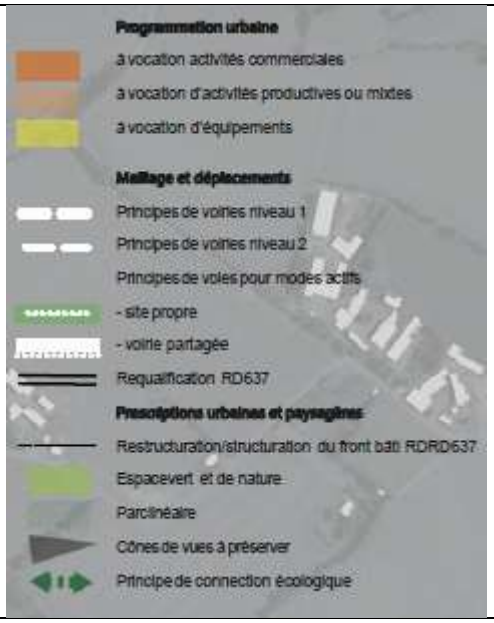
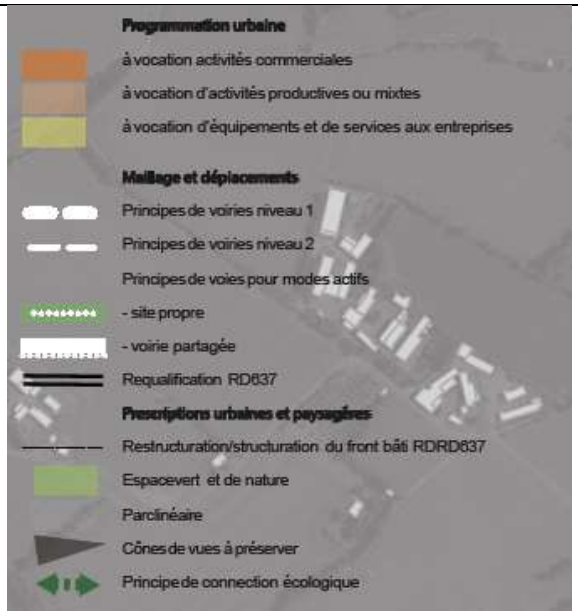
	• apaiser la circulation sur la RD 637 et la faire passer d'un statut de route à celui d'un axe urbain. Les actions de remodelage de son profil pourrait permettre d'affirmer, sur certains tronçons seulement, son caractère urbain. Le nouveau profil de la voie devrait privilégier la présence et la continuité d'arbres d'alignement, qui font partie des gènes de cette ancienne route royale; • favoriser le décloisonnement des zones avec la mise en place d'un maillage routier de second rang; • favoriser les pratiques mutualisées en aménageant une aire de covoiturage au niveau du rond-point de Montgerval; • permettre la liaison en mode actif Rennes-Montgermont, avec deux scénarios à l'étude qui seront inscrits au PDU de Rennes métropole et au schéma de déplacements de la CCVIA; • sécuriser la traversée de la RD 137 entre Montgerval et Cap Malo pour les modes actifs.	d'un axe urbain. Les actions de remodelage de son profil pourrait permettre d'affirmer, sur certains tronçons seulement, son caractère urbain. Le nouveau profil de la voie devrait privilégier la présence et la continuité d'arbres d'alignement, qui font partie des gènes de cette ancienne route royale; • favoriser le décloisonnement des zones avec la mise en place d'un maillage routier de second rang; • favoriser les pratiques mutualisées en aménageant une aire de covoiturage ~~au niveau du rond-point de Montgerval;~~ • permettre la liaison en mode actif Rennes-Montgermont, avec deux scénarios à l'étude qui seront inscrits au PDU de Rennes métropole et au schéma de déplacements de la CCVIA; • sécuriser la traversée de la RD 137 entre Montgerval et Cap Malo pour les modes actifs.
5	**C- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** **Orientation n°1 : Structurer un nouvel espace commercial et de services en cœur de zone** **Première phase : zone 1AUA1** L'objectif est de structurer un pôle comprenant du commerce, des services, cet du tertiaire de nouvelle génération dans un cadre attractif et renouvelé. Ce pôle présentera une façade moderne et de qualité sur la RD 637 pour créer une centralité commerciale forte. Pour cela le projet urbain s'appuiera sur la réhabilitation de la ferme de Beaucé, qui pourra servir de support à un équipement de zone ou à un espace de restauration. Cela offrira une porte d'entrée sur la zone. Cette proposition inclura une articulation future à Cap Malo. Le développement du commerce se fera, conformément au SCOT, en fonction des opportunités de transfert d'activités commerciales vers ce secteur, par la	**C- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** **Orientation n°1 : Structurer un nouvel espace commercial et de services en cœur de zone** **Première phase : zones 1AUA2 et 1AUA4** L'objectif est de structurer un pôle comprenant de l'industrie, des services et du tertiaire ~~du commerce, des services, cet du tertiaire de nouvelle génération~~ dans un cadre attractif et renouvelé. Ce pôle présentera une façade moderne et de qualité sur la RD 637 pour créer une centralité économique ~~commerciale~~ forte. Pour cela le projet urbain pourra s'appuyer sur la réhabilitation de la ferme de Beaucé, qui pourra servir de support à un équipement de zone ou à un espace de restauration. ~~Cela offrira une porte d'entrée sur la zone. Cette proposition inclura une articulation future à Cap Malo.~~ ~~Le développement du commerce se fera, conformément au SCOT, en fonction des opportunités de transfert d'activités commerciales vers ce secteur, par la modernisation progressive des enseignes existantes et par l'installation d'une nouvelle offre~~

	modernisation progressive des enseignes existantes et par l'installation d'une nouvelle offre commerciale, dans la limite des surfaces de plancher prévues au SCOT (4 500m2 pour la ZACom de Cap Malo et la Route du Meuble). Les orientations à retenir pour ce secteur 1 figuré au plan sont : Le projet fera l'objet d'une opération d'ensemble1 dans une première phase qui inclura les deux enseignes commerciales existantes en bordure de voie (voir plan). Un affichage des enjeux de développement durable en amont du projet sera proposé en faisant une part aux énergies renouvelables, à la limitation de l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'au paysagement de la zone. La végétalisation des toitures en cohérence avec l'OAP trame verte et bleue sera à prévoir. L'accessibilité par des modes doux sera privilégiée suivant les orientations graphiques incluant un réaménagement de la RD 637 permettant la création d'une piste cyclable. Les espaces libres en bordure de la voie seront paysagés. Des aires de stationnement mutualisées seront possibles avec un traitement paysager homogène faisant l'objet d'un cahier des charges commun. **Seconde phase : Zone2AUA** La programmation et l'aménagement de la zone 2AU seront envisagés en fonction des opportunités de transfert d'activités commerciales existantes le long de l'axe de la Route du Meuble, ou de l'évolution des orientations relatives aux localisations préférentielles du commerce et aux conditions d'implantation du commerce sur cet axe Les orientations à retenir pour ce secteur 2 figuré au plan sont : Le projet fera l'objet d'une opération d'ensemble dans une seconde phase qui pourra inclure les deux enseignes	~~commerciale, dans la limite des surfaces de plancher prévues au SCOT (4 500m2 pour la ZACom de Cap Malo et la Route du Meuble).~~ Les orientations à retenir pour ce secteur 1 figuré au plan sont : Le projet fera l'objet de plusieurs ~~une~~ opérations d'ensemble2 ~~dans une première phase qui inclura les deux enseignes commerciales existantes en bordure de voie (voir plan).~~ Un affichage des enjeux de développement durable en amont du projet sera proposé en faisant une part aux énergies renouvelables, à la limitation de l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'au paysagement de la zone. La végétalisation des toitures en cohérence avec l'OAP trame verte et bleue sera à prévoir. L'accessibilité par des modes doux sera privilégiée suivant les orientations graphiques. ~~incluant un réaménagement de la RD 637 permettant la création d'une piste cyclable.~~ Les espaces libres en bordure de la voie seront paysagés. Des aires de stationnement mutualisées seront possibles avec un traitement paysager homogène ~~faisant l'objet d'un cahier des charges commun.~~ L'aménagement devra prendre en compte les haies existantes. **Seconde phase : Zone2AUA** La programmation et l'aménagement de la zone 2AU seront envisagés en fonction des perspectives économiques du territoire ~~opportunités de transfert d'activités commerciales existantes le long de l'axe de la Route du Meuble, ou de l'évolution des orientations relatives aux localisations préférentielles du commerce et aux conditions d'implantation du commerce sur cet axe~~ Les orientations à retenir pour ce secteur 2 figuré au plan sont : ~~Le projet fera l'objet d'une opération d'ensemble dans une seconde phase qui pourra inclure les deux enseignes commerciales existantes en bordure de la RD 137.~~ L'espace entre les bâtiments et la limite d'emprise devront faire l'objet d'un traitement particulier avec l'aménagement d'une marge paysagère enherbée comprenant des espaces verts et des

[1] *~~Une opération d'ensemble nécessite que l'urbanisation porte sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence de l'aménagement et ce quelque soit la procédure d'aménagement retenue (ZAC, PUP, etc.).~~*

[2] *~~Une opération d'ensemble nécessite que l'urbanisation porte sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence de l'aménagement et ce quelque soit la procédure d'aménagement retenue (ZAC, PUP, etc.).~~*
La notion d'opération d'aménagement « d'ensemble » implique que l'urbanisation doit porter tout ou partie des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Elle concerne toute opération aboutissant à la création de plusieurs unités foncières constructibles.

	commerciales existantes en bordure de la RD 137. L'espace entre les bâtiments et la limite d'emprise devront faire l'objet d'un traitement particulier avec l'aménagement d'une marge paysagère enherbée comprenant des espaces verts et des plantations, les systèmes de gestion des eaux pluviales et la conservation des structures végétales existantes. Le traitement sera homogène sur la totalité de l'emprise et fera l'objet d'un cahier des charges pour les futurs acquéreurs. Un affichage des enjeux de développement durable en amont du projet sera proposé en faisant une part aux énergies renouvelables, à la limitation de l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'au paysagement de la zone. La végétalisation des toitures en cohérence avec l'OAP trame verte et bleue à prévoir.	plantations, les systèmes de gestion des eaux pluviales et la conservation des structures végétales existantes. Le traitement sera homogène sur la totalité de l'emprise et fera l'objet d'un cahier des charges pour les futurs acquéreurs. Un affichage des enjeux de développement durable en amont du projet sera proposé en faisant une part aux énergies renouvelables, à la limitation de l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'au paysagement de la zone. La végétalisation des toitures en cohérence avec l'OAP trame verte et bleue à prévoir.
Annexe		

	 Programmation urbaine à vocation activités commerciales à vocation d'activités productives ou mixtes à vocation d'équipements Maillage et déplacements Principes de voiries niveau 1 Principes de voiries niveau 2 Principes de voies pour modes actifs - site propre - voirie partagée Requalification RD637 Prescriptions urbaines et paysagères Restructuration/structuration du front bâti RDRD637 Espacevert et de nature Parclinéaire Cônes de vues à préserver Principe de connection écologique	 Programmation urbaine à vocation activités commerciales à vocation d'activités productives ou mixtes à vocation d'équipements et de services aux entreprises Maillage et déplacements Principes de voiries niveau 1 Principes de voiries niveau 2 Principes de voies pour modes actifs - site propre - voirie partagée Requalification RD637 Prescriptions urbaines et paysagères Restructuration/structuration du front bâti RDRD637 Espacevert et de nature Parclinéaire Cônes de vues à préserver Principe de connection écologique

2.5 Evolution des certaines règles du document

Le règlement du PLUi fixe des règles précises de constructibilité et d'occupation des sols. Les autorisations d'urbanisme devront être conformes aux dispositions du règlement du PLUi.

2.5.1 Précisions facilitant l'instruction

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il a été constaté que certains termes manquent de clarté.

La communauté de communes souhaite faire évoluer le règlement afin de faciliter l'instruction.

2.5.1.1 Précision de la définition « distance » et suppression de la définition « implantation obligatoire »

Il est envisagé de compléter la définition du terme « distance ». La distance permet d'instruire les autorisations d'urbanisme au regard des règles d'implantation.

Ce complément de définition permet de supprimer du lexique le terme « implantation obligatoire ».

2.5.1.2 Réintégration des dispositions supprimées dans le règlement de chaque zone

La communauté de communes souhaite réintroduire le paragraphe relatif aux terrains donnant sur plusieurs voies dans le règlement des zones UC, UD, UE, UA, A, N et NP.

Pour rappel, en zones UO et UG l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée.

2.5.1.3 Tableaux fixant la hauteur des constructions

En zones urbaines (UC, UD, UE, UO), le règlement fixe la hauteur maximale des constructions. Les dispositions applicables sont présentées sous formes des tableaux.

La communauté de communes souhaite préciser les termes de ces tableaux.

2.5.1.4 Zones UD, UE, UO : Précisions des règles relatives aux clôtures

Afin de faciliter l'applications des dispositions relatives aux clôtures, la communauté de communes souhaite apporter certaines précisions au règlement littéral en zones UD, UE et UO pour les clôtures composées d'une haie libre.

2.5.1.5 Zone A, N, NP : mise en cohérence des éléments relatifs aux extensions d'habitations en zone A et N

Parmi les modifications apportées lors de la dernière modification N°3 du PLUi approuvée le 14 mars 2023, la communauté de communes a fait évoluer la rédaction des dispositions règlementaires relatives aux extensions des habitations en zone A et N.

Le règlement autorise

> *L'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination logement et situées à plus de 100 m d'une construction affectée à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :*
> *- elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,*
> *- elle ne doit pas créer de logement nouveau,*
> *- elle est soumise aux conditions de hauteur et d'emprise définies au paragraphe « Volumétrie et implantation des constructions »,*
> *- elle doit s'implanter à plus de 100 mètres de toute construction affectée à l'exploitation agricole.*
>
> *L'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination logement et situées à moins de 100 m d'une construction affectée à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :*
> *- elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,*

- elle ne doit pas créer de logement nouveau,
- elle est soumise aux conditions de hauteur et d'emprise définies au paragraphe « Volumétrie et implantation des constructions »,
- elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre les constructions existantes et les constructions affectée à l'exploitation agricole.

De plus, sont autorisé dans les secteurs de taille de taille et de capacité d'accueil limité suivants.

Dans le secteur Ah :
Les constructions, extensions, changements de destination affectées à la destination habitation et leurs annexes à condition que projet se situe à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole.

Le règlement actuel prête à confusion pour les extensions d'habitations existantes au sein des STECAL Ah et Nh situés à moins de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole.

L'objectif des auteurs du PLUi étaient d'appliquer les mêmes règles pour les extensions d'habitations au sein des zones A, Ah, N et Nh.

La communauté des communes souhaite supprimer le terme « extension » dans le secteur Ah et Nh afin d'assurer la cohérence des écritures du règlement.

2.5.1.6 Zone A, N et NP : date de référence

Le règlement des zones A, N et NP comportent deux tableaux fixant l'emprise au sol et hauteur maximale des constructions autorisées. Or, les intitulés dans les deux tableaux sont légèrement différents car un de deux tableaux ne rappelle pas la date de référence qui correspond à la date d'approbation du PLUi.

La communauté de communes souhaite uniformiser les titres des colonnes.

Modifications envisagées

Page	PLUi en vigueur	Modification envisagée
32	**Dispositions générales - Définitions** **Distances** Les distances sont comptées horizontalement et perpendiculairement en tout point à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).	**Dispositions générales - Définitions** **Distances** Les distances sont comptées horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative). Pour les constructions ne comportant pas de façade (carport, préau, pergola…), les distances sont comptées horizontalement et perpendiculairement en tout point des éléments de structure (pilier, poteau, colonne, …) à la ligne de référence. Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative latérale biaise, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé.
35	**Dispositions générales - Définitions** **Implantation obligatoire** Dès lors qu'une implantation est obligatoire la façade principale avant de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de la zone considérée. Par voie de conséquence, des éléments de construction, en saillie de façade, les	**Dispositions générales - Définitions** ~~**Implantation obligatoire**~~ ~~Dès lors qu'une implantation est obligatoire la façade principale avant de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de la zone considérée.~~ ~~Par voie de conséquence, des éléments de construction, en saillie de façade, les~~

<table>
<tr>
<td></td>
<td>équipements techniques liés aux différents réseaux, etc. ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont donc pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.
Les dispositions du règlement doivent, dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies ouvertes à la circulation publique quel que soit le mode d'utilisation (piétons, deux roues, véhicules automobiles, etc.) et emprises publiques, recevoir application par rapport à minimum une des voies.</td>
<td>~~équipements techniques liés aux différents réseaux, etc. ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont donc pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.~~
~~Les dispositions du règlement doivent, dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies ouvertes à la circulation publique quel que soit le mode d'utilisation (piétons, deux roues, véhicules automobiles, etc.) et emprises publiques, recevoir application par rapport à minimum une des voies.~~</td>
</tr>
<tr>
<td>45</td>
<td>Zone UC
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1 - Volumétrie et implantation des constructions
<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>
L'implantation des constructions, doit se faire à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée) sur au moins 50 % de la façade.
En cas de recul de la construction, un dispositif architectural ou paysager devra garantir la continuité du front bâti : murs de pierres ou enduit d'une hauteur supérieure à 0.8 mètre, mur plein éventuellement surmonté d'une grille, etc…
Une implantation différente peut être exigée dans le respect de l'ordonnancement de la rue et la continuité du front bâti ou lorsque qu'un élément d'intérêt patrimonial ou végétal le justifie.
En cas d'opérations comprenant plusieurs constructions, une implantation en second rang sera autorisée.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessous, les extensions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

<u>Hauteur des constructions</u>
La construction devra s'inscrire dans le gabarit enveloppe tel que défini par le règlement.
<table>
<tr><td>Règles de hauteur</td><td>UC1, UC1p</td><td>UC2, UC2p, UC2s</td></tr>
<tr><td>Hauteur maximale des façades</td><td>9 m</td><td>7 m</td></tr>
<tr><td>Hauteur maximale au faitage</td><td>15 m</td><td>12 m</td></tr>
</table>
</td>
<td>Zone UC
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1 - Volumétrie et implantation des constructions
<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>
L'implantation des constructions, doit se faire à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée) sur au moins 50 % de la façade.
En cas de recul de la construction, un dispositif architectural ou paysager devra garantir la continuité du front bâti : murs de pierres ou enduit d'une hauteur supérieure à 0.8 mètre, mur plein éventuellement surmonté d'une grille, etc…
Une implantation différente peut être exigée dans le respect de l'ordonnancement de la rue et la continuité du front bâti ou lorsque qu'un élément d'intérêt patrimonial ou végétal le justifie.
En cas d'opérations comprenant plusieurs constructions, une implantation en second rang sera autorisée.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessous, les extensions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.
Les dispositions du règlement doivent, dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies ouvertes à la circulation publique quel que soit le mode d'utilisation (piétons, deux roues, véhicules automobiles, etc.) et emprises publiques, recevoir application par rapport à minimum une voie.

<u>Hauteur des constructions</u>
La construction devra s'inscrire dans le gabarit enveloppe tel que défini par le règlement.
<table>
<tr><td>Règles de hauteur</td><td>UC1, UC1p</td><td>UC2, UC2p, UC2s</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>Hauteur maximale des façades (hauteur à l'égout, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses)</td><td>9 m</td><td>7 m</td></tr>
<tr><td>Hauteur maximale ~~au faitage~~ des constructions</td><td>15 m</td><td>12 m</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>54</td><td>Zone UD
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1 - Volumétrie et implantation des constructions
<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>
L'implantation des constructions doit se faire dans une bande de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) sur au moins 50 % de la façade.
Une implantation différente peut être exigée dans le respect de l'ordonnancement de la rue ou lorsque qu'un élément d'intérêt patrimonial ou végétal le justifie.
En cas d'opérations portant sur plusieurs constructions, une implantation en second rang sera autorisée.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessous, les extensions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

<u>Hauteur des constructions</u>
La construction devra s'inscrire dans le gabarit maximal tel que défini par le règlement.
<table>
<tr><td>Règles de hauteur</td><td>UD1</td><td>UD2</td></tr>
<tr><td>Hauteur maximale des façades</td><td>9 m</td><td>7 m</td></tr>
<tr><td>Hauteur maximale au faitage</td><td>15 m</td><td>12 m</td></tr>
</table>
</td><td>Zone UD
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1 - Volumétrie et implantation des constructions
<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>
L'implantation des constructions doit se faire dans une bande de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) sur au moins 50 % de la façade.
Une implantation différente peut être exigée dans le respect de l'ordonnancement de la rue ou lorsque qu'un élément d'intérêt patrimonial ou végétal le justifie.
En cas d'opérations portant sur plusieurs constructions, une implantation en second rang sera autorisée.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessous, les extensions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.
Les dispositions du règlement doivent, dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies ouvertes à la circulation publique quel que soit le mode d'utilisation (piétons, deux roues, véhicules automobiles, etc.) et emprises publiques, recevoir application par rapport à minimum une voie.
<u>Hauteur des constructions</u>
La construction devra s'inscrire dans le gabarit maximal tel que défini par le règlement.
<table>
<tr><td>Règles de hauteur</td><td>UD1</td><td>UD2</td></tr>
<tr><td>Hauteur maximale des façades (hauteur à l'égout, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses)</td><td>9 m</td><td>7 m</td></tr>
<tr><td>Hauteur maximale ~~au faitage~~ des constructions</td><td>15 m</td><td>12 m</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>57</td><td>Zone UD
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE
Les clôtures</td><td>Zone UD
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE
Les clôtures</td></tr>
</table>

	<u>Clôtures donnant sur voies et emprises publiques</u> Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Les clôtures, hors portail et portillons, donnant sur voies et emprises publiques seront constituées : - soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ; - soit d'un mur bahut d'une hauteur entre 0,5 et 0,8 m qui peut être surmonté d'un dispositif plein ou à clairevoie (grille, grillage, etc.) soit d'une haie libre composée d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage, dont le soubassement ne pourra dépasser 20 cm de hauteur.	<u>Clôtures donnant sur voies et emprises publiques</u> Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Les clôtures, hors portail et portillons, donnant sur voies et emprises publiques seront constituées : - soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ; - soit d'un mur bahut d'une hauteur entre 0,5 et 0,8 m qui peut être surmonté d'un dispositif plein ou à clairevoie (grille, grillage, etc.) - soit d'une haie libre composée d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage, dont le soubassement ne pourra dépasser 20 cm de hauteur. Le grillage peut être situé à l'avant ou à l'arrière de la haie (à l'avant de la haie, il ne doit comporter aucun dispositif d'occultation).
66	**Zone UE** **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **1 - Volumétrie et implantation des constructions** <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> L'implantation des constructions doit se faire avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) pour une majeure partie (plus de 50 %) de la façade, le reste pouvant être implanté entre 2 et 5 mètres. Une implantation différente peut être exigée dans le respect de l'ordonnancement de la rue ou lorsque qu'un élément d'intérêt patrimonial ou végétal le justifie. Une implantation différente peut être autorisée dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble par rapport aux voies de desserte interne de l'opération. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, les extensions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante. <u>Hauteur des constructions</u> La construction devra s'inscrire dans le gabarit maximal tel que défini par le règlement.	**Zone UE** **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **1 - Volumétrie et implantation des constructions** <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> L'implantation des constructions doit se faire avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) pour une majeure partie (plus de 50 %) de la façade, le reste pouvant être implanté entre 2 et 5 mètres. Une implantation différente peut être exigée dans le respect de l'ordonnancement de la rue ou lorsque qu'un élément d'intérêt patrimonial ou végétal le justifie. Une implantation différente peut être autorisée dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble par rapport aux voies de desserte interne de l'opération. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, les extensions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante. Les dispositions du règlement doivent, dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies ouvertes à la circulation publique quel que soit le mode d'utilisation (piétons, deux roues, véhicules automobiles, etc.) et emprises

<table>
<tr>
<td></td>
<td>
<table>
<tr><td>Règles de hauteur</td><td>UE 1</td><td>UE2, UE2s</td><td>UE 3</td></tr>
<tr><td>Hauteur maximale des façades principales</td><td>9m</td><td>7m</td><td>6 m</td></tr>
<tr><td>Hauteur maximale au faitage</td><td>15m</td><td>12m</td><td>9 m</td></tr>
</table>
</td>
<td>
publiques, recevoir application par rapport à minimum une des voies.

