

Modification simplifiée N°2

NOTICE EXPLICATIVE

Avril 2021



www.valdille-aubigne.fr

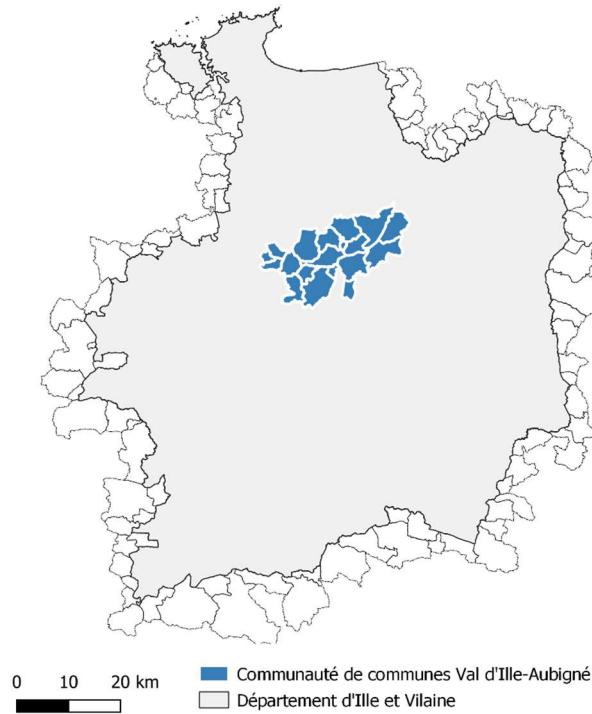
TABLE DES MATIERES

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 simplifiée.....	6
1.5	Déroulement de la procédure	7
2	Justification des modifications et evolutions envisagees.....	9
2.1	Erreurs matérielles	9
2.1.1	Bâti d'intérêt architectural désigné	9
2.1.2	Bâti d'intérêt architectural	10
2.2	Modification du zonage au sein des zones urbaines.....	14
2.2.1	Evolutions au sein des zones UA	14
2.2.2	Délimitation de deux nouveaux secteurs UO à la Mézière	20
2.2.3	Modification du périmètre de la zone UE1 à Saint Germain sur Ille	22
2.2.4	Modification du périmètre de la zone UC à Vignoc.....	24
2.3	Modification ou création de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).....	26
2.3.2	Modification du périmètre de STECAL La Ratulais à Saint Médard sur Ille	27
2.3.3	STECAL Aa à Montreuil sur Ille.....	29
2.3.4	STECAL Aa à Montreuil sur Ille.....	31
2.3.5	Deux nouveaux STECAL Aa à Vieux Vy sur Couesnon.....	34
2.3.6	Un nouveau STECAL Nt Le Roche Bernard à Saint Aubin d'Aubigné	38
2.3.7	Un nouveau STECAL At à vocation loisirs à Gahard.....	39
2.5	Bilan des surfaces	42
2.6	Evolutions de prescriptions	43
2.6.1	Emplacement réservé.....	43
2.6.2	Evolution de synthèse des emplacements réservés par commune	62
2.6.3	Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné à Langouët, Mouazé, Montreuil le Gast et à Melesse	63
2.6.4	Suppression de la prescription « Voiries et chemins à créer ou à protéger » à Saint Aubin d'Aubigné.....	70
2.6.5	Instauration d'un « secteur de diversité commerciale : linéaire commercial » à Feins.....	72
2.7	Modification des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques.....	74
2.7.1	Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Trame verte et bleue	74
2.7.2	Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Patrimoine et paysage	81
2.8	Modification ou création des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles	83
2.8.1	Modification du Cahier communal – La Mézière	83

2.8.2	Modification du Cahier communal – Melesse :.....	88
2.8.3	Modification du Cahier communal – Saint Germain sur Ille	90
2.8.4	Modification du Cahier communal –Saint Symphorien.....	92
2.8.5	Modification du Cahier communal – Sens de Bretagne	93
2.9	Evolution des certaines règles du document	95
2.9.1	Dispositions relatives aux clôtures	95
2.9.2	Zones à urbaniser	103
2.9.3	Zone agricole (A)et naturelle (N)	106
3	Autres modifications	110
3.1	Modification du rapport de présentation	110

1 PREAMBULE