<u>Hauteur des constructions</u>
La construction devra s'inscrire dans le gabarit maximal tel que défini par le règlement.
<table>
<tr><td>Règles de hauteur</td><td>UE 1</td><td>UE2, UE2s</td><td>UE 3</td></tr>
<tr><td>Hauteur maximale des façades ~~principales~~ (hauteur à l'égout, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses)</td><td>9m</td><td>7m</td><td>6 m</td></tr>
<tr><td>Hauteur maximale au faitage ~~au faitage~~ des constructions</td><td>15m</td><td>12m</td><td>9 m</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>67</td>
<td>Zone UE
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE
Les clôtures
<u>Clôtures donnant sur voies et emprises publiques</u>
Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant.
Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.
Les clôtures, hors portail et portillons, donnant sur voies et emprises publiques seront constituées :
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur entre 0,5 et 0,8 m qui peut être surmonté d'un dispositif plein ou à clairevoie (grille, grillage, etc.)
- soit d'une haie libre composée d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage, dont le soubassement ne pourra dépasser 20 cm de hauteur.</td>
<td>Zone UE
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE
Les clôtures
<u>Clôtures donnant sur voies et emprises publiques</u>
Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant.
Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.
Les clôtures, hors portail et portillons, donnant sur voies et emprises publiques seront constituées :
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur entre 0,5 et 0,8 m qui peut être surmonté d'un dispositif plein ou à clairevoie (grille, grillage, etc.)
- soit d'une haie libre composée d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage dont le soubassement ne pourra dépasser 20 cm de hauteur. Le grillage peut être situé à l'avant ou à l'arrière de la haie (à l'avant de la haie, il ne doit comporter aucun dispositif d'occultation).</td>
</tr>
<tr>
<td>77</td>
<td>Zone UO
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1 - Volumétrie et implantation des constructions</td>
<td>Zone UO
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1 - Volumétrie et implantation des constructions</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr>
<td></td>
<td>Hauteur des constructions
Les constructions devront s'inscrire dans le gabarit maximal tel que défini par le règlement.
<table>
<tr><td>Règles de hauteur</td><td>UO1, UO1c</td><td>UO2, UO2s</td></tr>
<tr><td>Hauteur maximale des façades</td><td>9 m</td><td>7 m</td></tr>
<tr><td>Hauteur maximale au faîtage</td><td>15 m</td><td>12 m</td></tr>
</table>
</td>
<td>Hauteur des constructions
Les constructions devront s'inscrire dans le gabarit maximal tel que défini par le règlement.
<table>
<tr><td>Règles de hauteur</td><td>UO1, UO1c</td><td>UO2, UO2s</td></tr>
<tr><td>Hauteur maximale des façades ~~principales~~ (hauteur à l'égout, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses)</td><td>9 m</td><td>7 m</td></tr>
<tr><td>Hauteur maximale ~~au faîtage~~ des constructions</td><td>15 m</td><td>12 m</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>78</td>
<td>Zone UO
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE
Les clôtures
Clôtures donnant sur voies et emprises publiques
Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant.
Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.
Les clôtures, hors portail et portillons, donnant sur voies et emprises publiques seront constituées :
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur entre 0,5 et 0,8 m qui peut être surmonté d'un dispositif plein ou à clairevoie (grille, grillage, etc.)
soit d'une haie libre composée d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage, dont le soubassement ne pourra dépasser 20 cm de hauteur.</td>
<td>Zone UO
Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE
Les clôtures
Clôtures donnant sur voies et emprises publiques
Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant.
Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.
Les clôtures, hors portail et portillons, donnant sur voies et emprises publiques seront constituées :
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur entre 0,5 et 0,8 m qui peut être surmonté d'un dispositif plein ou à clairevoie (grille, grillage, etc.)
- soit d'une haie libre composée d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage, dont le soubassement ne pourra dépasser 20 cm de hauteur. Le grillage peut être situé à l'avant ou à l'arrière de la haie (à l'avant de la haie, il ne doit comporter aucun dispositif d'occultation).</td>
</tr>
<tr>
<td>93</td>
<td>Zone UA
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1 - Volumétrie et implantation des constructions
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
L'implantation des constructions doit se faire avec un retrait minimal de 5 m par rapport à</td>
<td>Zone UA
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1 - Volumétrie et implantation des constructions
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
L'implantation des constructions doit se faire avec un retrait minimal de 5 m par rapport à</td>
</tr>
</table>

	l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée). Dans le cas d'extension d'une construction, une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée dans le prolongement d'un bâtiment existant. Une implantation différente peut être exigée dans le respect de *l'ordonnancement de la rue* ou dans le cas d'une opération groupée.	l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée). Dans le cas d'extension d'une construction, une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée dans le prolongement d'un bâtiment existant. Une implantation différente peut être exigée dans le respect de *l'ordonnancement de la rue* ou dans le cas d'une opération groupée. Les dispositions du règlement doivent, dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies ouvertes à la circulation publique quel que soit le mode d'utilisation (piétons, deux roues, véhicules automobiles, etc.) et emprises publiques, recevoir application par rapport à minimum une voie.
112	**Zone A Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** **1 - Occupations ou utilisations du sol** Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières (…) **Dans le secteur Ah :** Les constructions, extensions, changements de destination affectées à la destination habitation et leurs annexes à condition que projet se situe à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole.	**Zone A Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** **1 - Occupations ou utilisations du sol** Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières (…) **Dans le secteur Ah :** Les constructions, ~~extensions,~~ changements de destination affectées à la destination habitation et leurs annexes à condition que projet se situe à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole.
113	**Zone A** **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **1 - Volumétrie et implantation des constructions** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée). Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits dans les dispositions générales.	**Zone A** **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **1 - Volumétrie et implantation des constructions** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée). Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits dans les dispositions générales. Les dispositions du règlement doivent, dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies ouvertes à la circulation publique quel que soit le mode d'utilisation (piétons, deux roues, véhicules automobiles, etc.) et emprises publiques, recevoir application par rapport à minimum une voie.
113	**Zone A** **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **1 - Volumétrie et implantation des constructions**	**Zone A** **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

<table>
<tr>
<td></td>
<td>Emprise au sol et hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="2">Emprise au sol</th><th rowspan="2">Emprise au sol maximale</th><th rowspan="2">Hauteur maximale</th></tr>
<tr><th>Construction nouvelle</th><th>Extension</th></tr>
<tr><td rowspan="6">A, Ae, Aa, Ah, At, Ag</td><td>Construction affectée à l'exploitation agricole</td><td colspan="3">Non réglementé</td><td>12m*</td></tr>
<tr><td>Logement de fonction agricole</td><td>150m²</td><td>50 m²</td><td>150 m²</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
<tr><td>Locaux de gardiennage d'une exploitation agricole</td><td>30 m²</td><td>30 m²</td><td>30 m²</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
<tr><td>Construction dans le prolongement de l'activité agricole (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles)</td><td>1000m²</td><td>Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi</td><td>1000m²</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
<tr><td>Construction affectée à l'habitation (sous destination logement)</td><td>/</td><td>50 m²</td><td>300 m²</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
<tr><td>Ah</td><td>Construction affectée à l'habitation (sous destination logement)</td><td>150 m²</td><td>/</td><td>/</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
</table>
La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, centrale à béton, …) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementées.</td>
<td>Emprise au sol et hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="3">Emprise au sol maximale à la date d'approbation du PLUi</th><th rowspan="2">Hauteur maximale</th></tr>
<tr><th>Construction nouvelle</th><th>Extension</th><th>Emprise au sol maximale</th></tr>
<tr><td rowspan="6">A, Ae, Aa, Ah, At, Ag</td><td>Construction affectée à l'exploitation agricole</td><td colspan="3">Non réglementé</td><td>12m*</td></tr>
<tr><td>Logement de fonction agricole</td><td>150m²</td><td>50 m²</td><td>150 m²</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
<tr><td>Locaux de gardiennage d'une exploitation agricole</td><td>30 m²</td><td>30 m²</td><td>30 m²</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
<tr><td>Construction dans le prolongement de l'activité agricole (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles)</td><td>1000m²</td><td>Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi</td><td>1000m²</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
<tr><td>Construction affectée à l'habitation (sous destination logement)</td><td>/</td><td>50 m²</td><td>300 m²</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
<tr><td>Ah</td><td>Construction affectée à l'habitation (sous destination logement)</td><td>150 m²</td><td>/</td><td>/</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
</table>
La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, centrale à béton, …) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementées.</td>
</tr>
<tr>
<td>124</td>
<td>Zone N Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
1 - Occupations ou utilisations du sol
Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières (…)
Dans le secteur Nh :
Les constructions, extensions, changements de destination affectées à la destination habitation et leurs annexes à condition que projet se situe à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole.</td>
<td>Zone N Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
1 - Occupations ou utilisations du sol
Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières (…)
Dans le secteur Nh :
Les constructions, ~~extensions,~~ changements de destination affectées à la destination habitation et leurs annexes à condition que projet se situe à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole.</td>
</tr>
<tr>
<td>125</td>
<td>Zone N
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1 - Volumétrie et implantation des constructions
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Les constructions, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits les dispositions générales.</td>
<td>Zone N
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1 - Volumétrie et implantation des constructions
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Les constructions, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits les dispositions générales.
Les dispositions du règlement doivent, dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies ouvertes à la circulation publique quel que soit le mode d'utilisation (piétons, deux roues, véhicules automobiles, etc.) et emprises publiques, recevoir application par rapport à minimum une voie.</td>
</tr>
<tr>
<td>125</td>
<td>Zone N
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1 - Volumétrie et implantation des constructions</td>
<td>Zone N
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1 - Volumétrie et implantation des constructions</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr>
<td></td>
<td>
Emprise au sol et hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="2">Emprise au sol</th><th rowspan="2">Emprise au sol maximale</th><th rowspan="2">Hauteur maximale</th></tr>
<tr><th>Construction nouvelle</th><th>Extension</th></tr>
<tr><td rowspan="4">N, NL, Na, Nh, Nlm, Ns, Nt</td><td>Construction affectée à l'exploitation forestière</td><td colspan="3">Non réglementé</td><td>12m*</td></tr>
<tr><td>Logement de fonction agricole</td><td>/</td><td>50 m²</td><td>150 m²</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
<tr><td>Locaux de gardiennage d'une exploitation agricole</td><td>30 m²</td><td>30 m²</td><td>30 m²</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
<tr><td>Construction existante à la date d'approbation du PLUi affectée à l'habitation (sous destination logement)</td><td>/</td><td>50 m²</td><td>300 m²</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
<tr><td>Nh</td><td>Construction affectée à l'habitation (sous destination logement)</td><td>150 m²</td><td>50 m²</td><td>150 m²</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
</table>
</td>
<td>
Emprise au sol et hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="3">Emprise au sol maximale à la date d'approbation du PLUi</th><th rowspan="2">Hauteur maximale</th></tr>
<tr><th>Construction nouvelle</th><th>Extension</th><th>Emprise au sol maximale</th></tr>
<tr><td rowspan="4">N, NL, Na, Nh, Nlm, Ns, Nt</td><td>Construction affectée à l'exploitation forestière</td><td colspan="3">Non réglementé</td><td>12m*</td></tr>
<tr><td>Logement de fonction agricole</td><td>/</td><td>50 m²</td><td>150 m²</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
<tr><td>Locaux de gardiennage d'une exploitation agricole</td><td>30 m²</td><td>30 m²</td><td>30 m²</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
<tr><td>Construction existante à la date d'approbation du PLUi affectée à l'habitation (sous destination logement)</td><td>/</td><td>50 m²</td><td>300 m²</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
<tr><td>Nh</td><td>Construction affectée à l'habitation (sous destination logement)</td><td>150 m²</td><td>50 m²</td><td>150 m²</td><td>6m à l'égout, 9m au faîtage</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>
Zone NP
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1 - Volumétrie et implantation des constructions
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Les constructions, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits dans les dispositions générales.
</td>
<td>
Zone NP
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1 - Volumétrie et implantation des constructions
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Les constructions, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
Une implantation entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits dans les dispositions générales.
Les dispositions du règlement doivent, dans le cas d'un terrain donnant sur plusieurs voies ouvertes à la circulation publique quel que soit le mode d'utilisation (piétons, deux roues, véhicules automobiles, etc.) et emprises publiques, recevoir application par rapport à minimum une voie.
</td>
</tr>
</table>

2.5.2 Zone UA : teintes de toitures

La zone UA est une zone d'activités. Elle est dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale qui exclue les autres.

La zone UA regroupe quatre secteurs : UA1, UA2, UA3 et UA4.

Le secteur UA1 correspond à un secteur d'activités mixte pouvant accueillir des activités commerciales.

La zone UA2 correspond à un secteur d'activités industrielles, de logistique et de bureau.

La zone UA3 est un secteur d'activités industrielles destinée à accueillir des petites unités d'activités.

La zone UA4 est un secteur d'activités tertiaires destinée à accueillir principalement des bureaux.

Modification envisagée

Au regard des enjeux climatiques, la communauté de communes ne souhaite plus imposer les teintes de toitures sombres en zone d'activités.

Page	PLUi en vigueur	Modification envisagée
94	2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE **Couvertures, toitures**	2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE **Couvertures, toitures**

	Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques. Les teintes de toitures devront être de couleur sombre et d'aspect mat.	Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques. ~~Les teintes de toitures devront être de couleur sombre et d'aspect mat.~~

2.5.3 Zones UO et UG : Obligations en matière du stationnement

2.5.3.1 Zone UO

La zone UO concerne des secteurs de projet en extension ou en renouvellement urbain. Les règles sont assouplies afin de permettre l'innovation dans les formes urbaines.

Modification envisagée

La modification N°3 du PLUi a apporté une nouvelle mise en forme des obligations en matière du stationnement au regard des destinations et des sous-destinations autorisées.

Or, en zone UO, le contenu des obligations en matière du stationnement a été modifié à cette occasion contrairement aux objectifs poursuivis.

La communauté de communes souhaite revenir aux obligations en vigueur avant la modification N°3 du PLUi

2.5.3.2 Zone UG

La zone UG regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés des services publics ou équipements collectifs d'intérêt général. Elle est dite spécifique, c'est-à-dire qu'elle reçoit une affectation principale qui exclue les autres.

Modification envisagée

La communauté de communes ne souhaite plus imposer des obligations en matière de stationnement automobile dans cette zone.

Il est rappelé que malgré cet assouplissement des règles, l'article R111-25 du Code de l'urbanisme restera applicable. Cet article stipule :

> *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*
>
> *Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*
>
> *L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.*

Modification envisagée

Page	PLUi en vigueur	Modification envisagée
81	**Zone UO** **Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** 5 - STATIONNEMENT	**Zone UO** **Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** 5 - STATIONNEMENT

	Sous-destination	Stationnement automobile	Stationnement vélo
Habitation	Logement	Min 1 place par tranche incomplète de 50 m² SP. Toutefois, il ne pourra pas être exigé plus de 3 places par logement. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, les résidences universitaires et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes, il ne pourra être exigé plus de 1 place de stationnement par logement.	1 place par logement dans des locaux clos et couverts
	Hébergement		Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	1 place minimum par tranche incomplète de 80 m² SP	Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de vente : 1 place pour 100 m² SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	Restauration	1 place minimum par tranche incomplète de 20 m² SP	1 place pour 100 m² SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	Commerce de gros	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place minimum par tranche incomplète de 40 m² SP	1 place pour 100 m² SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum par chambre	
	Cinéma	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	

	Sous-destination	Stationnement automobile	Stationnement vélo
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m² SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	Entrepôt		
	Bureau	1 place minimum par tranche incomplète de 40 m² SP	
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m² SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	Petite enfance : 1 place / 8 enfants accueillis Enseignement 1er et 2e degrés : 1 place pour 8 à 12 élèves pouvant être réalisées à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé Enseignement supérieur et formation professionnelle : 1 place pour 100 m² SP Autres : Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.
	Salles d'art et de spectacles	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m² SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé

	Sous-destination	Stationnement automobile	Stationnement vélo
Habitation	Logement	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place par logement dans des locaux clos et couverts
	Hébergement		Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail		Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de vente : 1 place pour 100 m² SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	Restauration		1 place pour 100 m² SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	Commerce de gros		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1 place pour 100 m² SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		

	Sous-destination	Stationnement automobile	Stationnement vélo
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place pour 100 m² SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1 place pour 100 m² SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Petite enfance : 1 place / 8 enfants accueillis Enseignement 1er et 2e degrés : 1 place pour 8 à 12 élèves pouvant être réalisées à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé Enseignement supérieur et formation professionnelle : 1 place pour 100 m² SP Autres : Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.
	Salles d'art et de spectacles		1 place pour 100 m² SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé

Page	PLUi en vigueur :	Modification envisagée
89	**Zone UG** **Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** 5 - STATIONNEMENT	**Zone UG** **Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** 5 - STATIONNEMENT

Destination	Stationnement automobile	Stationnement vélo
Habitation	1 place par logement dans des locaux clos et couverts	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.
Commerce et activités de service	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Petite enfance : 1 place / 8 enfants accueillis Enseignement 1er et 2e degrés : 1 place pour 8 à 12 élèves pouvant être réalisées à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé Enseignement supérieur et formation professionnelle : 1 place pour 100 m² SP Autres : Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

Destination	Stationnement automobile	Stationnement vélo
Habitation	Non réglementé.	1 place par logement dans des locaux et couverts
Commerce et activités de service		1 place pour 100 m² SP pouvant être réalis à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Petite enfance : 1 place / 8 enfants accueillis Enseignement 1er et 2e degrés : 1 plac pour 8 à 12 élèves pouvant être réalis à l'aire libre mais disposant d'un systè sécurisé Enseignement supérieur et formation professionnelle : 1 place pour 100 m² : Autres : Le nombre minimum de place doit être en rapport avec l'utilisation d constructions et des installations.

2.5.4 Zones UC, UD, UE, UO, UG, UA : Qualité environnementale des constructions affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Le PLUi en vigueur stipule

Pour toutes constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions nouvelles (ou parties de construction) soumises à RT 2012 devront atteindre les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques attendues	Sous-destination
Cepmax RT2012-40%	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Cepmax RT2012-20%	Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public

Les constructions nouvelles (ou parties de construction) relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics soumises à RT 2012 ou RE 2020 devront présenter une contribution minimale d'énergies renouvelables de 40 kWh/m².an.

Or, les récents projets relatifs à la petite enfance (MAM, crèches) ont mis en évidence qu'il est difficile d'atteindre les caractéristiques attendues pour les bâtiments présentant une faible surface de plancher et ayant recours à un dispositif de pompe à chaleur.

Afin de ne pas bloquer ce type de projet et en attendant les décrets d'application de la RE 2020 manquants, la communauté de communes souhaite introduire un seuil de surface de plancher pour les constructions concernées par les caractéristiques attendues.

Modification envisagée

Pour toutes constructions et installations affectées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions nouvelles (ou parties de construction), présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 150 m² et soumises à RT 2012 devront atteindre les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques attendues	Sous-destination
Cepmax RT2012-40%	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Cepmax RT2012-20%	Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public

Les constructions nouvelles (ou parties de construction), présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 150 m² et relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics soumises à RT 2012 ou RE 2020 devront présenter une contribution minimale d'énergies renouvelables de 40 kWh/m².an.

2.5.5 Zone UE : Permettre la démolition-reconstruction des commerces existantes

Un des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Val d'Ille-Aubigné est de conforter la vocation commerciale des centres-bourgs et des zones commerciales.

Le PLUI définit des périmètres de centralité reportés au plan pour chaque commune. A l'intérieur de ces périmètres, tout type d'artisanat et de commerces de détail est autorisé. Par défaut le développement commercial hors centralité est restreint (interdiction des surfaces de plus de 300m2 de surface commerciales).

Dans toutes les zones urbaines hors zones UA (c'est-à-dire UC, UD, UE, UO, UG), en dehors de la centralité et hors axes de flux, le PLUi permet :

- L'extension mesurée des commerces existants ;
- La création de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » autorisée dans la limite de 300 m² de surface de plancher ;
- La création de la sous-destination « artisanat et commerce de détail « de plus de 300 m² de surface de plancher dans la zone indicée « c » correspondant à ZACom Site de Saint Médard –Saint Aubin d'Aubigné

Le PLUi propose, en compatibilité avec le SCoT, de limiter l'implantation de commerces de proximité sur certains axes de flux et de favoriser au contraire leurs implantations en centralité.

Modification envisagée

Aujourd'hui, plusieurs commerces existants, ayant une surface de vente de plus de 300m², sont situés en dehors des centralités. Ces commerces peuvent procéder à des extensions mesurées de leur enveloppe bâti existante.

Dans la majorité des cas, les bâtiments existants ont une très faible performance énergétique. Afin d'améliorer cette performance énergétique, une restructuration complète est nécessaire. Or, cette restructuration pourrait qualifier le projet d'une construction nouvelle (reprise des façades, modulation du volume global du bâtiment, …). Or, les constructions nouvelles comportant une surface de vente de plus de 300 m² sont interdites par le règlement du PLUi.

Afin de répondre à l'axe 1 de son PADD « Réussir la transition écologique et énergétique du territoire », la communauté de communes souhaite préciser que les démolitions-reconstructions du commerce existant est possible en dehors des centralités commerciales. Cela ne remet pas en cause le PADD et l'axe 6 Renforcer les centralités pour favoriser le lien social dans les communes, car il ne s'agit pas de nouveaux développements commerciaux mais du commerce déjà existant.

Page	PLUi en vigueur :	Modification envisagée
65	**ZONE UE** **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL Sont soumises à des conditions particulières 1- L'extension des constructions ou installations existantes dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve : – de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitations ;	**ZONE UE** **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL Sont soumises à des conditions particulières 1- L'extension des constructions ou installations existantes dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve : – de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitations ;

	– que les constructions ou installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ; – que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. 2- Les installations classées soumise à déclaration, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. 3- Les exploitations agricoles : uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétale (ex : jardins familiaux, jardins partagés...)	– que les constructions ou installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ; – que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. 2- Les installations classées soumise à déclaration, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. 3- Les exploitations agricoles : uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétale (ex : jardins familiaux, jardins partagés...) 4-Les travaux de démolition-reconstruction d'un commerce existant de plus de 300 m² de surface de vente ayant pour objectif d'améliorer la performance énergétique de la construction

2.5.6 Zone 1AU et 2AU : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les zones à urbaniser comprennent deux secteurs 1AU et 2AU :

- La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et le règlement. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- La zone 2AU est une zone où l'urbanisation est interdite ; elle nécessite une procédure d'urbanisme (modification ou révision du PLUi) pour être ouverte à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites.

Un récent projet d'aménagement d'un équipement public en zone 1AUG a mis en évidence l'incohérence entre les dispositions générales du règlement et le règlement de la zone 1AUG pour les équipements publics.

En effet, le règlement de la zone 1AU stipule :

> *Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sur le terrain sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant (1AUO _ UO, 1AUa _ UA, etc.) dès lors que le secteur fait l'objet* ***d'une opération d'aménagement d'ensemble*** *compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs.*

Les dispositions générales du règlement définissent la notion d'opérations d'aménagement d'ensemble :

> *La notion d'opération d'aménagement « d'ensemble » implique que l'urbanisation doit porter tout ou partie des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Elle concerne toute opération aboutissant à* ***la création de plusieurs unités foncières constructibles****.*

Or, l'aménagement d'un cimetière en zone 1AUG ne va pas créer plusieurs unités foncières constructibles.

Modifications envisagées

La communauté de communes souhaite modifier le règlement pour permettre l'implantation des équipements publics en zone 1AU sans créer des unités foncières constructibles.

Par ailleurs, la communauté de communes souhaite également préciser qu'en zone 2AU les ouvrages ou travaux relatifs aux différents réseaux et voiries n'excédant pas une longueur de 100 mètres sont autorisés.

Page	PLUi en vigueur :	Modification envisagée
102	**ZONE 1AU** **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL **Occupations ou utilisations du sol interdites** Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article suivant. **Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières** Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sur le terrain sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant (1AUO _ UO, 1AUa _ UA, etc.) dès lors que le secteur fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs. **Nonobstant le paragraphe précédent,** - La restauration (sans changement de destination) et les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU. - Les piscines et annexes à l'habitation principale implantée à une distance maximum de 30 m à l'habitation principale et à plus de 100 mètres de tout bâtiment à usage agricole appartenant à un tiers. - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.	**ZONE 1AU** **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL Occupations ou utilisations du sol interdites Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article suivant **Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières** Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sur le terrain sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant (1AUO _ UO, 1AUa _ UA, etc.) dès lors que le secteur fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs. **Nonobstant le paragraphe précédent,** - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements d'intérêt collectif et services publics - La restauration (sans changement de destination) et les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU. - Les piscines et annexes à l'habitation principale implantée à une distance maximum de 30 m à l'habitation principale et à plus de 100 mètres de tout bâtiment à usage agricole appartenant à un tiers. - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. -

105	**ZONE 2AU** **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** **1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL** **Occupations ou utilisations du sol interdites** Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article suivant. Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières 1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. 2- La restauration (sans changement de destination) et les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU. 3- Les piscines et annexes à l'habitation principale implantée à une distance maximum de 30 m à l'habitation principale et à plus de 100 mètres de tout bâtiment à usage agricole appartenant à un tiers. 4 - Les constructions ne créant pas de surface de plancher implantées à une distance maximum de 30 m d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dans la zone 2AU. 5 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.	**ZONE 2AU** **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** **1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL** **Occupations ou utilisations du sol interdites** Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article suivant. Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières 1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement. 2- La restauration (sans changement de destination) et les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU. 3- Les piscines et annexes à l'habitation principale implantée à une distance maximum de 30 m à l'habitation principale et à plus de 100 mètres de tout bâtiment à usage agricole appartenant à un tiers. 4 - Les constructions ne créant pas de surface de plancher implantées à une distance maximum de 30 m d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dans la zone 2AU. 5 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. 6 - Les ouvrages ou travaux relatifs aux différents réseaux et voiries n'excédant pas une longueur de 100 mètres, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

2.5.7 Zones A, N, NP : Aménagements en faveur de la biodiversité

Les demandes d'autorisations d'urbanisme ont mis en évidence qu'il persiste une confusion entre un plan d'eau et une mare.

Par ailleurs, il a été jugé que les aménagements en faveur de la biodiversité et à la restauration des cours d'eau ne sont pas explicites dans le règlement actuel.

Ainsi, la communauté de communes souhaite apporter une nouvelle définition du terme mare dans les dispositions générales du règlement.

Elle souhaite également compléter les occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Page	PLUi en vigueur :	Modification envisagée
	Disposition générales – définitions	**Disposition générales – définitions** Mare Une mare consiste en une nappe d'eau peu profonde creusée sur une surface définie et composée d'eau relativement stagnante. Elle permet d'accroître le potentiel d'accueil de biodiversité sur le lieu de son implantation et de compléter la trame bleue à l'échelle du territoire. Les mares constituent des habitats, des zones de refuges, d'alimentation, de reproduction pour une grande diversité d'espèces. Elles attirent de nombreux insectes, amphibiens, reptiles et oiseaux. Elles n'accueillent aucun poisson. Les poissons se nourrissent de végétation aquatique, de larves, et têtards. Ils ne sont donc pas compatibles avec le développement des amphibiens. Ils peuvent aussi nuire au bon fonctionnement écologique de la mare en remuant la vase et en consommant l'oxygène. La mare doit être déconnectée de tout cours d'eau et doit s'implanter à une distance minimale de 10 m d'un cours d'eau existant. En fonction de la nature du sol et de l'approvisionnement en eau, il est possible de relier la mare au réseau d'écoulement des eaux de pluie. La mare a une forme sinueuse. Cette forme permet d'augmenter la surface des berges et d'offrir plus de micro-habitats. La majorité des berges exposées au sud, soit au nord de la mare, doivent avoir une pente douce (entre 5° et 10 ° de pente).
	Zone A **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** **1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL** Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	**Zone A** **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** **1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL** Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les affouillements et exhaussements des sols liés à la restauration des cours d'eau ou des zones humides ainsi qu'à la renaturation ou la confortation des corridors écologiques (mares,…)
	Zone N **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** **1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL** Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	**Zone N** **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** **1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL** Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les affouillements et exhaussements des sols liés à la restauration des cours d'eau ou des zones humides ainsi qu'à la renaturation ou la confortation des corridors écologiques (mares,…)

	Zone NP **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** **1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL** Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	**Zone NP** **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** **1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL** Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les affouillements et exhaussements des sols liés à la restauration des cours d'eau ou des zones humides ainsi qu'à la renaturation ou la confortation des corridors écologiques (mares,…)

2.5.8 Implantation des annexes en zone A et N

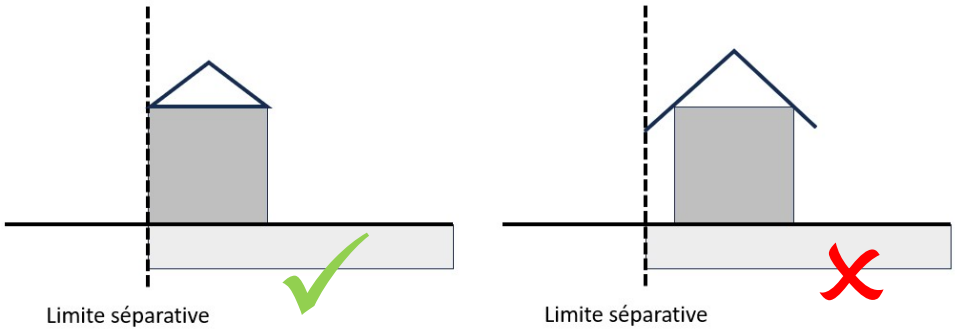
En zone urbaine, le PLUi permet une implantation libre des bâtiments annexes.

En zone agricole, naturelle et forestière, le PLUi fixe une double condition d'implantation des annexes. Les annexes doivent être implantées à une distance maximum de 30 m à l'habitation principale et à plus de 100 mètres de toute construction à usage agricole.

Elles doivent également respecter les règles d'implantations de construction par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limités séparatives.

Le règlement impose que les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Aujourd'hui, il n'est pas possible d'implanter une annexe en limite séparative avec un débord de toiture car les dispositions règlementaires sont instruites au regard de la façade.



Modification envisagée

La communauté de communes souhaite assouplir le règlement sur ce point. Elle souhaite ajouter un paragraphe relatif à l'implantation des constructions annexes en zone A et N.

Page	PLUi en vigueur :	Modification envisagée
113	**Zone A** **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **1 - Volumétrie et implantation des constructions** Les constructions, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait	**Zone A** **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **1 - Volumétrie et implantation des constructions** Implantation des constructions annexes L'implantation des constructions annexes est libre sur la parcelle sous réserve d'être implantée à une distance maximum de 30 m à l'habitation principale et à plus de 100 mètres de toute construction à usage agricole.

125	**Zone N** **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **1 - Volumétrie et implantation des constructions**	**Zone N** **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **1 - Volumétrie et implantation des constructions** Implantation des constructions annexes L'implantation des constructions annexes est libre sur la parcelle sous réserve d'être implantée à une distance maximum de 30 m à l'habitation principale et à plus de 100 mètres de toute construction à usage agricole.

2.5.9 Zone N et NP : clôtures

Une nouvelle loi n° 2023-54 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et protéger la propriété privée a été promulgué le 2 février 2023.

Cette loi vise à limiter l'engrillagement qui empêche la libre circulation de la faune. Elle définit les caractéristiques des clôtures en zone N.

Par ailleurs, les clôtures existantes doivent être mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Cependant, ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de cette loi. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Mais toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi doit être réalisée selon les critères par la loi.

De même, ne sont pas concernées par ces nouvelles dispositions :

- les clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- les clôtures des élevages équins ;
- les clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- les clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- les domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- les clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- les clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- les clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

De plus, l'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme est soumise à déclaration. Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Modification envisagée

Le règlement actuel du PLUi doit être mis en conformité avec la loi ° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Page	PLUi en vigueur :	Modification envisagée
127	**Zone N** **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** 2 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère **Clôtures** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Les clôtures, hors portail et portillons, seront • soit des clôtures d'aspect traditionnelles (terre, en pierres de pays apparentes ou muret de pierre enduit à la chaux aérienne) • soit des haies d'aspect libre et varié à base d'essence végétales locales (éventuellement doublé coté parcelle d'un grillage à claire voie sans soubassement et sans brise-vue, ni lame de jointement). Les haies monospécifiques sont proscrites • soit constituées d'un dispositif à claire-voie(grille, grillage, ect.). Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (composite de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur …) sont interdites. Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux sont interdits. La hauteur des clôtures, y compris portails et portillons, ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel existant avant les travaux, à la date de dépôt de la demande. Une hauteur différente peut être autorisée pour les portails lorsqu'ils s'appuient sur un mur existant. Ces portails ne pourront excéder la hauteur du mur existant.	**Zone N** **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** 2 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère **Clôtures** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Les clôtures, hors portail et portillons, seront • soit des clôtures d'aspect traditionnelles (terre, en pierres de pays apparentes ou muret de pierre enduit à la chaux aérienne) dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel existant avant les travaux, à la date de dépôt de la demande. • soit des haies d'aspect libre et varié à base d'essence végétales locales (éventuellement doublé coté parcelle d'un grillage à claire voie sans soubassement et sans brise-vue, ni lame de jointement dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel existant avant les travaux, à la date de dépôt de la demande). Les haies monospécifiques ainsi que les haies de thuyas, cyprès et autre résineux sont proscrites. • soit constituées d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ect.) dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel existant avant les travaux, à la date de dépôt de la demande.. Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (composite de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur …) sont interdites. ~~Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux sont interdits.~~ ~~La hauteur des clôtures, y compris portails et portillons, ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel existant avant les travaux, à la date de dépôt de la demande.~~

		Les clôtures implantées à plus de 150 mètres d'une habitation ou d'un siège de l'exploitation agricole ou forestière sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas : - aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ; - aux clôtures des élevages équins ; - aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ; - aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ; - aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ; - aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ; - aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ; - aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ; - aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public. **Portail et portillons** La hauteur des portails et portillons ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel existant avant les travaux, à la date de dépôt de la demande. Une hauteur différente peut être autorisée pour les portails lorsqu'ils s'appuient sur un mur existant. Ces portails ne pourront excéder la hauteur du mur existant.

Page	PLUi en vigueur :	Modification envisagée
135	**Zone NP** **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** 2 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère **Clôtures** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant.	**Zone NP** **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** 2 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère **Clôtures** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant.

	Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Les clôtures~~,~~ hors portail et portillons, seront • soit des clôtures d'aspect traditionnelles (terre, en pierres de pays apparentes ou muret de pierre enduit à la chaux aérienne) • soit des haies d'aspect libre et varié à base d'essence végétales locales (éventuellement doublé coté parcelle d'un grillage à claire voie sans soubassement et sans brise-vue, ni lame de jointement). Les haies monospécifiques sont proscrites • soit constituées d'un dispositif à claire-voie(grille, grillage, ect.). Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (composite de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur …) sont interdites. Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux sont interdits. La hauteur des clôtures, y compris portails et portillons, ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel existant avant les travaux, à la date de dépôt de la demande. Une hauteur différente peut être autorisée pour les portails lorsqu'ils s'appuient sur un mur existant. Ces portails ne pourront excéder la hauteur du mur existant.	Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Les clôtures, hors portail et portillons, seront • soit des clôtures d'aspect traditionnelles (terre, en pierres de pays apparentes ou muret de pierre enduit à la chaux aérienne) dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel existant avant les travaux, à la date de dépôt de la demande. • soit des haies d'aspect libre et varié à base d'essence végétales locales (éventuellement doublé coté parcelle d'un grillage à claire voie sans soubassement et sans brise-vue, ni lame de jointement dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel existant avant les travaux, à la date de dépôt de la demande). Les haies monospécifiques ainsi que les haies de thuyas, cyprès et autre résineux sont proscrites. • soit constituées d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ect.) dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres les travaux, à la date de dépôt de la demande.. Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (composite de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur …) sont interdites. ~~Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux sont interdits.~~ ~~La hauteur des clôtures, y compris portails et portillons, ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel existant avant les travaux, à la date de dépôt de la demande.~~ Les clôtures implantées à plus de 150 mètres d'une habitation ou d'un siège de l'exploitation agricole ou forestière sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas : - aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ; - aux clôtures des élevages équins ; - aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ; - aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;

		- aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ; - aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ; - aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ; - aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ; - aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public. **Portail et portillons** La hauteur des portails et portillons ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel existant avant les travaux, à la date de dépôt de la demande. Une hauteur différente peut être autorisée pour les portails lorsqu'ils s'appuient sur un mur existant. Ces portails ne pourront excéder la hauteur du mur existant.

2.5.10 STECAL Nt

En application de l'article L.151-13, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées certaines constructions ou installations de manière dérogatoire.

Le PLUi en vigueur délimite 5 STECAL Nt à vocation tourisme.

Dans ces secteurs, l'objectif était de permettre éventuellement l'implantation des constructions d'habitation légères de loisirs. Or, le règlement littéral pour les STECAL Nt cite l'article R111-38 du code de l'urbanisme. Cet article fait référence aux structures collectives d'accueil (*les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme, les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme, les terrains de camping régulièrement créés).*

Aucune structure collective d'accueil n'existe au sein des STECAL Nt.

Par ailleurs, le règlement n'autorise pas la création des structures collectives d'accueil.

Ainsi, le règlement actuel n'autorise pas les constructions d'habitations légères au sein des STECAL tourisme. La rédaction actuelle ne répond pas aux objectifs poursuivis par les auteurs du PLUi.

La communauté de communes souhaite faire évoluer le règlement Nt et soumettre au droit commun les habitations légères de loisirs conformément à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme.

Page	PLUi en vigueur :	Modification envisagée
	Zone N **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**	**Zone N** **Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

	1 - Occupations ou utilisations du sol Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières (…) **Dans le secteur Nt :** Les constructions d'habitation légères et de loisirs (au sens de l'article R 111-37 du Code de l'urbanisme) et leurs annexes sous réserve d'être implantées dans des structures collectives d'accueil prévues à cet effet (article R111-38 du Code de l'urbanisme.) et à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole. Les constructions affectées aux sous-destinations restauration, hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et sous réserve de réutiliser prioritairement les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les constructions affectées à la sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans et sous réserve de réutiliser prioritairement les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.	**1 - Occupations ou utilisations du sol** Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières (…) **Dans le secteur Nt :** Les constructions d'habitation légères et de loisirs (au sens de l'article R 111-37 du Code de l'urbanisme) et leurs annexes ~~sous réserve d'être implantées dans des structures collectives d'accueil prévues à cet effet (article R111-38 du Code de l'urbanisme.)~~ et à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole. Les constructions affectées aux sous-destinations restauration, hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et sous réserve de réutiliser prioritairement les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les constructions affectées à la sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans et sous réserve de réutiliser prioritairement les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

2.5.11 Destinations et sous-destinations

Les auteurs de plans locaux d'urbanisme peuvent différencier des règles suivant la nature des constructions.

Le code de l'urbanisme (articles R. 151-27 et R. 151-28) énumère les catégories de construction.

Les auteurs de plans locaux d'urbanisme ne peuvent pas créer de nouvelles catégories de destination ou de sous-destination.

Le contenu de destination et sous-destinations a été précisé par l'arrêté du 10 novembre 2016 (arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

En 2017, la Ministre du logement et de l'habitat durable a publié un « Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme » qui apporte des précisions complémentaires sur le contenu des destinations et sous destinations.

Les changements de destination exigent le dépôt d'une déclaration préalable (R. 421- 17 b° du Code de l'urbanisme).

Les changements de sous-destination sans travaux ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme.

Les changements de sous-destination comme les changements de destination comportant des « travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment » exigent un permis de construire (R. 421-14 c° du Code de l'urbanisme).

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et la même sous-destination que les locaux principaux en application de l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme.

La détermination des destinations et sous-destinations dans une zone du PLUi s'opère à deux niveaux, celui de l'autorisation générale des destinations et sous-destinations, puis celui des règles particulières déterminées pour certaines destinations et sous destinations.

Modification envisagée

Les catégories de construction énumérées dans les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme ont été modifiées par l'arrêté du 22 mars 2023.

La communauté de communes souhaite inscrire les dernières catégories dans le règlement littéral.

PLUi en vigueur		**Article R.151-27**	**Article R.151-28**
Destination	**Sous-destination**	**Destination**	**Sous-destination**
Habitation	Logement	Habitation	Logement
	Hébergement		Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration		Restauration
	Commerce de gros		Commerce de gros
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Activités de services avec accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique		Hôtels
			Autres hébergements touristiques
	Cinéma		Cinéma
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt		Entrepôt
	Bureau		Bureau
	Centre de congrès et d'exposition		Centre de congrès et d'exposition
			Cuisine dédiée à la vente en ligne
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles		Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs		Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public		Lieux de culte
			Autres équipements recevant du public
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière		Exploitation forestière

Elle envisage de modifier les dispositions générales et les tableaux dans chaque zone.

Page	PLUi en vigueur	**Modification envisagée**
	Destinations de constructions : définitions Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU. Il définit les destinations principales et les sous destinations auxquels fait référence le présent règlement. Il est indiqué à ce sujet que, conformément à l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. **Destination « exploitation agricole et forestière »** - La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Cette sous-destination recouvre les constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Liste non exhaustive : élevage, maraîchage, arboriculture, horticulture, pépinières, terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux, …), méthanisation si 50% des matières premières sont issues de l'exploitation et majoritairement gérées par des exploitants agricoles. - La sous-destination exploitation forestière recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.	**Destinations de constructions : définitions** Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU. Il définit les destinations principales et les sous destinations auxquels fait référence le présent règlement. Il est indiqué à ce sujet que, conformément à l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Le texte en italique ci-après identifie le contenu de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions. **Destination « exploitation agricole et forestière »** *La destination de construction " exploitation agricole et forestière " prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.* *La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.* ~~- La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.~~ Cette sous-destination recouvre les constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de

	Destination « Habitat » - La sous-destination logement comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLUi n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements. Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLUi entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de logements locatifs sociaux sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement). Cette sous-destination recouvre également : les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ; les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes est considéré comme logement au sens du code de la construction et de l'habitat, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, wc), d'un bloc cuisine, ainsi que d'une porte d'accès séparé dotée d'un verrou de sécurité. Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État au sens du code de la construction et de l'habitat : ce sont ceux visés par	caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Liste non exhaustive : élevage, maraîchage, arboriculture, horticulture, pépinières, terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux, …), méthanisation si 50% des matières premières sont issues de l'exploitation et majoritairement gérées par des exploitants agricoles. *La sous-destination " exploitation forestière " recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.* ~~- La sous-destination exploitation forestière recouvre notamment les maisons forestières et les scieries .~~ **Destination « Habitation »** *La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.* *La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.* ~~- La sous-destination logement comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.~~ Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLUi n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements. Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLUi entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de logements locatifs

	l'article L151-35 du code de l'urbanisme et précisés dans la réponse ministérielle du 16 juillet 2001. - La sous-destination hébergement : constructions destinées à l'hébergement à vocation sociale ou commerciale destinées à héberger un public spécifique dans des résidences ou foyers avec service. Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale… Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.	sociaux sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement). Cette sous-destination recouvre également : les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ; les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, le gîte est considéré comme logement au sens du code de la construction et de l'habitat, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, wc), d'un bloc cuisine, ainsi que d'une porte d'accès séparé dotée d'un verrou de sécurité. Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État au sens du code de la construction et de l'habitat : ce sont ceux visés par l'article L151-35 du code de l'urbanisme ~~et précisés dans la réponse ministérielle du 16 juillet 2001~~. *La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.* ~~- La sous-destination hébergement : constructions destinées à l'hébergement à vocation sociale ou commerciale destinées à héberger un public spécifique dans des résidences ou foyers avec service. Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou chambres collectives ou individuelles.~~ Elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale… Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces

	Destination de construction commerce et activité de service - La sous-destination artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directes à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou de services. Cela recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure… L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015. - La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement. - La sous-destination commerce de gros s'applique à toutes les constructions destinées à la présentation et la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville…). - La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens. Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile	structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). ~~En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016,~~ Les résidences hôtelières à vocation sociale ~~auront~~ ont une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition ~~sera~~ est codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation. ~~Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.~~ **Destination de construction commerce et activité de service** *La destination de construction commerce et activité de service prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.* *La sous-destination " artisanat et commerce de détail " recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.* ~~- La sous-destination artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directes à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou de services.~~ Cela recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la

	entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa… - hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : 1. les résidences de tourisme, 2. les villages résidentiels de tourisme ; 3. les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs. - La sous-destination cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnés à l'article L121-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Elle s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection. .	clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure… L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015. *La sous-destination " restauration " recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.* ~~- La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.~~ Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement. *La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.* ~~- La sous-destination commerce de gros s'applique à toutes les constructions destinées à la présentation et la vente entre professionnels~~ (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville…). *La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.* ~~- La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.~~ Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ...

		Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa… *La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.* ~~- hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.~~ *La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.* ~~Elle~~ Cette sous-destination s'applique à ~~tous les hôtels ainsi qu'à~~ toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : 1. les résidences de tourisme, 2. les villages résidentiels de tourisme ; 3. les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs. *La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.* ~~- La sous-destination cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnés à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.~~

	Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme recouvre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elle peut être gérée par une personne publique ou privée. Cela recouvre notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés locaux techniques et industriels des administrations publiques tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, y compris les équipements de la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale salles d'art et de spectacles équipements sportifs dont les équipements de plein air ne comprenant pas de bâtiments mais pouvant toutefois nécessiter une construction au sens du code de l'urbanisme autres équipements recevant du public. L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine…) , réalisation de la	Elle s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection. **Destination de construction "équipements d'intérêt collectif et services publics "** *La destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.* ~~La~~ Cette destination ~~de construction «équipements d'intérêt collectif et services publics» prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme~~ recouvre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elle peut être gérée par une personne publique ou privée. ~~Cela recouvre notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :~~ ~~- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés~~ ~~- locaux techniques et industriels des administrations publiques tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, y compris les équipements de la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques~~ ~~- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale~~ ~~- salles d'art et de spectacles~~ ~~- équipements sportifs dont les équipements de plein air ne comprenant pas de bâtiments mais pouvant toutefois nécessiter une construction au sens du code de l'urbanisme~~ ~~- autres équipements recevant du public.~~ L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance

	construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée… - La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF…). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics. - La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques - La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts	publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine…) , réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée… *La sous-destination " locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.* ~~- La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF…). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.~~ *La sous-destination " locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.* Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (les fourrières automobiles, les stations d'épuration,…) les constructions techniques conçues spécialement

	médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». - La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif. - La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases … - La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage	pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (les dépôts de transports en communs,…) les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. ~~- La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques~~ *La sous-destination " établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.* ~~- La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence,~~ Cette sous-destination recouvre les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service avec ~~où s'effectue l'~~ accueil d'une clientèle ». *La sous-destination " salles d'art et de spectacles " recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.* - ~~La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre (les salles de concert, les théâtres, les opéras…)~~ Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui

	Destination de construction «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire». - La sous-destination industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015. - La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données. - La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. - La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…	peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif. *La sous-destination " équipements sportifs " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.* ~~- La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases …~~ *La sous-destination " lieux de culte " recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.* *La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.* - ~~La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.~~ **Destination de construction «autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire».** *La destination de construction " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.*

		La sous-destination " industrie " recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. ~~- La sous-destination industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.~~ Elle recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015. *La sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.* ~~- La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinéesau stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.~~ *La sous-destination " bureau " recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.*

		~~- La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.~~ *La sous-destination " centre de congrès et d'exposition " recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.* ~~- La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…)~~ *La sous-destination " cuisine dédiée à la vente en ligne " recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.*

PLUi en vigueur			
Destination	**Sous-destination**	**UC1, UC1p, UC2, UC2p, UC2s, UD1, UD2, UE1, UE2, UE2s, UE3, UO1, UO2, UO2s, UO2p**	**UO1c**
Habitation	Logement	Autorisé	Autorisé
	Hébergement	Autorisé	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé sous condition	Autorisé
	Restauration	Autorisé	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé	Autorisé
	Cinéma	Autorisé	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit
	Bureau	Autorisé	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit

Modification envisagée			
Destination	**Sous-destination**	**UC1, UC1p, UC2, UC2p, UC2s, UD1, UD2, UE1, UE2, UE2s, UE3, UO1, UO2, UO2s, UO2p**	**UO1c**
Habitation	Logement	Autorisé	Autorisé
	Hébergement	Autorisé	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition	Autorisé
	Restauration	Autorisé	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit	Interdit
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	Autorisé	Autorisé
	Hôtels	Autorisé	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé	Autorisé
	Cinéma	Autorisé	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit
	Bureau	Autorisé	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit

PLUi en vigueur			
Destination	**Sous-destination**	**UG**	**UGn**
Habitation	Logement	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Hébergement	Interdit	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Autorisé sous condition
	Cinéma	Interdit	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit

Modification envisagée			
Destination	**Sous-destination**	**UG**	**UGn**
Habitation	Logement	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Hébergement	Interdit	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit
	Hôtels	Interdit	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit	Autorisé sous condition
	Cinéma	Interdit	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit
	Bureau	Autorisé	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition		Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit

PLUi en vigueur					
Destination	**Sous-destination**	**UA1**	**UA2**	**UA3**	**UA4**
Habitation	Logement	Autorisé sous condition (…)	Autorisé sous condition (…)	Autorisé sous condition (…)	Autorisé sous condition (…)
	Hébergement	Autorisé sous condition (…)	Autorisé sous condition (…)	Autorisé sous condition (…)	Autorisé sous condition (…)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration	Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé
	Cinéma	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Autorisé	Autorisé	Interdit
	Entrepôt	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit
	Bureau	Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipements sportifs	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

Modification envisagée					
Destination	**Sous-destination**	**UA1**	**UA2**	**UA3**	**UA4**
Habitation	Logement	Autorisé sous condition (…)	Autorisé sous condition (…)	Autorisé sous condition (…)	Autorisé sous condition (…)
	Hébergement	Autorisé sous condition (…)	Autorisé sous condition (…)	Autorisé sous condition (…)	Autorisé sous condition (…)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration	Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé
	Hôtels	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Cinéma	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Autorisé	Autorisé	Interdit
	Entrepôt	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit
	Bureau	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Lieux de culte	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

PLUi en vigueur					
Destination	**Sous-destination**	**A, AP, Ae**	**Ah, Ag**	**Aa**	**At**
Habitation	Logement	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Hébergement	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit Interdit	Interdit Interdit	Interdit Interdit	Autorisé sous condition
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé

Modification envisagée					
Destination	**Sous-destination**	**A, AP, Ae**	**Ah, Ag**	**Aa**	**At**
Habitation	Logement	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Hébergement	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition
	Hôtels	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Lieux de culte	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé

PLUi en vigueur					
Destination	**Sous-destination**	**N, NL, Nh**	**Na**	**Ns, Nt**	**Nlm**
Habitation	Logement	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Hébergement	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé

Modification envisagée					
Destination	**Sous-destination**	**N, NL, Nh**	**Na**	**Ns, Nt**	**Nlm**
Habitation	Logement	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Hébergement	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Hôtels	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Bureau	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition	Autorisé sous condition
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Lieux de culte	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé

PLUi en vigueur		
Destination	**Sous-destination**	**NP**
Habitation	Logement	Autorisé sous condition
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition
	Exploitation forestière	Autorisé

Modification envisagée		
Destination	**Sous-destination**	**NP**
Habitation	Logement	Autorisé sous condition
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition
	Exploitation forestière	Autorisé

Page	PLUi en vigueur	Modification envisagée
23	**Dispositions générales – prescriptions graphiques** En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées à de l'artisanat et du commerce de détail, à la restauration ainsi qu'à des activités des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle vers une destination d'habitat est interdit. En cas de démolition, les rez-de-chaussée de la nouvelle construction devront être affectés à l'artisanat et commerce de détail.	**Dispositions générales – prescriptions graphiques** En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées à de l'artisanat et du commerce de détail, à la restauration ainsi qu'à des activités des services ~~où s'effectue l~~'avec accueil d'une clientèle vers une destination d'habitat est interdit. En cas de démolition, les rez-de-chaussée de la nouvelle construction devront être affectés à l'artisanat et commerce de détail.
108	**Zone A** **Le secteur At** est un secteur destiné aux nouvelles constructions affectées aux sous-destination suivantes : restauration, hébergement hôtelier et touristique, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	**Zone A** **Le secteur At** est un secteur destiné aux nouvelles constructions affectées aux sous-destination suivantes : restauration, ~~hébergement hôtelier et touristique~~, *autres hébergements touristiques,* activités de service ~~où s'effectue l'~~ avec accueil d'une clientèle.
112	**Zone A – Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité / 1 – Occupation ou utilisations du sol – Secteur At** Les constructions affectées aux sous-destinations suivantes : restauration, hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et sous réserve de réutiliser prioritairement les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les constructions affectées à la sous destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans et sous réserve de réutiliser prioritairement les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.	**Zone A – Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité / 1 – Occupation ou utilisations du sol – Secteur At** Les constructions affectées aux sous-destinations suivantes : restauration, ~~hébergement hôtelier et touristique,~~ *autres hébergements touristiques* à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et sous réserve de réutiliser prioritairement les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les constructions affectées à la sous destination activités de service ~~où s'effectue l'~~ avec accueil d'une clientèle à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans et sous réserve de réutiliser prioritairement les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
113	*At : Construction affectée à la restauration ou à l'hébergement hôtelier et touristique*	*At : Construction affectée à la restauration ou ~~à l'hébergement hôtelier et touristique~~ aux autres hébergements touristiques*
120	**Zone N** **Le secteur Nt** est un secteur destiné aux nouvelles constructions affectées aux sous-destinations hébergement hôtelier et touristiques, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	**Zone N** **Le secteur Nt** est un secteur destiné aux nouvelles constructions affectées aux sous-destinations ~~hébergement hôtelier et touristiques~~ *autres hébergements touristiques,* activités de service ~~où s'effectue l'~~ avec accueil d'une clientèle.
124	**Zone N – Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité / 1 – Occupation ou utilisations du sol – Secteur Nt** Les constructions affectées aux sous-destinations restauration, hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et sous réserve de réutiliser prioritairement les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.	**Zone N – Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité / 1 – Occupation ou utilisations du sol – Secteur Nt** Les constructions affectées aux sous-destinations restauration, ~~hébergement hôtelier et touristique~~ *autres hébergements touristiques* à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et sous réserve de réutiliser prioritairement les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

126	*Nt : Construction affectée à la restauration ou à l'hébergement hôtelier et touristiques*	*Nt Construction affectée à la restauration ou ~~à l'hébergement hôtelier et touristiques~~ aux autres hébergements touristiques*

Par ailleurs, les tableaux des obligations en matière de stationnement seront également modifiés.

Stationnement automobile

Sous-destination	UC	UD, UE, UA	UO	UG
Logement	Min 1 place par tranche complète de 50 m² SP. Toutefois, il ne pourra pas être exigé plus de 3 places par logement. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, les résidences universitaires et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes, il ne pourra être exigé plus de 1 place de stationnement par logement	Min 1 place par tranche incomplète de 50 m² SP. Toutefois, il ne pourra pas être exigé plus de 3 places par logement. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, les résidences universitaires et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes, il ne pourra être exigé plus de 1 place de stationnement par logement.	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	Non règlementé.
Hébergement				
Artisanat & Commerce de détail	Non règlementé.	1 place minimum par tranche incomplète de 80 m² SP		
Restauration	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	1 place minimum par tranche incomplète de 20 m² SP		
Commerce de gros		Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.		
Activités de service ~~où s'effectue l'~~ avec accueil d'une clientèle		1 place minimum par tranche incomplète de 40 m² SP		
Hôtels		1 place minimum par chambre		
Autres hébergements touristiques				
Cinéma	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.		
Industrie				
Entrepôt				
Bureau		1 place minimum par tranche incomplète de 40 m² SP		

Sous-destination	UC	UD, UE, UA	UO	UG
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.	Non règlementé.
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Lieux de culte				
Autres équipements recevant du public				

Stationnement vélo

Sous-destination	UC	UD, UE, UA	UO	UG
Logement	1 place par logement dans des locaux clos et couverts			
Hébergement	Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.			Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.
Artisanat & Commerce de détail	Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de vente : 1 place pour 100 m² SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé			
Restauration	1 place pour 100 m² SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé			
Commerce de gros				
Activités de service ~~où s'effectue l'~~ avec accueil d'une clientèle				
Hôtels				
Autres hébergements touristiques				
Cinéma				
Industrie				

<table>
<tr><th>Sous-destination</th><th>UC</th><th>UD, UE, UA</th><th>UO</th><th>UG</th></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td colspan="3" rowspan="5">1 place pour 100 m² SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé</td><td rowspan="5">Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.</td></tr>
<tr><td>Bureau</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td></tr>
<tr><td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td colspan="3">1 place pour 100 m² SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé</td><td>Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.</td></tr>
<tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="3">Petite enfance : 1 place / 8 enfants accueillis

Enseignement 1er et 2e degrés : 1 place pour 8 à 12 élèves pouvant être réalisées à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé

Enseignement supérieur et formation professionnelle : 1 place pour 100 m² SP
Autres : Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations</td><td>Petite enfance : 1 place / 8 enfants accueillis

Enseignement 1er et 2e degrés : 1 place pour 8 à 12 élèves pouvant être réalisées à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé

Enseignement supérieur et formation professionnelle : 1 place pour 100 m² SP
Autres : Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td colspan="3" rowspan="3">1 place pour 100 m² SP pouvant être réalisée à l'aire libre mais disposant d'un système sécurisé</td><td rowspan="3">Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.</td></tr>
<tr><td>Lieux de culte</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td></tr>
</table>

2.6 Ouvertures à l'urbanisation

Les zones à urbaniser comprennent deux secteurs 1AU et 2AU :

- La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et le règlement. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- La zone 2AU est une zone où l'urbanisation est interdite ; elle nécessite une procédure d'urbanisme (modification ou révision du PLUi) pour être ouverte à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites.

La présente procédure de modification a pour objectif de déclasser 6 zones 2AU en 1AU et ainsi permettre l'urbanisation de ces secteurs.

Cette ouverture à l'urbanisation intervient dans les six ans suivant la création des zones à urbaniser. Elle ne nécessite pas une procédure de révision.

L'ouverture à l'urbanisation modifie le règlement graphique du PLUi ainsi que le Cahier communal de chaque commune.

2.6.1 Délimitation des zones à urbaniser dans le cadre de l'élaboration du PLUi

En accord avec la dynamique démographique et économique du territoire, l'ambition du Val d'Ille-Aubiné est de produire 350 logements par an. Environ 20 % de cette production est prévue en renouvellement urbain.

Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi prévoit une consommation d'environ 18 ha/ an pour les logements, équipements et services. En parallèle, il prévoit une consommation d'environ 7 ha/an pour l'accueil d'entreprise et la création d'emploi pour ses habitants.

Ces objectifs sont inscrits dans l'orientation 10 « Maîtriser la consommation foncière annuelle pour préserver les ressources naturelles et l'activité agricole » du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Les zones prévues à l'urbanisation ont été dimensionnées au regard de ces objectifs.

Leur positionnement est encadré par les flèches d'extensions inscrites au SCoT du Pays de Rennes.

2.6.2 Nouveau cadre règlementaire

Depuis la probation du PLUi en 2020, une nouvelle loi Climat et résilience a été adoptée en 2021. L'objectif majeur de ce texte est le zéro artificialisation nette (ZAN) des sols en 2050.

L'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) des sols se traduit par une première tranche de 10 années (2021-2031) de diminution par deux du rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) par rapport à la consommation totale d'ENAF observée sur les dix années précédant la promulgation de la loi (2011 – 2021).

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La loi place les régions en première ligne dans la lutte contre l'artificialisation des sols. Elles doivent inscrire l'objectif de réduction de l'artificialisation entre les différentes parties du territoire dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Par suite, l'ensemble des documents de planifications locaux (SCoT, PLU(i), carte communale) devront se mettre en compatibilité avec le SRADDET pour intégrer des objectifs territorialisés de limitation de l'artificialisation des sols.

Une nouvelle loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux a été publiée le 21 juillet 2023. Cette loi précise les modalités d'atteinte de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette créé par la loi Climat et Résilience, et cherche à surmonter les difficultés de son application rencontrées dans les territoires.

2.6.2.1 SRADDET Bretagne, SCoT du Pays de Rennes, PLUi du Val d'Ille-Aubigné

Pour le Pays de Rennes, l'enveloppe de consommation maximale pour la période 2021-2031 allouée par le SRADDET Bretagne est de **992 ha** (soit un effort d'environ - 30% par rapport à la période 2011-2021).

Le SCoT du Pays de Rennes a engagé une procédure de modification simplifiée afin d'intégrer les objectifs de lutte contre l'artificialisations des sols.

A ce stade, aucune enveloppe définitive n'est déterminée pour le territoire du Val d'Ille-Aubigné.

Le PLUi du Val d'Ille-Aubigné devra intégrer les nouveaux objectifs avant le 21 février 2028.

2.6.3 Consommation foncière constatée sur le territoire du Val d'Ille-Aubigné

2.6.3.1 Période 2011-2021

Pour la période 2011 – 2021, les chiffres de ce bilan sont issus du MOS et de l'observatoire national de l'artificialisation édité par le CEREMA.
Les données sont produites à partir de deux méthodologies distinctes. Cela explique que les résultats obtenus sont différents.
Aucune donnée n'est idéale ou erronée, aucune ne présente une exactitude de la consommation d'espace ; mais chacune contient des éléments qui permettre de suivre les dynamiques territoriales ou des tendances.

Données issues du MOS

Cet outil, développé par les Agences d'urbanisme, s'appuie sur le croisement de données publiques disponibles à l'échelle cadastrale et l'analyse de photographies aériennes.

Le MOS est l'outil commun de mesure de la consommation d'espace et d'évolution de l'occupation des sols à l'échelle régionale. Il est utilisé par le SRADDET.

En Ille-et-Vilaine, le MOS est disponible pour deux millésimes : 2011 et 2021.

Le millésime 2024 sera livré courant l'année 2025.

Selon la donnée du MOS disponible au 1er janvier 2023, le territoire du Val d'Ille-Aubigné a eu une consommation effective de **176,3 hectares sur cette période, soit 17.6 hectares/an.**

Cette consommation est repartie de la manière suivante :

ACTIVITES ET COMMERCES	**26,6ha**
EQUIPEMENTS	**34,9 ha**
HABITAT	**104,5 ha**
URBAIN MIXTE ET BATI DIVERS	**7,3 ha**
INFRASTRUCTURES	**2,9 ha**
Total général	**176,3 ha**

Données issues du portail de l'artificialisation édité par le CEREMA

Le CEREMA est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, qui accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.

Les données d'occupation des sols du portail de l'artificialisation sont obtenues à partir des fichiers fonciers mis à disposition par le ministère des finances (DGFIP) et retraitées par le CEREMA. Le portail internet comprend un visualiseur cartographique et des données sur l'artificialisation.

Les données sont diffusées annuellement. Chaque année, le CEREMA améliore la méthodologie de création des données. Les traitements améliorés sont appliqués à toute la série de données depuis 2009 pour conserver une homogénéité dans les résultats, mais ce qui change les résultats des années antérieures. Les données de l'année N+1 remplacent ainsi l'intégralité des données précédentes.

Selon la donnée de l'observatoire national de l'artificialisation édité par le CEREMA disponible au 1 er janvier 2023, le territoire du Val d'Ille-Aubigné a eu une consommation effective de **214,9 hectares, soit 21.5 hectares/an**. Cette consommation est repartie de la manière suivante :

ACTIVITE	**14,6 ha**
HABITAT	**169,1ha**
MIXTE	**4,8 ha**
INFRASTRUCTURE	**25,5 ha**
INCONNU	**0,5 ha**
Total général	**214,9 ha**

2.6.3.2 Période 2021 – 2024

Pour la période entre le 22 août 2021 et le 31 juillet 2024, la communauté de communes peut s'appuyer sur son propre suivi de la consommation issue des autorisations d'urbanisme et la version consolidé du MOS disponible au 18 novembre 2024.

Le suivi de la consommation du Val d'Ille-Aubigné recense les opérations réalisées ou démarrées au plus tard le 31 juillet 2024 au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers du MOS consolidé. Les périmètres d'opérations ont été numérisés par les services de la communauté de communes.

Selon ce suivi interne, le territoire du Val d'Ille-Aubigné a eu une **consommation effective de 20,5 hectares sur la période entre le 22 août 2021 et le 31 juillet 2024, soit 6,8 hectares/an.**

Cette consommation est répartie de la façon suivante :

- 82 % consommés pour l'habitat et les secteurs mixtes (16,8 ha),
- 9 % pour les activités (1,8 ha),
- 9 % pour les équipements (1,9 ha).

Commune	Surface en ha
Feins	0,61
Gahard	1,66
La Mézière	8,10
Langouet	0,57
Melesse	1,40
Montreuil le Gast	1,20
Saint Germain sur Ille	1,09
Saint Gondran	0,21
Saint Medard sur Ille	0,53
Saint-Symphorien	2,13
Sens de Bretagne	1,77
Vieux Vy sur Couesnon	0,98
Vignoc	0,30
Total général	**20,54**

2.6.4 Consommation foncière des zones 2AU prévues à l'ouverture

Le tableau ci-après présente les communes concernées par l'ouverture à l'urbanisation, la vocation de chaque secteur, la superficie totale et la superficie d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les ouvertures à l'urbanisation prévues par la présente modification du PLUi représentent une superficie d'environ 8,6 ha dont environ 7,8 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) identifiés au MOS.

En parallèle, la communauté de communes déclassera une zone 1AUA à Langouët en zone N d'environ 1,3 ha.

La consommation prévisionnelle d'ENAF prévue par les ouvertures à l'urbanisation ne remet pas en cause l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisations des sols.

Afin d'anticiper les futurs objectifs de lutte contre l'artificialisations des sols, la communauté de communes prévoit une densité minimale de 30 logements / hectarer pour les secteurs à vocation d'habitat.

Commune	Vocation du secteur	Superficie [m²]	
		Zone 2AU prévue à l'ouverture	ENAF au MOS
Langouët	Habitat	7 004	7 004
Melesse	Equipements publics	2 525	0
Melesse	Développement économique	15 936	15 756
Vignoc	Habitat	60 949	56 169
TOTAL		**86 414**	**78 929**

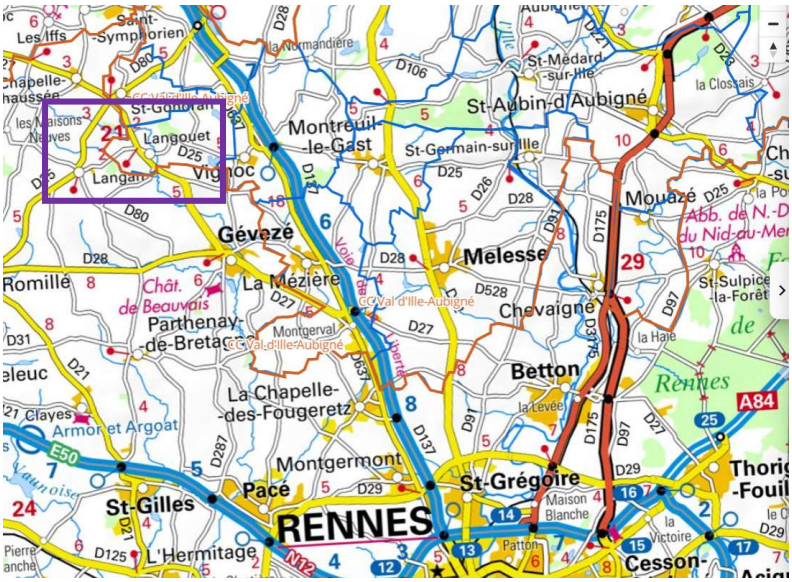
Le chapitre ci-après présente pour chaque zone 2AU la situation de la commune, les obligations issues des documents de planification, le potentiel de renouvellement urbain, les enjeux urbains et paysagers, la présence des voies et des réseaux, les incidences sur l'environnement, l'impact de l'ouverture sur la stratégie ZAN (zéro artificialisation nette) de la communauté de communes.

2.6.5 Zone 2AUE de 0,7 ha à Langouët

2.6.5.1 Commune de Langouët

Situation géographique

La commune de Langouet se situe à l'ouest de la communauté de communes à une vingtaine de kilomètres de Rennes, elle s'étend sur environ 700 hectares. Le bourg est encadré au sud-ouest par le ruisseau de Pérouse, à l'est par la Flume et au nord par le ruisseau de Bréhault, et il est bordé par la route départementale 27.



Carte IGN

Langouët s'apparente à un village rue qui s'est développé le long de la rue de la Forge et la rue des Chênes qui forme un petit carrefour.

Chiffres clés

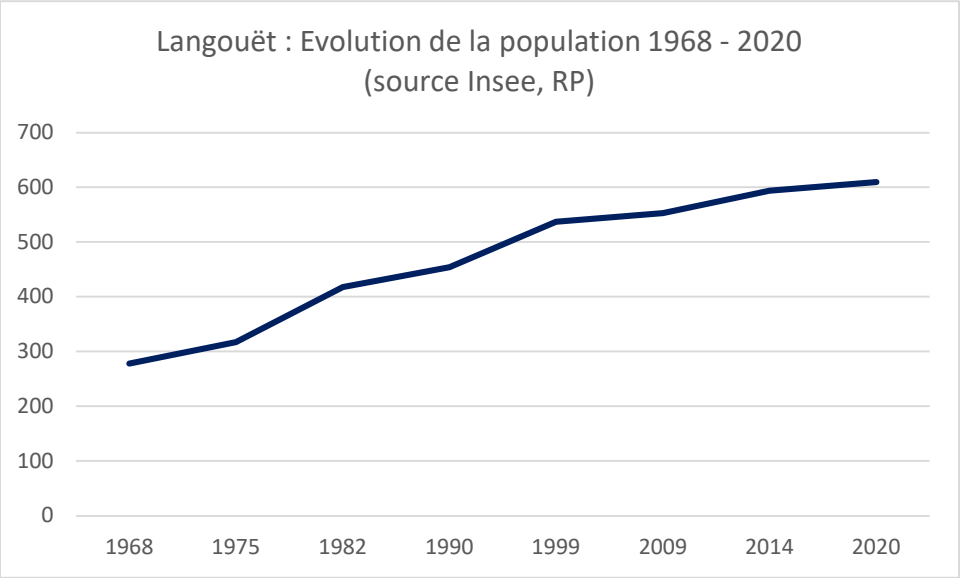
	2009	2014	2020
Population	553	594	610
Nombre de logements	221	246	250
Résidences principales	95,4 %	93,5%	90,4%
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,62	2,58	2,7
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence	88,1%	89,5%	92,3%

Développement démographique

La commune de Langouët est parmi les 3 plus petites communes du Val d'Ille-Aubigné. Elle comptait 617 habitants en 2021 (INSEE, population municipale au 1er janvier 2024).

Le rythme de la croissance de la population est plutôt stable avec deux ralentissements constatés pour les périodes entre 1999 et 2099 et entre 2014 et 2020.

Aujourd'hui, la population augmente grâce au solde naturel. Le solde migratoire est négatif.



	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	1	1,9	0,3	1,4	0,4
due au solde naturel en %	1	1,1	1	1,2	1
due au solde apparent des entrées sorties en %	0	0,8	–0,7	0,2	–0,5

Source : Insee, RP 2009, RP2014, RP2020

Equipements et services

Langouët accueille de nombreux équipements et services qui apportent une vitalité : école, une salle communale, une bibliothèque, un bar associatif, des équipements sportifs, une pépinière d'économie sociale et solidaire.

2.6.5.2 Documents de planification

SCoT du Pays de Rennes

La commune de Langouët est un pôle de proximité dans l'armature territoriale du Schéma de cohérence territoriale du Pays de Rennes.

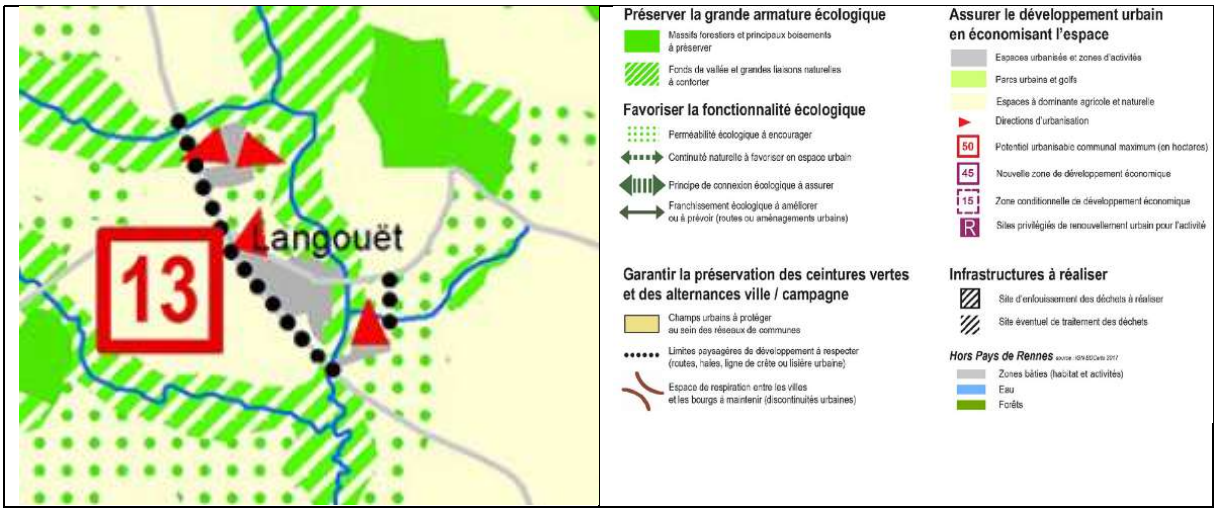
Le SCoT prévoit des principes de modération de la consommation foncière.

Il fixe des potentiels d'urbanisation maximum par commune et des densités minimum par niveau de l'armature territoriale.

Pour les pôles de proximités, les urbanisations nouvelles à vocation d'habitat, devront tendre vers des densités minimum de 20 logements / ha.

Le SCoT détermine également les directions d'urbanisation en cohérence avec les analyses paysagères et environnementales.

Les directions qui ne sont pas indiquées au document graphique du SCoT, ne sont pas susceptibles de recevoir une urbanisation nouvelle.



Extrait du SCOT du Pays de Rennes - Document d'orientations et d'objectifs du SCOT – Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés

Le site s'inscrit dans un secteur d'extension urbaine possible et ne dépasse pas le potentiel d'urbanisation maximum de la commune.

Programme local de l'habitat (PLH)

Le PLH prévoit une production de 4 logements par an, soit environ 24 nouveaux logements pour la période 2019-2025, dont 6 logements locatifs sociaux.

PLUi

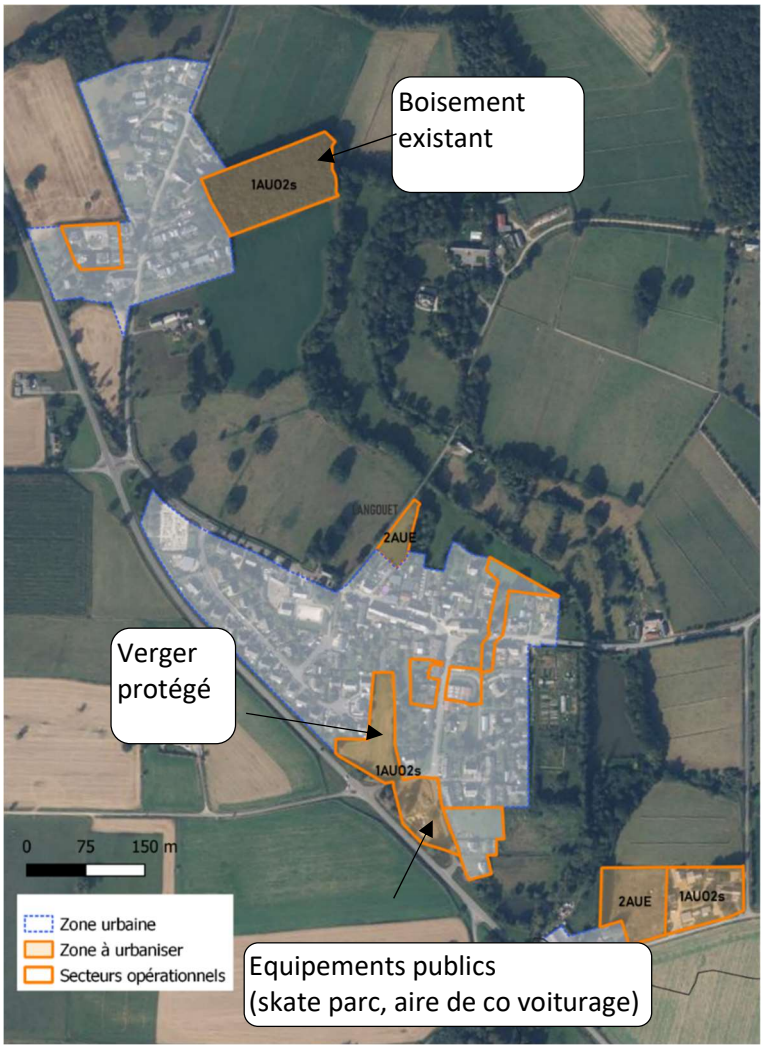
Le PLUi du Val d'Ille-Aubigné prévoit environ 48 nouveaux logements sur la commune de Langouët à l'horizon de 2032. Le renouvellement urbain devrait présenter 20% de la production globale soit environ 10 logements.

Pour répondre aux objectifs du PLH et du PADD, le PLUi prévoit 10 secteurs opérationnels dont 9 dédiés à l'habitat. 4 secteurs opérationnels se situent en extension de l'enveloppe urbaine.

Parmi les deux secteurs 1AUO2s non urbanisés, un est réservé aux équipements publics et comporte un verger protégé.

Le secteur 1AUO2s non urbanisé et situé au nord de la commune est délimité sur un boisement existant.

La présente procédure de modification prévoit de déclasser ce secteur en zone N.

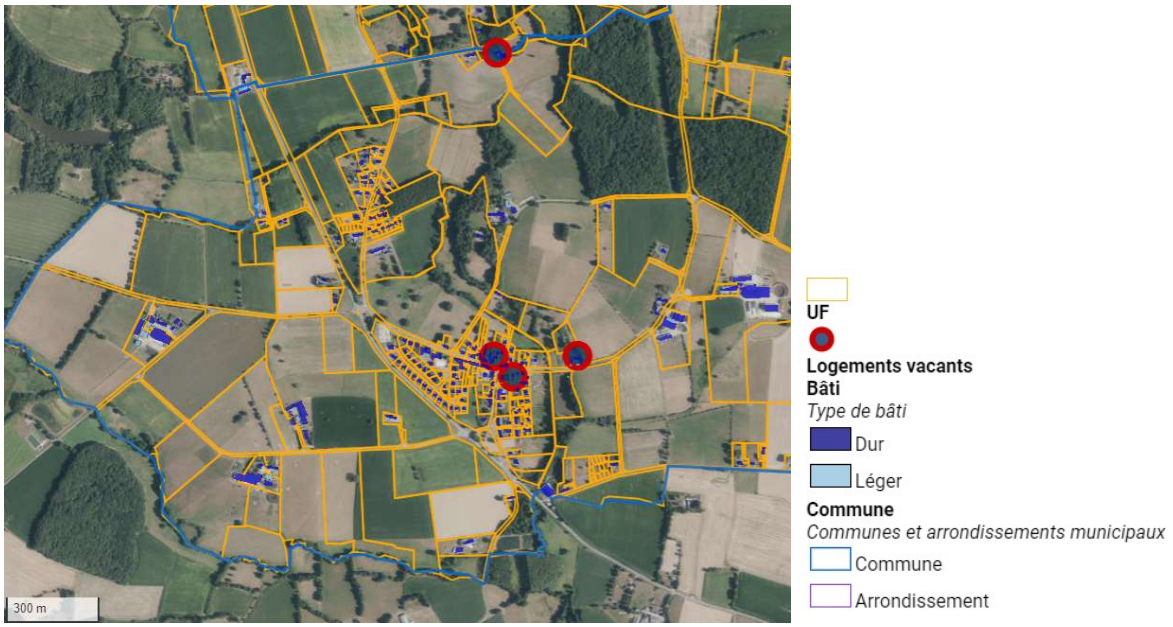


Zone	Superficie [m²]	Superficie urbanisée en 2024 (hors ENAF) [m²]
2AUE	2066,51	
1AUO2s	10639,85	4978,02
1AUO2s	13031,34	Cette zone sera déclassée en zone N
2AUE	7003,13	
1AUO2s	7070,95	7070,95
TOTAL	**39 811,78**	**12 048,97**

2.6.5.3 Potentiel de renouvellement urbain et alternatives étudiées

En 2020, la commune recense 3 logements vacants (donnée LOVAC 2022, source : UrbanSIMUL).

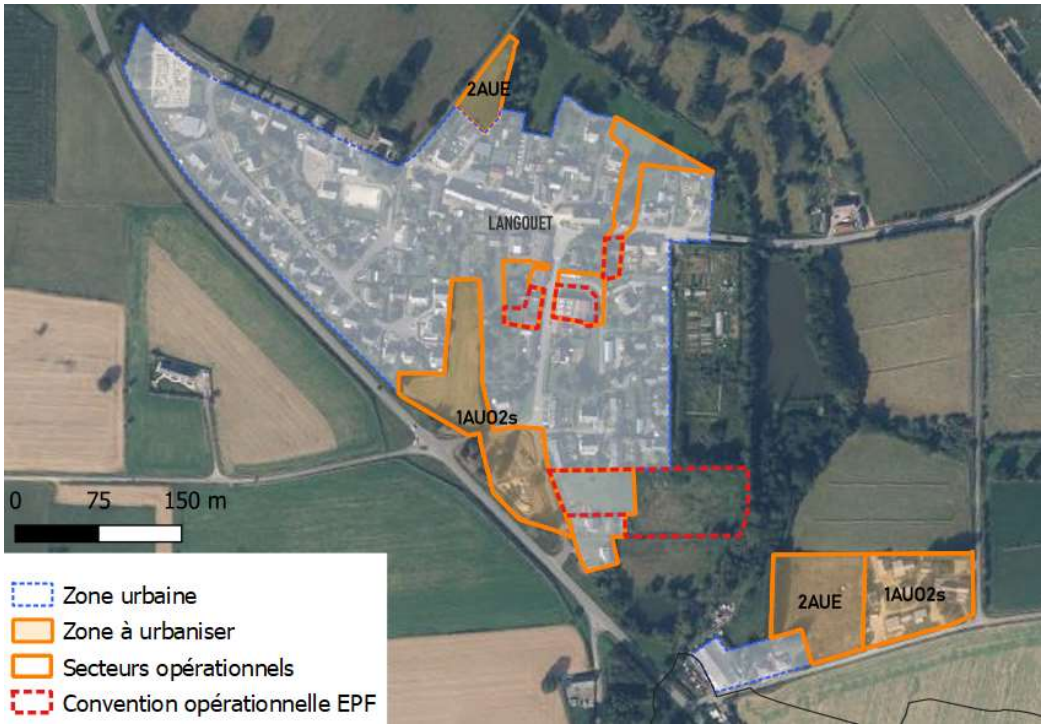
Leur réhabilitation n'est pas suffisante pour répondre aux objectifs du Programme local d'habitat (PLH) et au PLUi qui prévoient une production de 4 logements par an, soit 48 pour la période 2020 - 2032.



Localisation des logements vacants avec l'outil UrbanSIMUL

Dans le cadre du programme d'action foncière, la commune a identifié les gisements urbains potentiels.

Dans la continuité de ce travail, la commune a signé deux conventions opérationnelles avec l'Etablissement public foncier (EPF) de Bretagne afin de mobiliser les gisements identifiés.



Aujourd'hui, l'EPF maîtrise l'ensemble du foncier sur le secteur Rue de la Forge - Prairie Madame (convention signée en 2013). Cette opération a été retardée par une installation non autorisée sur le secteur. L'EPF est en cours de démanteler l'installation en question afin de livrer un foncier nu à l'opérateur qui réalisera le projet urbain inscrit dans le Cahier communal du PLUi.

L'EPF maîtrise également une partie du foncier sur le secteur Ancienne Forge (convention signée en 2019). A l'heure actuelle, l'EPF poursuit les négociations sur l'ensemble du périmètre.

Ces gisements pourront être mobilisés à moyen terme.

La commune a écarté l'urbanisation du secteur 1AUO2s au nord. Ce secteur est délimité sur un boisement existant. Au regard des enjeux paysagers et environnementaux, la commune ne souhaite pas l'urbaniser. Ce secteur sera reconsidéré dans le cadre de la mise en place de la stratégie ZAN (zéro artificialisation nette).

L'alternative d'urbaniser la zone 2AUE de 0,2 ha au nord du bourg historique a été écartée car à ce jour ce secteur ne dispose pas de réseau à proximité immédiate.

Aucune autre alternative d'urbanisation en extension n'est autorisée par le SCoT.

2.6.5.4 Evolution du secteur 2AUE en 1AUO2

Afin d'absorber le retard pris par le renouvellement urbain et afin de répondre aux enjeux démographiques de la commune, il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUE situe au sud du bourg. Ce secteur se situe en continuité du secteur 1AUO2s qui a été urbanisé en 2021.

Le secteur 2AUE couvre une superficie de **0,7 ha.**

2.6.5.5 Production de logement

Ce secteur comporte déjà des orientations d'aménagement et de programmation dans le cahier communal du PLUi.

Le cahier communal prévoit une densité de 20 logements / ha et une part de 25% de logements aidés.

Afin d'anticiper les futurs objectifs de lutte contre l'artificialisations des sols, la densité attendue est de 30 logements / ha. Cela représente environ 21 logements, soit 44 % de la production globale de logements attendus sur la commune de Langouët.

L'ouverture de ce secteur s'inscrit dans la mise en œuvre du PLH et du PADD du Val d'Ille-Aubigné.

2.6.5.6 Enjeux urbains, paysagers et environnementaux

Au regard de sa position en limite d'urbanisation, une attention particulière sera portée sur l'intégration du quartier au paysage alentour.

L'enjeu principal est d'accueillir des logements tout en limitant l'impact sur l'environnement.

L'opérations devra prévoir l'aménagement d'une lisère urbaine en limite nord.

2.6.5.7 Voies et réseaux

Le secteur bénéficie de la présence des voies et réseaux suffisants à proximité immédiate.

2.6.5.8 Assainissement

La commune de Langouët a approuvé son schéma directeur d'assainissement en mars 2023. Le programme des travaux de ce document prévoit notamment le raccordement de la commune à la station d'épuration du SIA de la Flume et du Petit-Bois pour faire face aux futurs besoins de la commune. En effet, selon les projections d'urbanisation de la commune, les capacités nominales de la station d'épuration devraient être dépassés à l'horizon 2032. Un porter à connaissance présentant le projet a été déposé en novembre 2024 et un complément concernant le réseau a été apporté en janvier 2025.

La station d'épuration du SIA de la Flume et du Petit-Bois reçoit les eaux usées des communes suivantes : La Mézière, Vignoc, Gévezé et Parthenay de Bretagne.

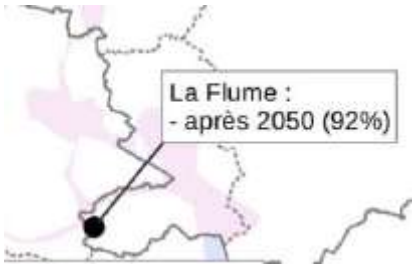
Une actualisation de l'étude des capacités d'épurations des eaux usées de la métropole rennaise à horizon 2050 a permis de confirmer que cette station n'arrivera pas à la saturation à l'horizon 20250.

Extrait de l'étude RM : Taux de charge organique actuel (2024) des stations en pointe par rapport à leur capacité de référence

Extrait de l'étude RM : Taux de charge hydraulique actuel (2024) des stations en pointe par rapport à leur capacité journalière de référence

STEU	population raccordée 2020	Prévision 2030 corrigée	Prévision 2040 *	Prévision 2050	progression annuelle population 2020-2030	progression annuelle population 2030-2040	progression annuelle population 2040-2050	progression annuelle population + activités 2020-2030	progression annuelle population + activités 2030-2040	progression annuelle population + activités 2040-2050
SIA Flume La Mézière	12 783	14 946	15 426	15 611	184	37	19	216	48	19

Extrait de l'étude RM : Prévision de l'augmentation de population et des activités supplémentaires (EH)

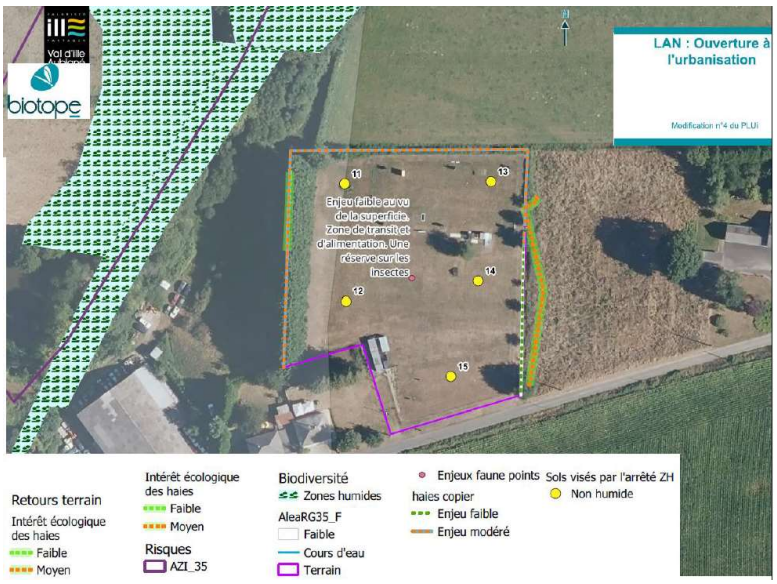


Extrait de l'étude RM : Echéance de saturation et taux de charge organique à 2050 des stations par rapport à leur capacité recalculée (sur DBO à 60g/EH/j)

2.6.5.9 Incidences sur l'environnement

Le tableau ci-après présente une analyse des incidences prévisibles sur l'environnement du projet que le plan est susceptible d'autoriser. Il est rappelé que la présente étude d'incidences notables du PLUi de la Communauté de Communes de Val d'Ille-Aubigné ne se substitue pas aux études règlementaires des projets susceptibles d'être autorisés par le règlement du PLUi (étude d'impact, dossier Loi sur l'Eau… selon les dispositions du Code de l'Environnement en vigueur).

Surface	7 004 m² dont 7 004 m² ENAF (0 m² RPG 2023)
Nombre de logements prévus	21
Nombre d'habitants estimés	54
Mobilité	Le site se situe au sud du bourg. Des liaisons douces sont prévues afin de le relier au centre-bourg. La commune est desservie par la ligne 15 du réseau BreizhGo. Une aire de covoiturage est aménagée le long de la RD 27. La commune accueille également le point de récupération du service de l'autopartage du Val d'Ille-Aubigné.
Ressource en eau	Le secteur se situe en dehors du zonage d'assainissement collectif. Toutefois, il est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Le transfert des effluents vers la station d'épuration de La Mézière est prévu en 2024. La zone est située hors des périmètres de protection de captage pour l'alimentation en eau potable. Consommation prévisionnelle d'eau : 1575 m3/an – 1890 m3/an
Patrimoine naturel	Occupation du sol : Prairies / Formation herbacée Situation par rapport à des zonages environnementaux règlementaires ou d'inventaire : la ZNIEFF 1 « étang de Hédé » se situe à plus de 4149 m. Situation par rapport à la TVB : le MNIE « Prairies et étang du bourg de Langouët » est localisé à 40 mètres. Intérêt écologique de la zone : une haie existante de conifères en limite ouest et une nouvelle haie plantée en 2021 en limite nord du secteur. Proximité d'un cours d'eau : La Flume est située à 40 m Zones humides : Une expertise zone humide a été effectuée en janvier 2025.

	Aucun sondage pédologique ne fait apparaitre des traces rédoxiques dans les 25 premiers centimètres de sol. Les sondages sont donc tous classés comme non caractéristiques de zones humides. 
Paysage/ archéologie	RAS
Risques et nuisances	Le secteur n'est soumis à aucune nuisance
Mesures	Imposer l'aménagement d'un espace vert au nord de l'opération. Adapter le zonage d'assainissement collectif
Incidences pressenties après mesures	Le parti général d'aménagement de l'OAP prévoit la création de nouvelles haies contribuant à faciliter l'intégration des futures constructions dans leur environnement. Un recul de construction sera demandé par rapport à la lisière urbaine au nord du secteur.

2.6.5.10 Stratégie ZAN et consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers)

Période 2011 -2021

Donnée	Consommation d'ENAF pour la période 2011-2021
CEREMA	2,2 ha
MOS	1,6 ha

Période 2021 - 2024

Pour la période entre le 22 août 2021 et le 31 juillet 2024, une consommation de 0,57 ha d'ENAF a été constatée sur le territoire de la commune de Langouët.

Elle concerne le secteur 1AUO2s.

La superficie de 0,7 ha diminuera l'enveloppe foncière du Val d'Ille-Aubigné disponible pour la période 2021-2031.

En parallèle, la communauté de communes déclassera la zone 1AUO2s de 1,3 ha en zone N.

Au regard de la superficie de la zone 2AUE, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne compromettra pas l'atteinte des objectifs de réduction susceptibles d'être fixés par le PLUi Val d'Ille-Aubigné durant la première tranche de dix années prévue par la loi Climat et résilience.

2.6.5.11 Cahier communal : Orientations d'aménagement N°1. La Motte Jehan. Secteur à destination d'habitat

DESCRIPTIF DU SITE

Le secteur de la Motte Jehan est situé le long de la RD25 à l'entrée sud du bourg. Il est composé de deux parties : partie est urbanisée en 2021 et partie ouest, nommée La Motte Jehan 2.

ENJEUX D'URBANISME ET DE PAYSAGE

Au regard de sa position en limite d'urbanisation, une attention particulière sera portée sur l'intégration du quartier au paysage alentour. L'enjeu principal est d'accueillir des logements tout en limitant l'impact sur l'environnement.

OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Secteur à destination habitat. Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et permettre un parcours résidentiel au sein de la commune, une diversité de typologies de logements sera recherchée soit au sein de l'opération soit au regard du parc de logements existants de la commune.

- Proposer des modes constructifs et des aménagements urbains ayant un impact limité sur l'environnement naturel.
- Créer un réseau de voirie et de chemin perméable pouvant faciliter les déplacements piétons et cycles.
- Permettre un accès piéton vers les espaces naturels alentour.
- Les espaces naturels (zones humides et fonds de vallée) seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.

PROGRAMMATION

- La totalité du secteur de la Motte Jehan (1AUO2, 2AUE) couvre une superficie d'environ 1,4 ha.
- Le secteur Motte Jehan 2 représente environ 0,7 ha.
- Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération sur le secteur La Motte Jehan 2 devra tendre vers 30 logements/ha.

- Afin de répondre aux objectifs du PLH, une part de 25 % de logements aidés sera demandée, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période.

  Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :
  - les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
  - les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
  - les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
  - les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
  - les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
  - les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
  - les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

PRINCIPES GENERAUX

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone 1 AUO2.

L'opération du secteur La Motte Jehan 2 devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble couvrant toute la superficie de la zone.

Tout raccordement supplémentaire au réseau d'assainissement doit être conditionné au transfert préalable autorisé et effectif d'assainissement de Langouët vers le système d'assainissement de la Mézière.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

2026-2028

SCHEMA D'ORIENTATION

Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat / secteur plus dense
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de loisirs
- Renouvellement urbain

Principes de voiries

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

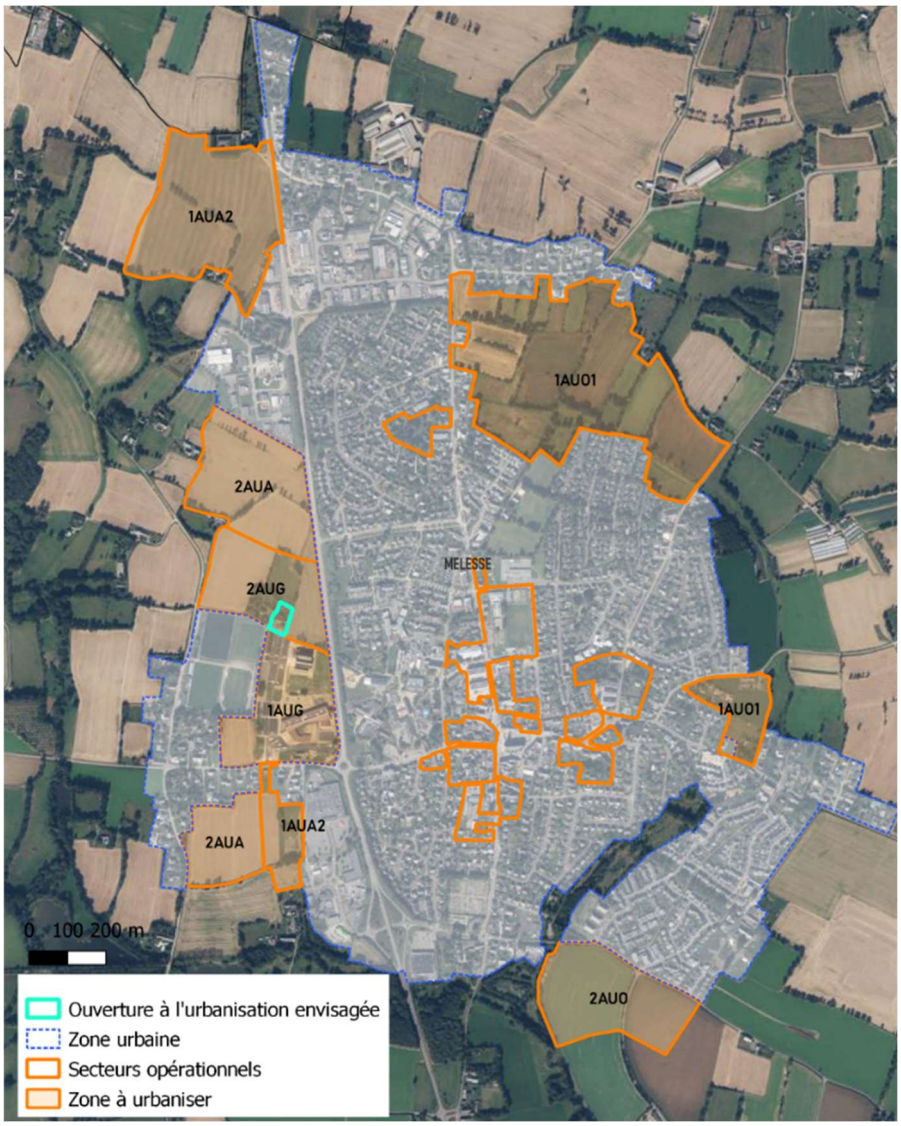
Prescriptions urbanistiques et paysagères

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

Autre

- Hydrologie
- Secteur soumis au risque inondation

2.6.6 Zone 2AUG de 0,2 ha à Melesse



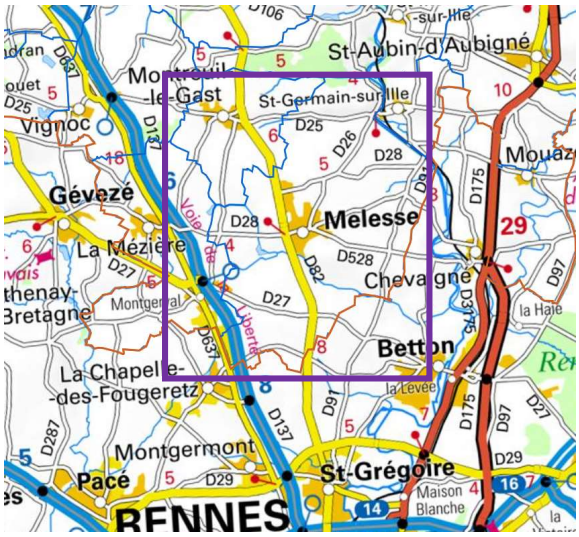
2.6.6.1 Commune de Melesse

La commune de Melesse se situe au sud du territoire de la communauté de communes à environ 12 kilomètres de Rennes. Elle couvre une superficie d'environ 3 239 hectares.

L'organisation du tissu urbain est fortement conditionnée par son environnement topographique et viaire. Le bourg initial s'est implanté à mi-pente du versant exposé au sud, au croisement de deux axes nord-sud et est-ouest. Ces deux axes continuent à marquer l'organisation du tissu.

A ce réseau viaire initial est venu se rajouter le tracé de la nouvelle départementale 82 qui remplace celle passant par le centre-ville. Aujourd'hui, le développement urbain se poursuit de deux côtés de la voie départementale.

Au sud, le tissu résidentiel s'est développé jusqu'aux limites du ruisseau du Quicampoix dont les rives s'aménagent pour former un parc végétal linéaire.



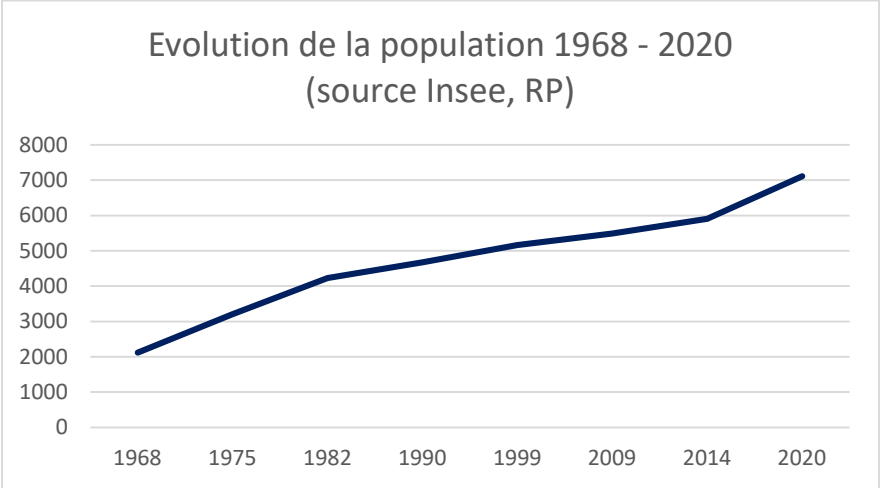
Carte IGN

Chiffres clés (RP, INSEE)

	2009	2014	2020
Population	5489	5904	7111
Nombre de logements	2 126	2 501	3 035
Résidences principales	95,5 %	93,8 %	94,1 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,64	2,46	2,45
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence	79,8 %	80,2 %	80,4 %

Développement démographique

La commune de Melesse comptait 7 260 habitants en 2021 (INSEE, population municipale au 1er janvier 2024).



	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,3	1,1	0,6	1,5	3,1
due au solde naturel en %	0,4	0,5	0,5	0,3	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,8	0,6	0,1	1,1	2,5

Equipements et services

La commune de Melesse est la commune la mieux dotée en services, équipements et commerces du territoire intercommunal. Son rayonnement et son attractivité dépassent le territoire intercommunal.

2.6.6.2 Documents de planification

SCoT du Pays de Rennes

La commune de Melesse est un pôle structurant de bassin de vie dans l'armature territoriale du Schéma de cohérence territoriale du Pays de Rennes.

Le SCoT prévoit des principes de modération de la consommation foncière.

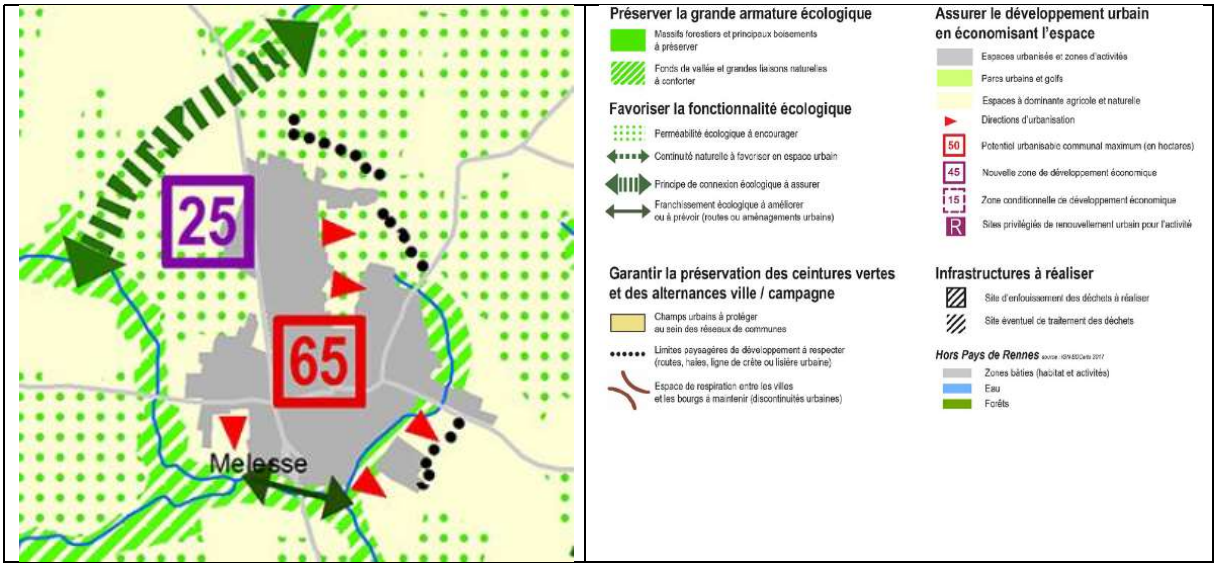
Il fixe des potentiels d'urbanisation maximum par commune et des densités minimum par niveau de l'armature territoriale.

Pour les pôles structurant de bassin de vie, les urbanisations nouvelles à vocation d'habitat, devront tendre vers des densités minimum de 30 logements / ha.

Le SCoT détermine également les directions d'urbanisation en cohérence avec les analyses paysagères et environnementales.

Les directions qui ne sont pas indiquées au document graphique du SCoT, ne sont pas susceptibles de recevoir une urbanisation nouvelle.

Les équipements publics d'intérêt collectif sont des exceptions et peuvent être implantés dans des secteurs même en l'absence de direction d'urbanisation, à condition de respecter les autres dispositions du SCoT (continuité urbaine, limite paysagère…).



Extrait du SCOT du Pays de Rennes - Document d'orientations et d'objectifs du SCOT – Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés

Le site s'inscrit au sein des espaces urbanisés.

Programme local de l'habitat

La commune de Melesse est un pôle structurant de bassin de vie dans l'armature territoriale du Programme local de l'habitat et du PLUi du Val d'Ille-Aubigné.

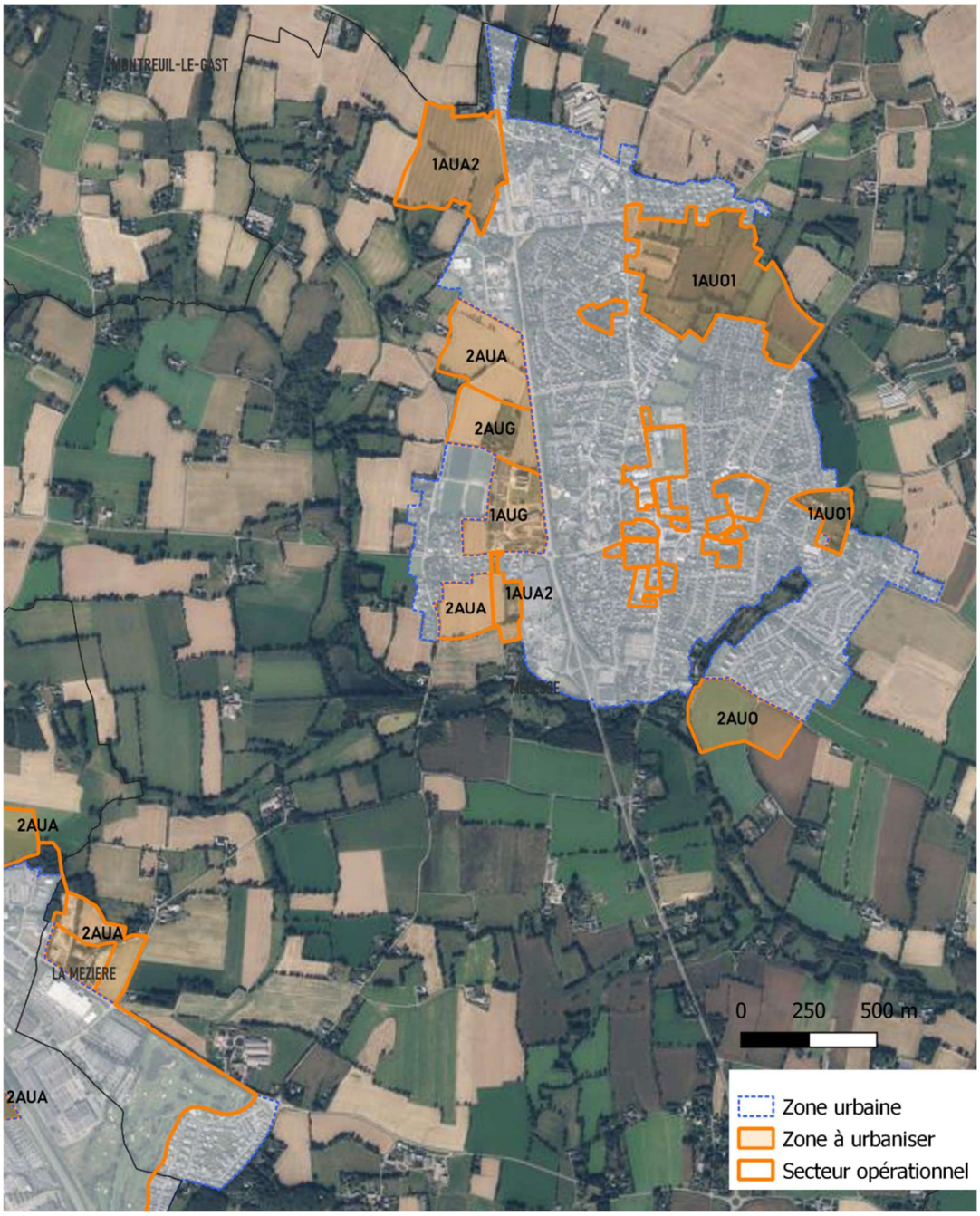
Le PLH prévoit une production de 90 logements/an, soit environ 540 nouveau logements pour la période 2019-2025, dont 135 logements locatifs sociaux.

PLUi

Le PLUi du Val d'Ille-Aubigné prévoit environ 1080 nouveaux logements sur la commune de Melesse à l'horizon de 2032.

Secteurs opérationnels identifiés au PLUi

Pour répondre aux objectifs du PLH et du PLUi, le règlement graphique délimite 8 secteurs en renouvellement urbain et 10 nouveaux secteurs en extension avec différentes vocations (habitat, équipements, développement économique).



2.6.6.3 Potentiel de renouvellement urbain et alternatives étudiées

La commune de Melesse a fait l'acquisition de la ferme Colliots en 2020. L'intérêt patrimonial et le positionnement stratégique au cœur du pôle d'équipements ont orienté ce choix.

En 2023, la commune a mené une étude prospective sur les équipements et services de la commune à l'horizon 2050.

Cette étude s'est traduite par des fiches d'actions sur les différents sites traités.

Dans le cadre de cette étude, une réflexion a été portée sur la zone 2AUG à l'ouest de l'agglomération.

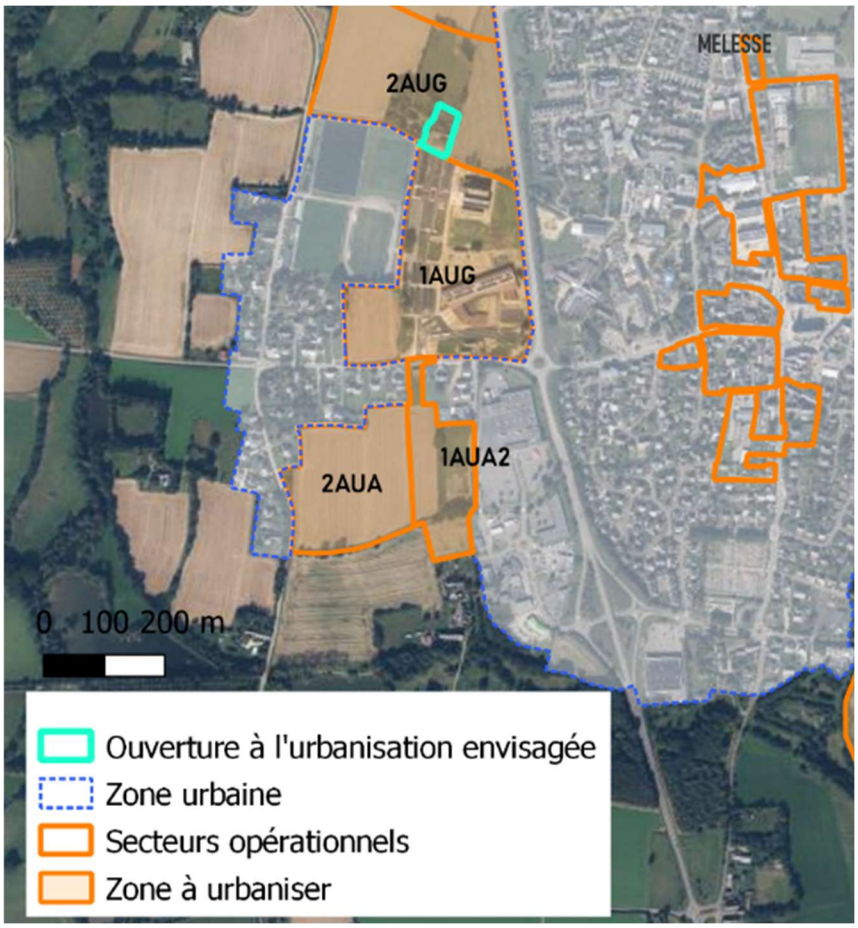
La commune a étudié 3 scénarios d'aménagement possible :

- une ferme augmentée avec l'implantation de nombreuses serres horticoles
- un tier-lieu agriculturel couplé à un équipement culturel public
- une ferme pédagogique attente à un nouveau lieu d'enseignement type groupe scolaire

A l'issu de l'étude, les bâtiments de l'ancienne ferme Champs Colliaux ont été ciblés pour un nouveau lieu innovant à portée culturelle centré sur la valorisation de l'ancrage agricole qui permettra de développer des activités associées ouvertes à tous, culturelles et nourricières.

2.6.6.4 Evolution du secteur 2AUG en 1AUGs

Afin de réaliser le projet d'un tiers-lieu, la commune souhaite déclasser une partie de la zone 2AUG en 1AUG. Un nouvel indice « s » sera créé afin de permettre les activités envisagées (activités de loisirs et de sensibilisation pédagogiques, restauration, offre évènementielle, espace productif nourricier, ferme pédagogique à destination des enfants, ateliers, accueil de scolaires)



2.6.6.5 Production de logement

Ce secteur n'accueillera pas de nouveau logement.

2.6.6.6 Enjeux urbains, paysagers et environnementaux

Le site se situe au nord du secteur d'équipements publics composés des terrains de sports, d'une salle multifonctionnelle et d'un collège.

La ferme des Champs Colliaux fut construite en 1851. Les bâtiments sont inscrits à l'inventaire régional du patrimoine.

Sa réhabilitation devra respecter la composition architecturale d'origine. La rénovation est une opportunité de valoriser les techniques de restauration et le choix de matériaux traditionnels afin de préserver la qualité du patrimoine bâti.

2.6.6.7 Voies et réseaux

Le secteur bénéficie de la présence des voies et réseaux suffisants à proximité immédiate.

2.6.6.8 Assainissement

La capacité actuelle de la station d'épuration de Melesse est de 5 000 équivalents-habitants (EH) en organique et 8 000 EH en hydraulique. Des dépassements fréquents de la charge organique ont amené la commune à entreprendre l'extension de la station d'épuration.

L'agrandissement projette à terme une capacité nominale de 10 600 EH et une capacité de pointe de 15 720 EH.

Les travaux d'extension ont démarré en 2025. Sa mise en service est prévue 1er trimestre 2026.

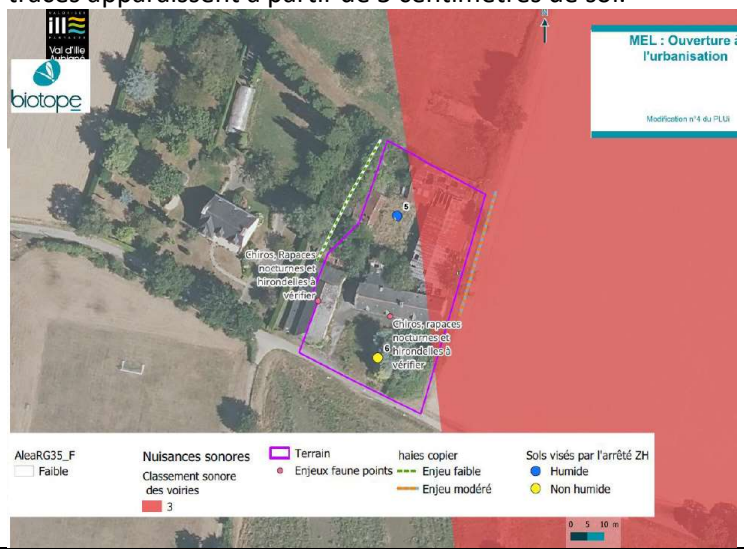
En parallèle, un schéma directeur est en cours de réalisation.

Dans le cadre du projet d'extension de la station d'épuration, la commune de Melesse a estimé une charge complémentaire de 483 EH pour les secteurs 2AUG et 2AUA.

La charge complémentaire prévue par l'ouverture à l'urbanisation est de 13 EH (environ 3 employés en permanence, 12 places de coworking et 32 couverts).

2.6.6.9 Incidences sur l'environnement

Le tableau ci-après présente une analyse des incidences prévisibles sur l'environnement du projet que le plan est susceptible d'autoriser. Il est rappelé que la présente étude d'incidences notables du PLUi de la Communauté de Communes de Val d'Ille-Aubigné ne se substitue pas aux études règlementaires des projets susceptibles d'être autorisés par le règlement du PLUi (étude d'impact, dossier Loi sur l'Eau… selon les dispositions du Code de l'Environnement en vigueur).

Surface	2 525 m² (0 m² RPG 2023)
Mobilité	Le site se situe au sein d'un secteur dédié aux équipements publics. Il est relié par une liaison mode doux sécurisée aménagée sous la route départementale D82. La commune de Melesse est desservie par la ligne 11 du réseau BreizhGo dont l'arrêt la plus proche se situe à environ 600 mètres du site. La commune dispose de 3 aires de covoiturage.
Ressource en eau	Le secteur se situe en dehors du zonage d'assainissement collectif. La station d'épuration est en cours d'agrandissement et sera en mesure d'accueillir l'opération. La zone est située hors des périmètres de protection de captage pour l'alimentation en eau potable.
Patrimoine naturel	Occupation du sol : zone bâtie Situation par rapport à des zonages environnementaux règlementaires ou d'inventaire : ZNIEFF 1 Zones humides de la Boulière à 6100 m Situation par rapport à la TVB : 6MEL Prairies et étang du ruisseau de la Mainbuet à 355 m 4MEL Pâturages de la Nouette à 926 m 13MEL Bocage des Brosses à 1785 m Zonage d'assainissement collectif à adapter Zones humides : L'expertise zone humide a été effectuée en janvier 2025. Un seul sondage pédologique laisse apparaitre des traces rédoxiques dans les 25 premiers centimètres de sol. Il s'agit du sondage 6. Les traces apparaissent à partir de 5 centimètres de sol. 

Paysage/ archéologie	RAS
Risques et nuisances	Une partie du secteur (environ 270 m²) se situe au sein du périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (infrastructure de catégorie 3
Mesures	Préserver le bâti existant et limiter l'imperméabilisation du site. Un espace non constructible sera indiqué dans l'OAP.
Incidences pressenties après mesures	Les incidences négatives pressenties sont faibles après application des mesures.

2.6.6.10 Stratégie ZAN et consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers)

Période 2011 -2021

Donnée	Consommation d'ENAF pour la période 2011-2021
CEREMA	37,6 ha
MOS	34,8 ha

Période 2021 - 2024

Pour la période entre le 22 août 2021 et le 31 juillet 2024, une consommation de 1,4 ha d'ENAF a été sur le territoire de la commune. Elle concerne plusieurs secteurs situés au sein de la zone urbaine.

Le futur secteur s'inscrit dans la continuité du secteur dédié aux équipements public. C'est espace n'est pas considéré comme un espace naturel, agricole ou forestier. Son aménagement n'aura pas d'impact sur la stratégie ZAN et la consommation d'ENAF.

2.6.6.11 Cahier communal : Orientation d'aménagement N° 14 Le Champ Colliots

DESCRIPTIF DU SITE

Le secteur couvre une superficie de 2525 m².

Le site se situe au nord du secteur d'équipements publics composés des terrains de sports, d'une salle multifonctionnelle et d'un collège.

Il s'inscrit dans un paysage de champs cultivés, situés à l'ouest de la D 82, face au centre-ville de Melesse.

ENJEUX D'URBANISME ET DE PAYSAGE / JUSTIFICATION DE L'OAP

Le site est une ancienne ferme construite en 1851. Les bâtiments sont inscrits à l'inventaire régional du patrimoine.

Sa réhabilitation devra respecter la composition architecturale d'origine. La rénovation est une opportunité de valoriser les techniques de restauration et le choix de matériaux traditionnels afin de préserver la qualité du patrimoine bâti.

OBJECTIFS

Créer un nouveau lieu innovant à portée culturelle centré sur la valorisation de l'ancrage agricole qui permettra de développer des activités associées ouvertes à tous, culturelles et nourricières.

Préserver le patrimoine bâti

S'inscrire dans l'environnement agro-naturel.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'accès sera assuré depuis le Mail de Champ Courtin.

L'aménagement devront limiter l'imperméabilisation du site.

Tout raccordement complémentaire au réseau d'assainissement doit être conditionné à l'autorisation et à la mise en service effective du nouveau système d'assainissement de Melesse.

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur devrait accueillir un tiers lieu, un espace de sociabilité d'initiative citoyenne, où une communauté peut se rencontrer, se réunir, échanger et partager ressources, compétences et savoirs.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

2026-2027

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat / secteur plus dense
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de loisirs
- Renouvellement urbain

Principes de voiries

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

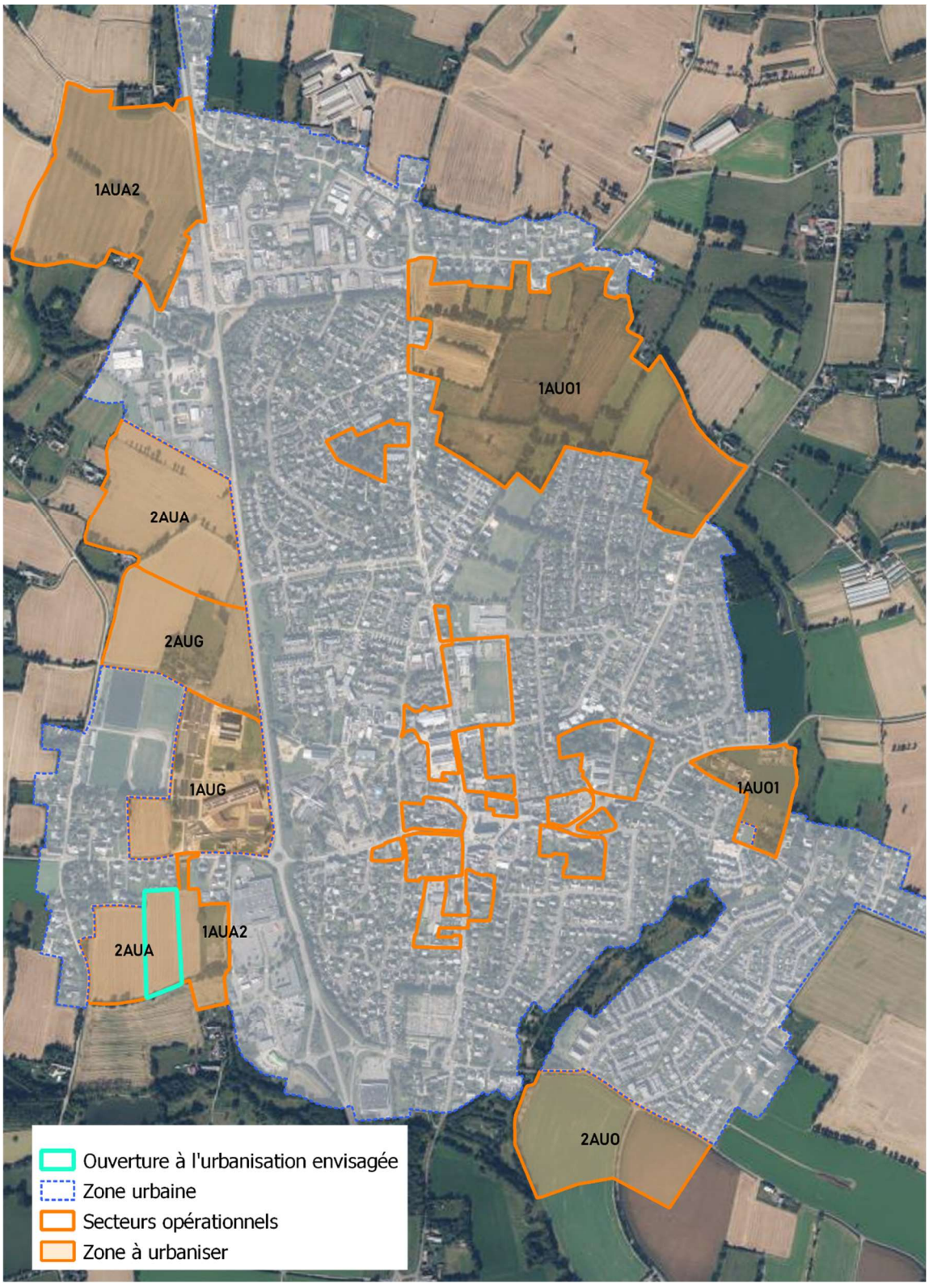
Prescriptions urbanistiques et paysagères

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

Autre

- Hydrologie
- Secteur soumis au risque inondation

2.6.7 Zone 2AUA de 1,5 ha à Melesse



2.6.7.1 Développement économique à l'échelle de la communauté de communes

Le territoire du Val d'Ille-Aubigné accueille 2677 établissements exerçant une activité économique.

Deux-tiers des 9700 emplois du territoire se concentrent sur les communes de La Mézière (30% des emplois de la communauté de commune), Melesse (25%) et Saint-Aubin d'Aubigné (11%).

Le tissu économique de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné s'organise principalement autour de l'axe Rennes-Saint-Malo, sur la Route du Meuble et Cap Malo, et au sein des polarités de l'armature urbaine de Melesse, La Mézière, Saint-Aubin d'Aubigné, Montreuil-sur-Ille et Sens-de-Bretagne.

Les activités productives traditionnelles telles que la construction, les travaux publics, l'industrie, la logistique ou encore le commerce de gros se concentrent sur l'axe Rennes Saint-Malo, Melesse ou encore Sens-de-Bretagne. On peut cependant noter la présence de nombreux établissements de ce type dans le diffus, en dehors de la tache urbaine.

La communauté de communes Val d'Ille-Aubigné assure l'aménagement, la gestion, l'entretien et la commercialisation des zones d'activités.

L'objectif de la communauté de communes est d'attirer de nouvelles entreprises afin de consolider l'écosystème économique dans une logique de synergies, de boucle locale et d'économie circulaire, de contribuer à la création d'emplois locaux et à la qualité de vie habitants. La politique environnementale reste au cœur du projet du territoire.

Le territoire compte 32 zones d'activités aménagées réparties sur 12 communes. Bien que nombreuses, les zones d'activités sont, pour la plupart, entièrement commercialisées.

La communauté de communes est en train de créer une nouvelle offre foncière dans le cadre de sa stratégie de développement économique à Melesse. Cette stratégie traduit de manière opérationnelle le projet politique d'organisation des modalités d'accueil et de développement des activités économiques sur le territoire.

Deux opérations sont prévues sur la commune de Melesse : une opération publique au nord de Melesse « Les Olivettes 2 » et une opération privée en continuité de la zone commerciale existante « La Métairie ».

La future zone « Les Olivettes 2 » est en cours d'études au sein de la zone 1AUA2. Sa viabilisation est prévue après les opérations d'archéologie préventive dont le calendrier n'est pas connu à ce jour.

2.6.7.2 Documents de planification

SCoT du Pays de Rennes

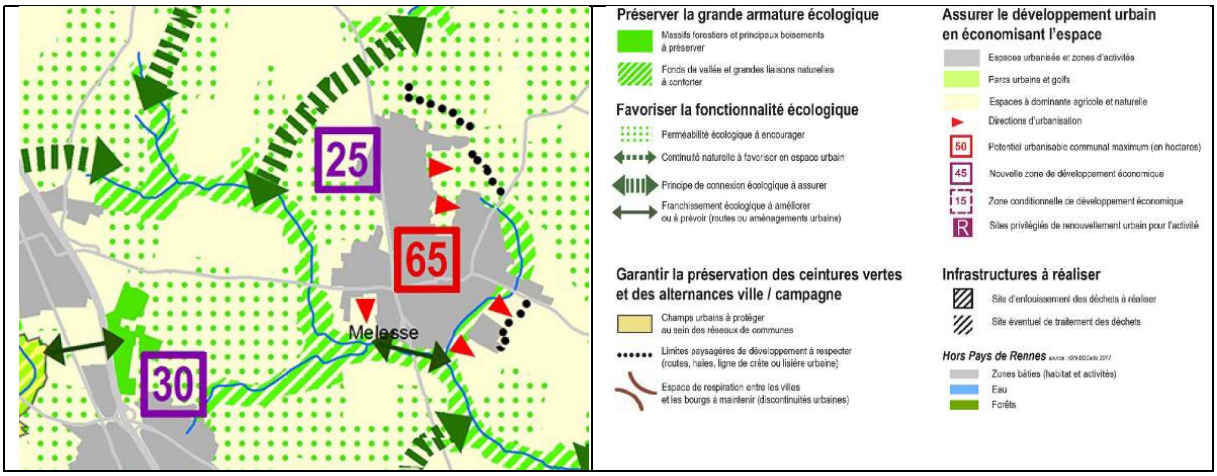
La commune de Melesse est un pôle structurant de bassin de vie dans l'armature territoriale du Schéma de cohérence territoriale du Pays de Rennes.

Le SCoT prévoit des principes de modération de la consommation foncière.

Il fixe des potentiels d'urbanisation maximum par commune dédié au développement économique.

Le SCoT détermine également les directions d'urbanisation en cohérence avec les analyses paysagères et environnementales.

Les directions qui ne sont pas indiquées au document graphique du SCoT, ne sont pas susceptibles de recevoir une urbanisation nouvelle.



Extrait du SCOT du Pays de Rennes - Document d'orientations et d'objectifs du SCOT – Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés

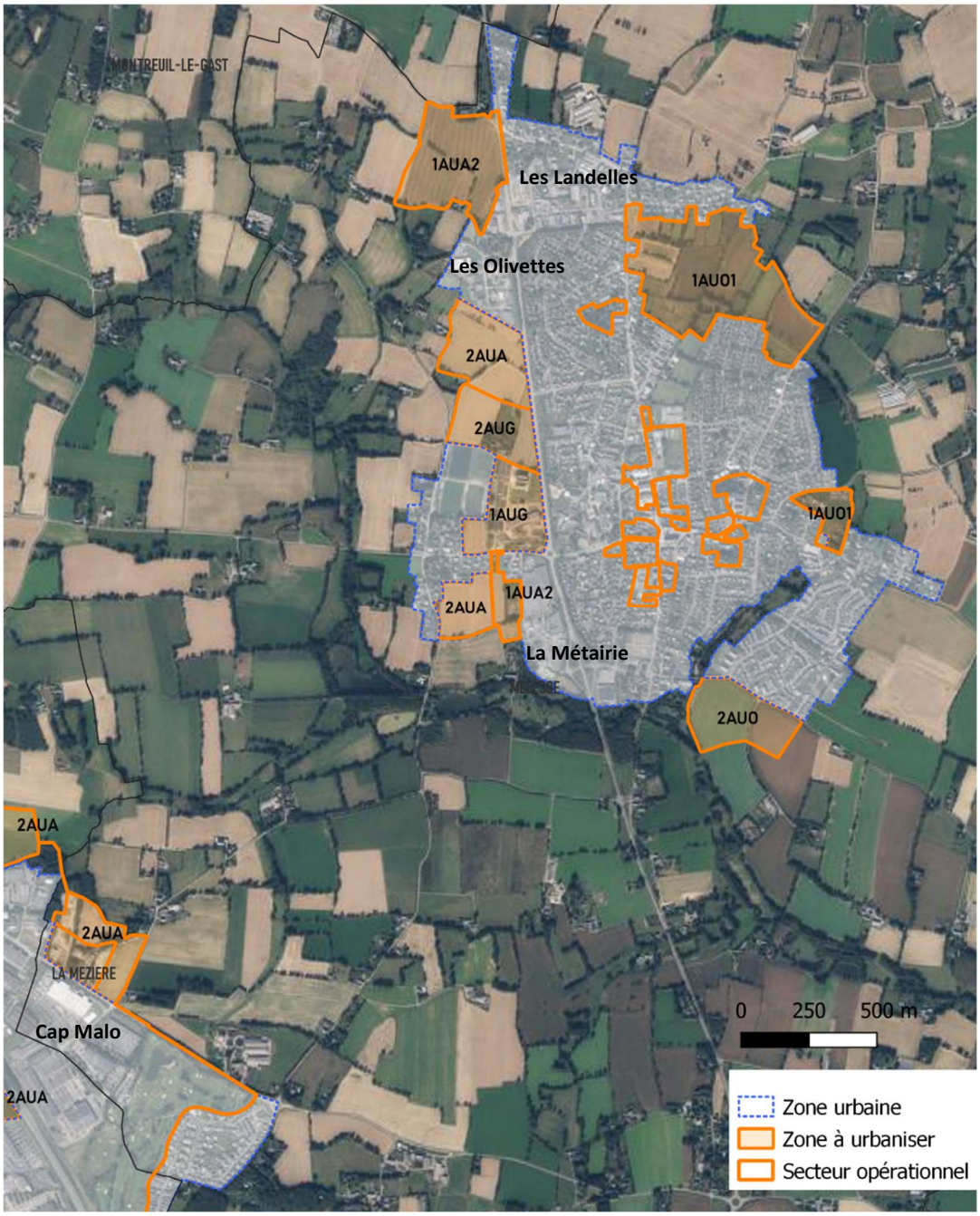
Le site s'inscrit dans un secteur d'extension urbaine possible et ne dépasse pas le potentiel d'urbanisation maximum dédié au développement économique de la commune.

PLUi

Le PLUi du Val d'Ille-Aubigné prévoit 5 zones en extension dédiées au développement économique :

- Zone 1AUA2 au nord de la zone « Les Olivettes »
- Zone 2AUA au sud de la zone « Les Olivettes »
- Zone 1AUA2 et 2AUA en extension de la zone « La Métairie »
- Zones 1AUA4 et 2AUA situées sur le secteur Cap Malo

Zone	Superficie [m²]	Superficie urbanisée en 2024 (hors ENAF) [m²]
2AUA	50 951,14	10 100,01
2AUA	83 629,08	2 330,38
2AUA	41 184,48	1 149,16
1AUA2	121 930,05	11 739,22
1AUA2	25 885,26	11 856,12
TOTAL	**323 580,01**	**37 174,88**

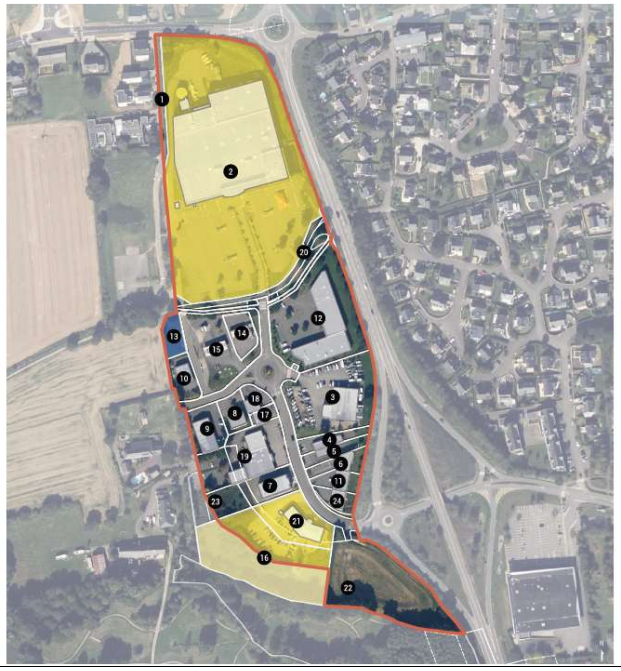


2.6.7.3 Identification des potentiels théoriques et alternatives étudiées

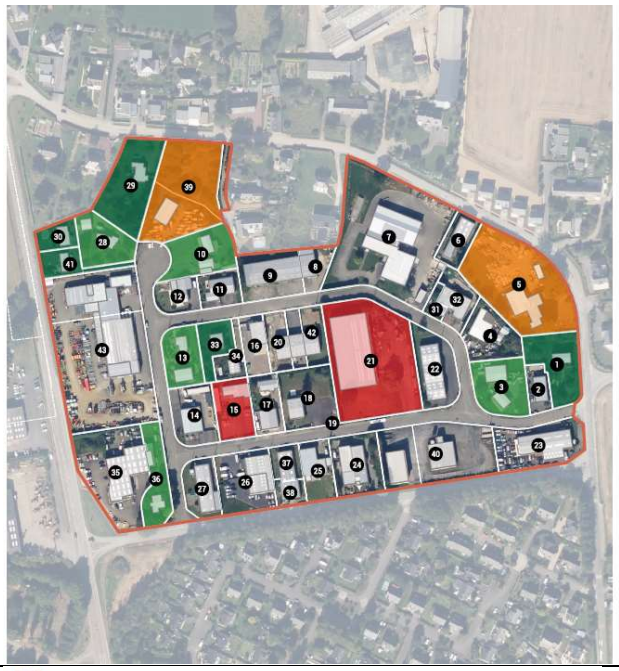
En 2023, la communauté de communes a mené une étude de recensement du potentiel d'optimisation du foncier au sein des zones d'activités existantes.

L'échelle d'analyse des potentiels de densification est l'unité foncière, soit un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire où ma même indivision.

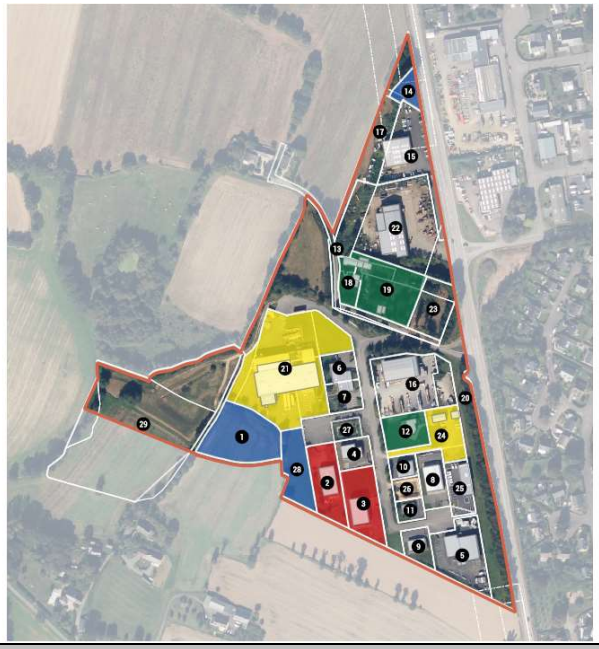
La Métairie

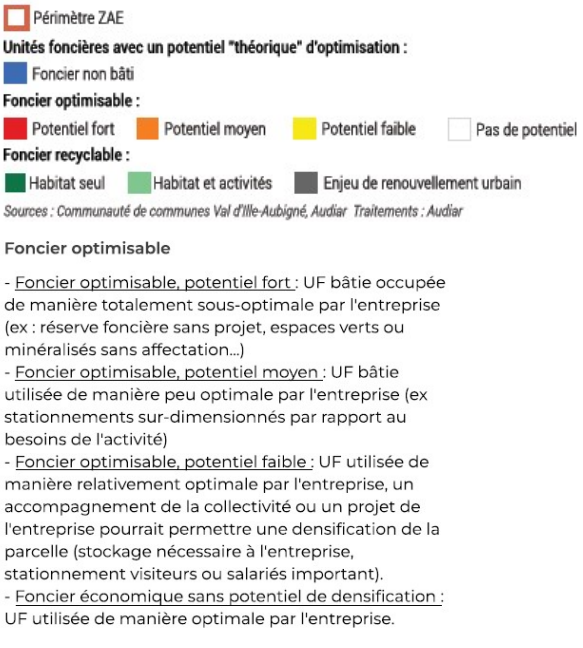


Les Landelles



Les Olivettes





Foncier optimisable

- Foncier optimisable, potentiel fort : UF bâtie occupée de manière totalement sous-optimale par l'entreprise (ex : réserve foncière sans projet, espaces verts ou minéralisés sans affectation…)
- Foncier optimisable, potentiel moyen : UF bâtie utilisée de manière peu optimale par l'entreprise (ex stationnements sur-dimensionnés par rapport au besoins de l'activité)
- Foncier optimisable, potentiel faible : UF utilisée de manière relativement optimale par l'entreprise, un accompagnement de la collectivité ou un projet de l'entreprise pourrait permettre une densification de la parcelle (stockage nécessaire à l'entreprise, stationnement visiteurs ou salariés important).
- Foncier économique sans potentiel de densification : UF utilisée de manière optimale par l'entreprise.

Zone d'activités	**Potentiels théoriques du foncier mobilisable**
Les Olivettes	0,9 ha
Les Landelles	0,6 ha
La Métairie	0,4 ha
TOTAL	**1,9 ha**

Le potentiel théorique identifié sur les zones existantes en continuité du bourg de Melesse représente une superficie d'environ 1,9 ha reparti sur plus de 10 unités foncières. Le nombre élevé de propriétaires rend difficile la mobilisation du foncier dans les délais courts. Par ailleurs, la taille des unités foncières ne permet pas de répondre aux besoins d'établissements à la recherche d'un foncier plus conséquent.

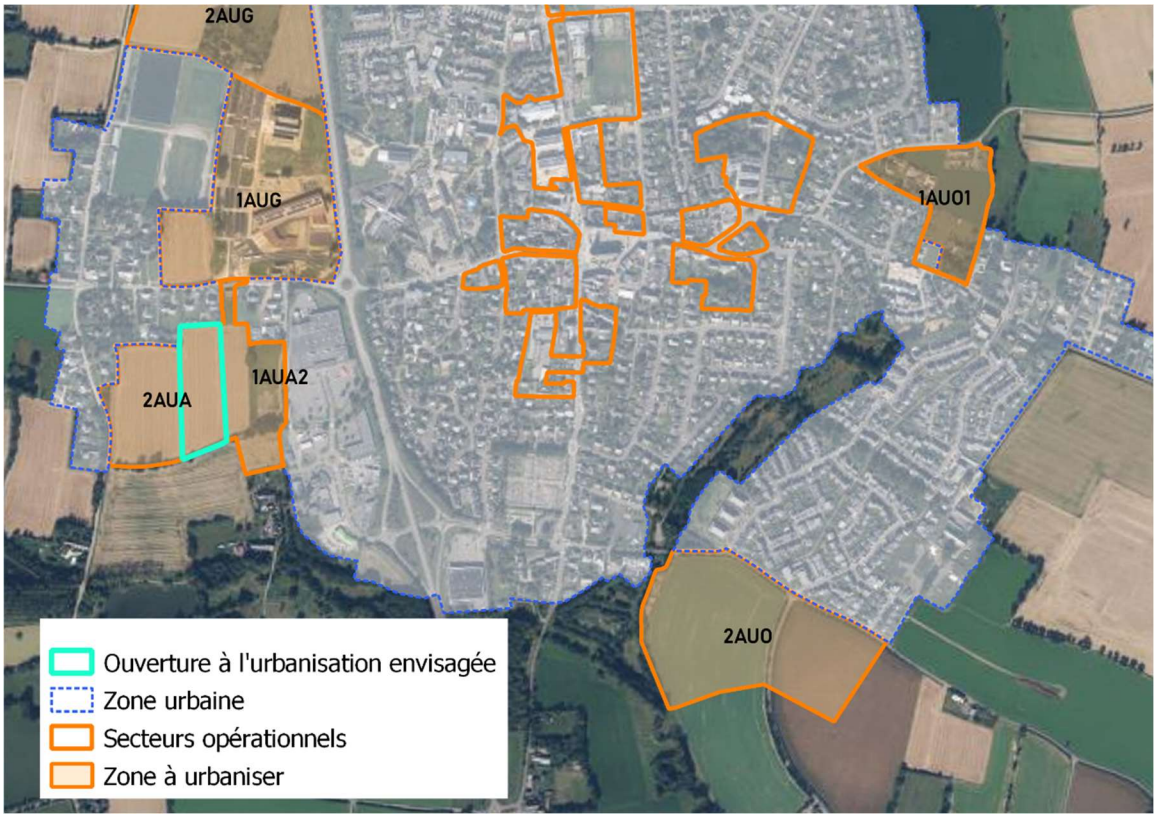
La zone 1AUA2 au nord de la commune sera mobilisée cette année.

L'urbanisation de la zone 2AUA le long de la départementale RD 82 a été écartée à ce stade.

La zone 1AUA2 à l'ouest de la zone commerciale « la Métairie » ne pas suffisante pour répondre à toutes les demandes d'opérateurs.

C'est pourquoi, la communauté de communes souhaite ouvrir une partie de la zone 2AUA en continuité de la zone 1AUA2.

2.6.7.4 Evolution du secteur 2AUA en 2AUA2



2.6.7.5 Stratégie ZAN et consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers)

Période 2011 -2021

Donnée	VAL D'ILLE - AUBIGNE Consommation d'ENAF pour l'activité - période 2011-2021
CEREMA	18,4 ha
MOS	26,6 ha

Période 2021-2024

Pour la période entre le 22 août 2021 et le 31 juillet 2024, une consommation de 1,82 ha d'ENAF a été constatée sur le territoire du Val d'Ille -Aubigné pour le développement économique. Elle concerne deux opérations privées au sein de la zone urbaine à la Mézière.

Le futur secteur s'inscrit dans la stratégie du développement économique sur le territoire du Val d'Ille Aubigné. Il a été pris en compte dans les réflexions qui alimenter la révision du SCoT du Pays de Rennes.

2.6.7.6 Enjeux urbains, paysagers et environnementaux

Le site se situe à l'ouest de la zone commerciale existante la Métairie.

Il est entouré par des habitations existantes au nord et une haie bocagère au sud.

L'intégration paysagère du futur espace urbanisé devra faire l'objet d'une attention particulière.

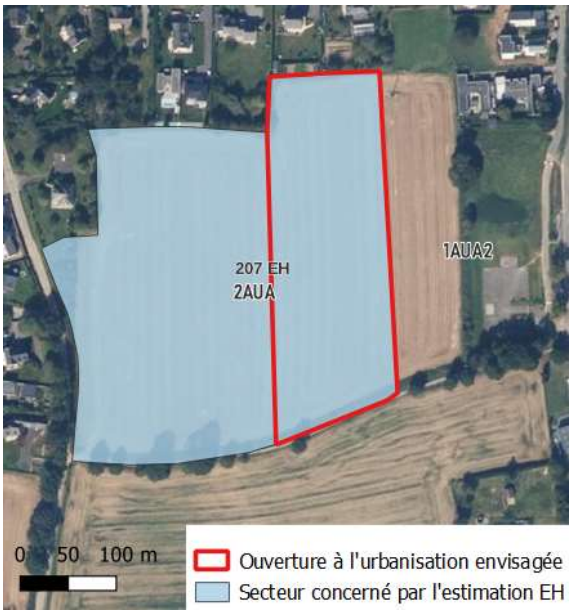
La haie existante devra être préservée et renforcée par de nouvelles plantations.

2.6.7.7 Voies et réseaux

Le secteur bénéficie de la présence des voies et réseaux suffisants à proximité immédiate.

2.6.7.8 Assainissement

Dans le cadre du projet d'extension de la station d'épuration, la commune de Melesse a estimé la charge complémentaire de 207 EH pour le secteur 2AUA.



Considérant la surface (15 936 m²), un ratio de 5 m3/ha/j et un ratio de 150L/EH/j, la charge complémentaire prévue pour le projet au sein de la zone 2AUA concerné par l'ouverture à l'urbanisation est de 53 EH.

2.6.7.9 Incidences sur l'environnement

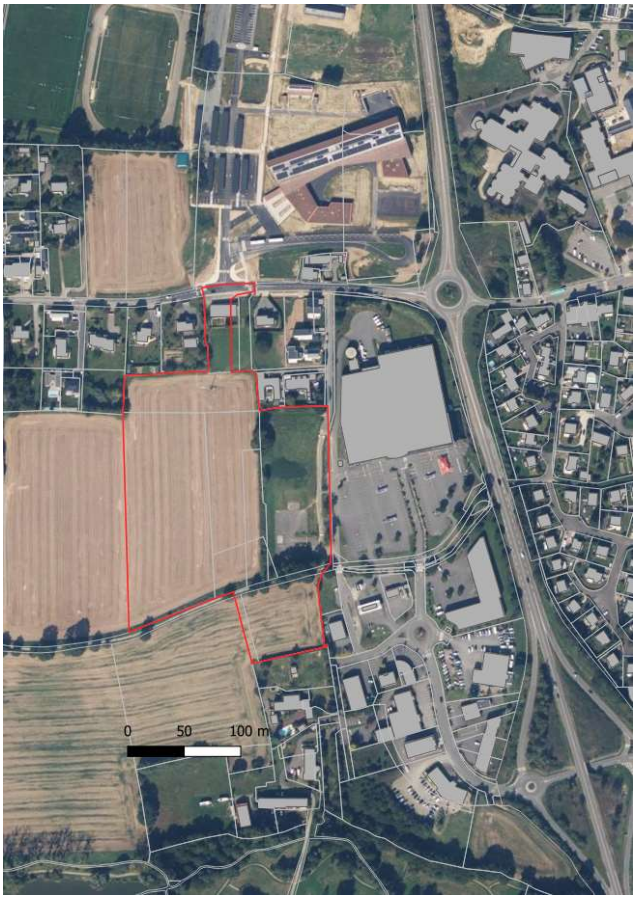
Le tableau ci-après présente une analyse des incidences prévisibles sur l'environnement du projet que le plan est susceptible d'autoriser. Il est rappelé que la présente étude d'incidences notables du PLUi de la Communauté de Communes de Val d'Ille-Aubigné ne se substitue pas aux études règlementaires des projets susceptibles d'être autorisés par le règlement du PLUi (étude d'impact, dossier Loi sur l'Eau… selon les dispositions du Code de l'Environnement en vigueur).

Surface	15 936 m² dont 15 756 m ENAF (15 725 m² RPG 2023)
Mobilité	Le site se localise à 400 mètres du centre bourg et d'une aire de covoiturage. Une liaison cyclable passe au sud du site.

Ressource en eau	Secteur en majorité inclus dans le zonage d'assainissement collectif et n'interceptant pas de périmètre de protection rapproché de captage pour l'alimentation en eau potable
Patrimoine naturel	Occupation du sol : Cultures, prairie Situation par rapport à des zonages environnementaux règlementaires ou d'inventaire : RAS Situation par rapport à la TVB : à 100 mètres au sud du site est présent un fond de vallée du Quincampoix Intérêt écologique de la zone : la haie au sud du site présente un intérêt moyen à fort Zones humides : Une expertise zone humide a été effectuée en janvier 2025. Aucun sondage pédologique ne fait apparaitre des traces rédoxiques dans les 25 premiers centimètres de sol. Les sondages sont donc tous classés comme non caractéristiques de zones humides.
Paysage/ archéologie	Co visibilité avec les habitations
Risques et nuisances	RAS
Mesures	Le parti d'aménager prévoit le maintien de la haie et du chemin piéton au sud
Incidences pressenties après mesures	Les mesures prises au sein de l'OAP (préservation de la haie) permettent de réduire le niveau d'incidence sur le patrimoine naturel.

2.6.7.10 Cahier communal : OAP N° 13 : la Métairie II

DESCRIPTIF DU SITE



Situé dans le prolongement de l'actuelle zone commerciale de la Métairie, la Métairie couvre une superficie d'environ 3,5 ha. Le site est bordé et desservi par la RD 28 au Nord et par une haie bocagère au Sud. Coté est, le site borde la zone commerciale de la Métairie notamment la grande de la zone et son parking clients. Une partie de la zone est d'ailleurs occupée par un parking utilisé par le personnel de la grande surface.

ENJEUX D'URBANISME ET DE PAYSAGE / JUSTIFICATION DE L'OAP

La Métairie II est liée de façon très directe à la Métairie. Aujourd'hui l'accès à la zone artisanale se fait par l'échangeur du Bas bourg au sud de Melesse. Cet échangeur permet un accès direct depuis le nord et un accès au sud via une trémie qui passe en dessous de la RD 82. Ce sont les seuls accès possibles à la zone. Celle-ci se trouve donc dans une impasse et une voie de desserte structurante orientée nord-sud qui dessert l'ensemble des lots.

La poursuite de l'urbanisation à l'ouest devra permettre une desserte du secteur à partir de la route départementale D28.

OBJECTIFS

Le principal objectif concerne l'image de la zone. Le futur projet devra proposer une architecture et un urbanisme qui reflète l'ambition de l'EPCI avec une signalétique sobre, une architecture plus durable et des espaces publics de qualité.

Le second objectif est de mieux connecter la zone au centre-ville afin de développer l'usage de modes actifs pour accéder à l'espace commercial.

Le dernier objectif est l'insertion paysagère de la zone dans son environnement bocager et dans le coteau face au vallon de Queue de Loup.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La desserte de la zone se structure autour d'un axe Nord-Sud qui dispose d'un accès sur la RD28 (accès pour lequel un emplacement réservé est prévu sur le plan de zonage) et qui se greffe sur la vue de la Métairie au sud.

Cet axe structurant dessert les différents lots de la future zone.

Il s'ouvre vers l'ouest dans l'hypothèse d'une extension future. Un cheminement piéton est à créer en limite est de la zone. Il longe la surface commerciale et rejoint un cheminement piéton en direction du ruisseau de Queue de Loup.

La haie et le chemin piéton situés sur la lisière sud de la zone d'activités seront conservés et mis en valeur.

Tout raccordement complémentaire au réseau d'assainissement doit être conditionné à l'autorisation et à la mise en service effective du nouveau système d'assainissement de Melesse.

PROGRAMMATION

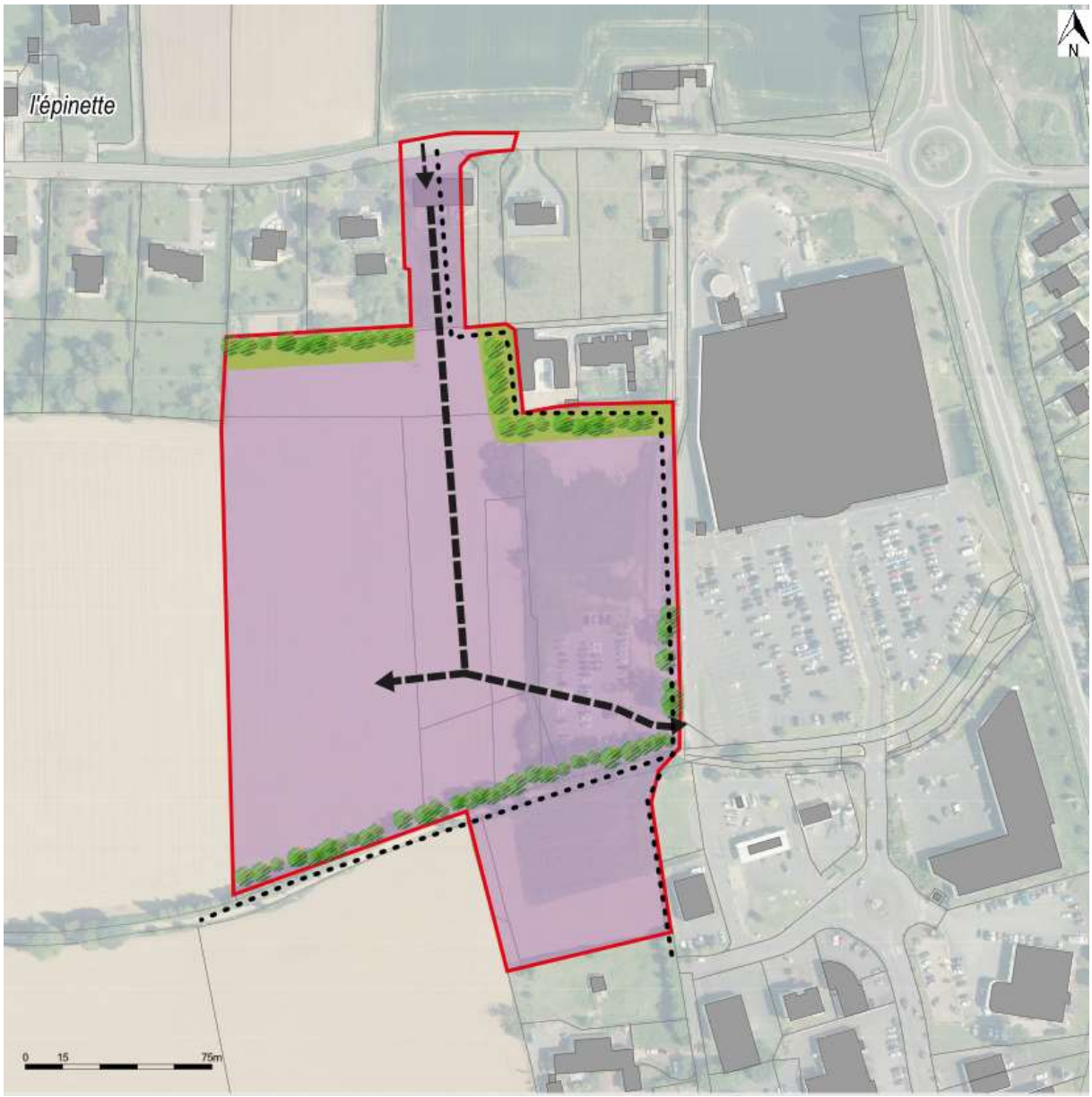
Ce secteur permettra l'accueil de nouvelles activités économiques, hors commerce. La zone proposera des tailles de parcelles variées, permettant une mixité d'activités et de taille d'entreprises.

Les activités génératrices ou susceptibles de générer des nuisances ainsi que les bâtiments les plus importants seront implantés de préférence en bas de zone, afin de limiter les co-visibilités avec les habitations environnantes et leur impact dans le paysage.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

2026-2028

DISPOSITIONS GRAPHIQUES



Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat / secteur plus dense
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de loisirs
- Renouvellement urbain

Principes de voiries

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

Prescriptions urbanistiques et paysagères

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

Autre

- Hydrologie
- Secteur soumis au risque inondation

2.6.8 Zone 2AUE de 6,1 ha à Vignoc

2.6.8.1 Commune de Vignoc

Située en limite nord du Pays de Rennes, la commune de Vignoc borde le bassin rennais. Elle est logée sur un plateau rocheux. La topographie s'inscrit dans celle des contreforts au nord du pays rennais, avec une série de "marches" successives qui permettent de passer d'une altitude moyenne de trente mètres dans les parties les plus basses de la plaine à une centaine de mètres à hauteur de Vignoc. Le bourg s'est implanté sur un léger promontoire orienté au nord, vers le ruisseau du Pas de l'âne et au sud vers le ruisseau de la Villouyère. Le bourg est ainsi placé en position légèrement dominante à une vingtaine de mètres au-dessus du vallon. Néanmoins, la topographie modérée du paysage ne permet pas l'émergence de points de vue notoires.

La superficie de la commune est de 14,1 km², ce qui correspond à la superficie moyenne des communes du territoire communautaire. La partie agglomérée est assez excentrée et se situe au Sud-Ouest du territoire communal. Elle se découpe en deux secteurs, le bourg et le hameau du Tertre séparé par le ruisseau du Pas de l'âne. La zone agglomérée du bourg couvre une surface de 37 hectares. Celle du Tertre, moins dense, couvre 17 hectares.

En termes de développement urbain, la commune se trouve aujourd'hui en limite des vallons au Nord et à l'Est. Côté Ouest la limite communale est contrainte avec toutefois quelques marges de manoeuvre au niveau du cimetière. Côté Sud, la présence d'activités agricoles pèse sur les possibilités de croissance du bourg.

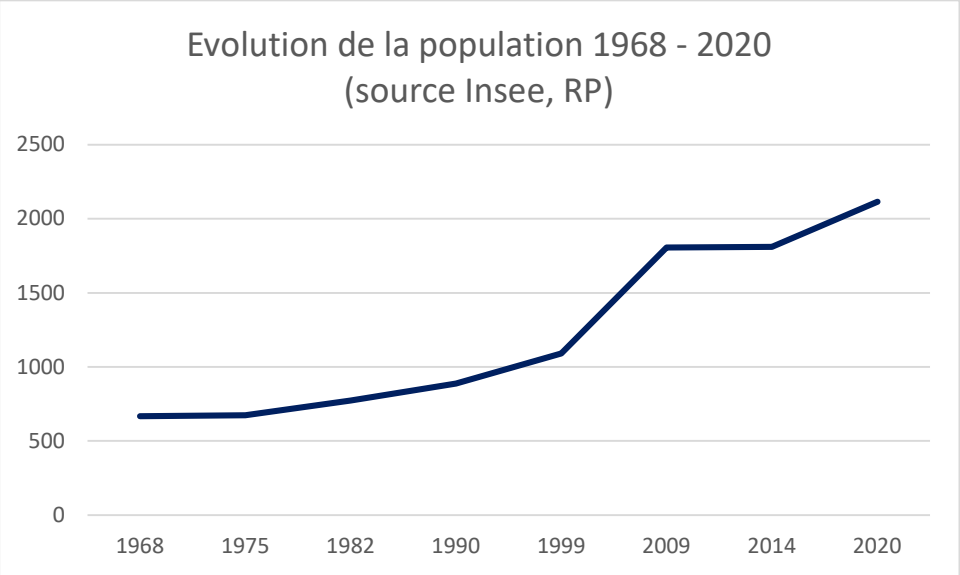
Chiffres clés (RP, INSEE)

	2009	2014	2020
Population	1806	1811	2115
Nombre de logements	675	692	818

% Résidences principales	92,8 %	92,8 %	93,2 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,88	2,82	2,77
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence	85,2 %	86,9 %	88,1 %

Développement démographique

La commune de Vignoc comptait 2 202 habitants en 2021 (INSEE, population municipale au 1er janvier 2024).



	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,7	2,3	5,2	0,1	2,6
due au solde naturel en %	0,5	1	1,8	1,5	1,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,3	1,3	3,3	– 1,4	1,5

Equipements et services

2.6.8.2 Documents de planification

Le SCoT du Pays de Rennes

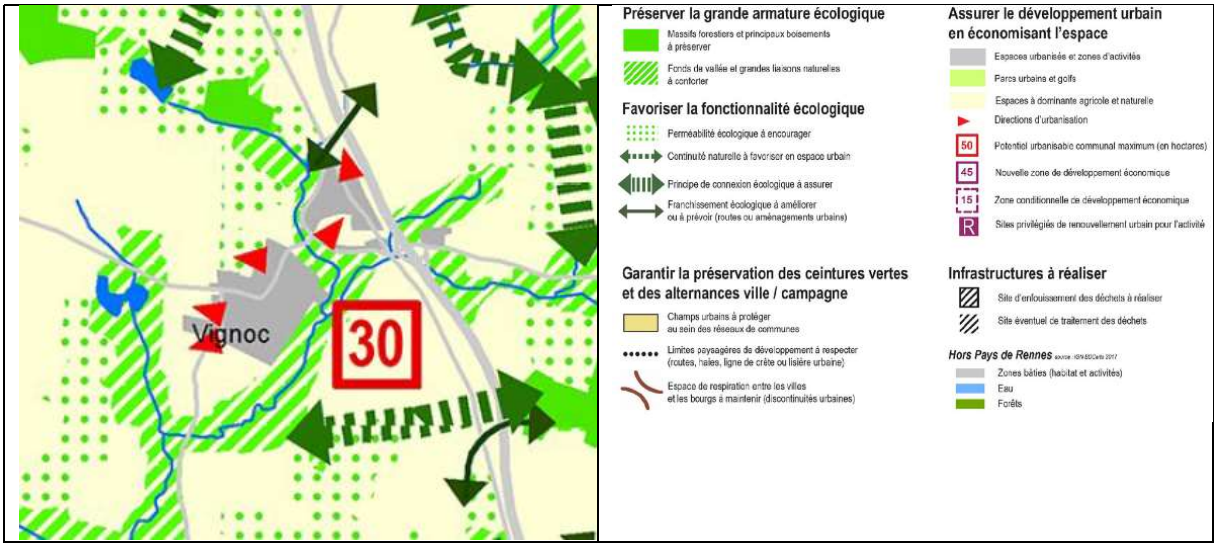
Le SCoT prévoit des principes de modération de la consommation foncière.

Il fixe des potentiels d'urbanisation maximum par commune et des densités minimum par niveau de l'armature territoriale.

Pour les pôles de proximités, les urbanisations nouvelles à vocation d'habitat, devront tendre vers des densités minimum de 20 logements / ha.

Le SCoT détermine également les directions d'urbanisation en cohérence avec les analyses paysagères et environnementales.

Les directions qui ne sont pas indiquées au document graphique du SCoT, ne sont pas susceptibles de recevoir une urbanisation nouvelle



Extrait du SCOT du Pays de Rennes - Document d'orientations et d'objectifs du SCOT – Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés

Le site s'inscrit dans un secteur d'extension urbaine possible et ne dépasse pas le potentiel d'urbanisation maximum de la commune.

Programme local de l'habitat (PLH)

La commune de Vignoc est un pôle de proximité dans l'armature territoriale du Schéma de cohérence territoriale du Pays de Rennes.

La commune est un pôle intermédiaire de proximité dans l'armature territoriale du Programme local de l'habitat et du PLUi du Val d'Ille-Aubigné.

PLUi

Le PLUi du Val d'Ille-Aubigné prévoit environ 240 nouveaux logements sur la commune de Vignoc à l'horizon de 2032 dont environ 48 en renouvellement urbain.

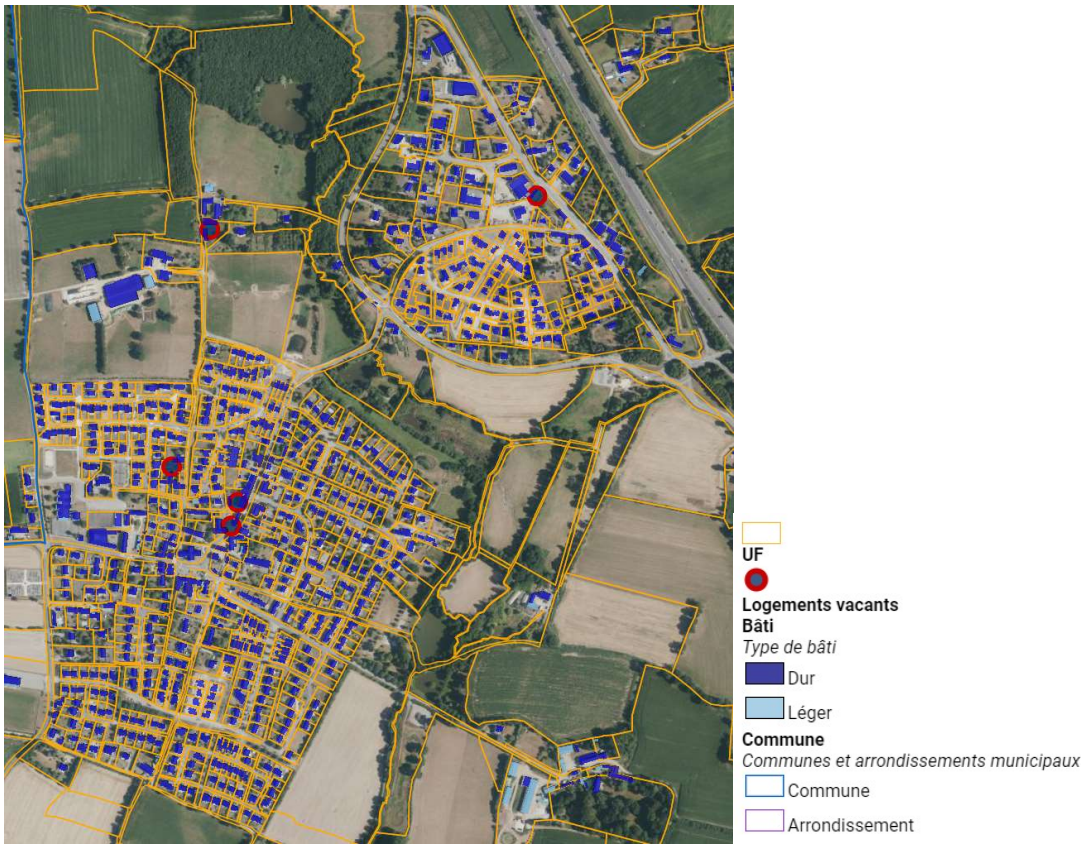
Le PLUi identifie 4 secteurs opérationnels :

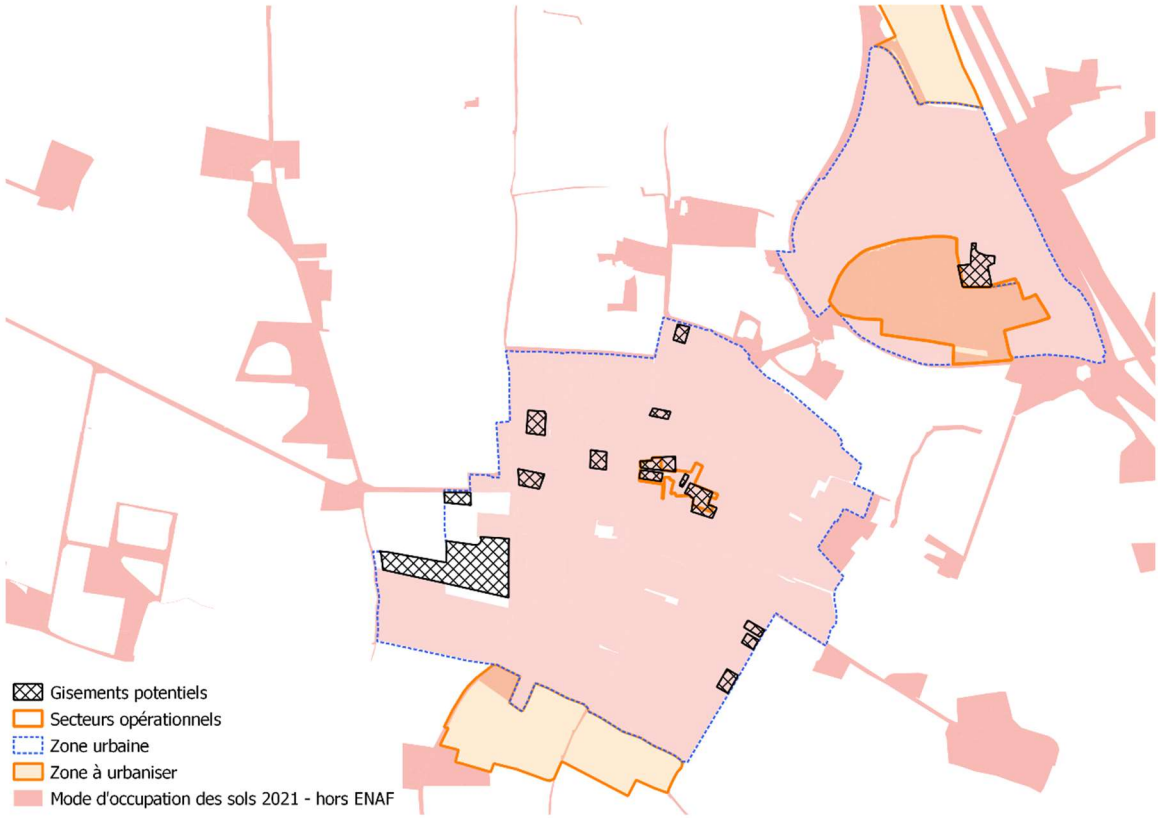
- Un secteur en renouvellement urbain
- une zone 1AUO1 dont l'urbanisation s'est achevée en 2021
- une zone 2AUA dédiée au développement économique
- une zone 2AUE dédiée à l'habitat

Zone	Superficie [m²]	Superficie urbanisée en 2024 (hors ENAF) [m²]
1AUO1	60 066	60 066
2AUA	30403	2 506
2AUE	60949	4 780
TOTAL	**151 418**	**67 352**

2.6.8.3 Potentiel de renouvellement urbain et alternatives étudiées

En 2020, la commune recense 5 logements vacants (donnée LOVAC 2022, source : UrbanSIMUL) : 4 maisons, 1 appartement. Leur mobilisation n'est pas suffisante pour répondre aux besoins en production de logement.





Les gisements potentiels à l'ouest de la commune sont prévus pour des futurs équipements publics.

La commune recense des terrains non bâtis dans les anciens lotissements à l'est du centre-bourg.

Le gisement urbain au cœur du bourg a été identifié lors de la mise en place du programme d'action foncière en 2015.

En 2016, la commune a signé une convention opérationnelle avec l'Etablissement public foncier de Bretagne sur ce secteur afin de procéder à des acquisitions foncières.

Ce secteur comporte des orientations d'aménagement et de programmation dans le PLUi.

La commune a prévu d'intégrer ce secteur dans la future zone d'aménagement concertée multi - sites.

2.6.8.4 Evolution du secteur 2AUE en 1AUO2

La commune de Vignoc souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUE afin de répondre aux objectifs de production de logements. Elle s'oriente vers une création de ZAC au 1er trimestre 2025. L'approbation du dossier de réalisation est prévue en septembre 2026.

2.6.8.5 Production de logement

Le secteur en extension (zone 2AUE) devrait accueillir environ 180 logements dont 25 logements locatifs sociaux.

2.6.8.6 Enjeux urbains, paysagers et environnementaux

Le site se situe au sud du bourg.

Il juxtapose les quartiers résidentiels sur sa limite nord.

Les haies bocagères anciennes sont présentes sur le secteur.

Le traitement de la frange de contact entre le projet et les espaces agro-naturels environnants devra faire l'objet d'une attention particulière.

2.6.8.7 Voies et réseaux

Le secteur bénéficie de la présence des voies et réseaux suffisants à proximité immédiate.

2.6.8.8 Assainissement

La commune de Vignoc est raccordée à la station d'épuration du SIA de la Flume et du Petit-Bois.

La capacité nominanal de la station est 15 500 EH (arrêté préfectoral du 30/07/2018).

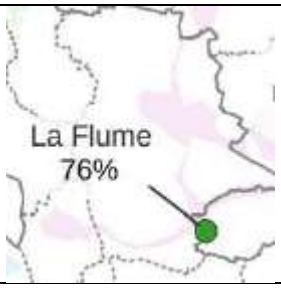
Le schéma directeur réseaux a été réalisé en 2017.

De 2019 à 2023 le taux de charge organique de la station est de 55 % en moyenne et 75 % en percentile 95. Les normes de rejet sont respectées

Cette station fait partie de l'actualisation de l'étude des capacités d'épurations des eaux usées de la métropole rennaise à horizon 2050.

L'étude conclut que la station d'épuration n'arrivera pas à la saturation à l'horizon 2050.

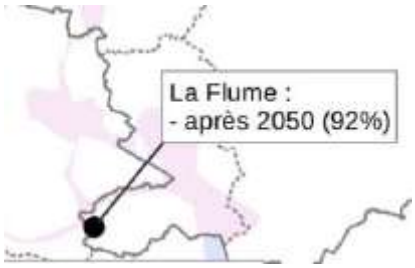
Extrait de l'étude RM : Taux de charge organique actuel (2024) des stations en pointe par rapport à leur capacité de référence



Taux de charge hydraulique actuel des stations en pointe par rapport à leur capacité journalière de référence

STEU	population raccordée 2020	Prévision 2030 corrigée	Prévision 2040 *	Prévision 2050	progression annuelle population 2020-2030	progression annuelle population 2030-2040	progression annuelle population 2040-2050	progression annuelle population + activités 2020-2030	progression annuelle population + activités 2030-2040	progression annuelle population + activités 2040-2050
SIA Flume La Mézière	12 783	14 946	15 426	15 611	184	37	19	216	48	19

Extrait de l'étude RM : Prévision de l'augmentation de population et des activités supplémentaires (EH)



Extrait de l'étude RM : Echéance de saturation et taux de charge organique à 2050 des stations par rapport à leur capacité recalculée (sur DBO à 60g/EH/j)

2.6.8.9 Incidences sur l'environnement

Surface	60 949 m² dont 56 169 m² ENAF (55 146 m² RPG 2023)
Nombre de logements prévus	180

Nombre d'habitants estimés	449
Mobilité	Le site se situe au sud du bourg. Des liaisons douces sont prévues afin de le relier au centre-bourg. La commune est desservie par la ligne 8a du réseau BreizhGo. Une aire de covoiturage est aménagée le long de la RD 175.
Ressource en eau	Zonage d'assainissement collectif à adapter La zone est située hors des périmètres de protection de captage pour l'alimentation en eau potable. Consommation prévisionnelle d'eau potable : 13 500 m3 – 16 200 m3
Patrimoine naturel	Occupation du sol : formation herbacée Situation par rapport à des zonages environnementaux règlementaires ou d'inventaire : ZNIEFF 1 Etang de Hédé à 4313 m Situation par rapport à la TVB : Intersecte le MNIE 9VIG Prairies humides de Régniaux Haies bocagères anciennes présentes Zone humide à proximité 36 sondages ont été réalisés dans le cadre des études préalables du projet de la ZAC. Sur les 36 sondages réalisés, 2 sont caractéristiques des zones humides, puisqu'ils présentent des traces d'hydromorphie dans les 25 premiers centimètres, traces qui s'intensifient en profondeur (classes Vb du GEPPA, rédoxisols), La carte ci-après permet de localiser les limites de la zone humide sur le plan de la pédologie
Paysage/ archéologie	Le site se situe proximité d'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA)
Risques et nuisances	RAS
Mesures	Protection des haies existante et de la zone humide
Incidences pressenties après mesures	Les mesures prises au sein de l'OAP (préservation des haies et de la zone humide) permettent de réduire le niveau d'incidence sur le patrimoine naturel.

2.6.8.10 Stratégie ZAN et consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers)

Période 2011 -2021

Donnée	Consommation d'ENAF pour la période 2011-2021
CEREMA	19,0 ha
MOS	17,5 ha

Période 2021-2024

Pour la période entre le 22 août 2021 et le 31 juillet 2024, une consommation de 0,3 ha d'ENAF a été constatée sur le territoire de la commune. Elle concerne l'aménagement d'une aire de stationnement public.

2.6.8.11 Cahier communal : Orientation d'aménagement N°3 : Haut Vaugreux

DESCRIPTIF DU SITE

Situé à l'est du centre-bourg, ce secteur occupe une emprise d'environ 6 hectares. Il est délimité par la voie départementale et les habitations existantes au nord. Les haies bocagères bordent le secteur à l'est et au sud.

ENJEUX D'URBANISME ET DE PAYSAGE / JUSTIFICATION DE L'OAP

Les haies bocagères anciennes seront préservées avec une marge de recul.

Le traitement de la frange de contact entre le projet et les espaces agro-naturels environnants devra faire l'objet d'une attention particulière.

OBJECTIFS

Les objectifs de l'OAP sont :

- Assurer la continuité d'urbanisation tout en conservant une identité de commune rurale ;

- Mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité dans une volonté d'accueillir de nouveaux habitants.

- Proposer une offre de logements diversifiée permettant de favoriser les parcours résidentiels et la mixité sociale et

- Prévoir des aménagements favorisant des liaisons douces piétons/cycles en direction des équipements publics, intégrant les principes du développement durable (par le choix des matériaux, du mobilier, et des essences végétales, par la gestion de l'éclairage public, par la performance énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources…).

- Concevoir et réaliser un projet qui intègre harmonieusement l'urbanisme et l'environnement naturel, en préservant et en valorisant le paysage existant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'accès sera assuré à partir de la route départementale D287.

L'aménagement devra préserver les haies existantes avec une marge de recul.

Il est envisagé un passage restreint dans la haie centrale nord-sud sur ce secteur pour permettre au quartier d'être desservie par les transports.

L'aménagement devra créer des liaisons douces piétons/cycles en direction des équipements publics.

La zonz humide devra être préservée.

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

C'est un secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

La densité globale minimale de l'opération attendue est de 30 logements/ha.

Le secteur accueillera des formes urbaines diversifiés :

- des logements collectifs
- des logements intermédiaires.
- des maisons individuelles

Une part de 17 % de logements aidés sera demandée dont à minima 25 logements locatifs sociaux (PLS).

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

2026-2031

Prescriptions graphiques

Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat / secteur plus dense
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de loisirs
- Renouvellement urbain

Principes de voiries

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

Prescriptions urbanistiques et paysagères

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

Autre

- Hydrologie
- Secteur soumis au risque inondation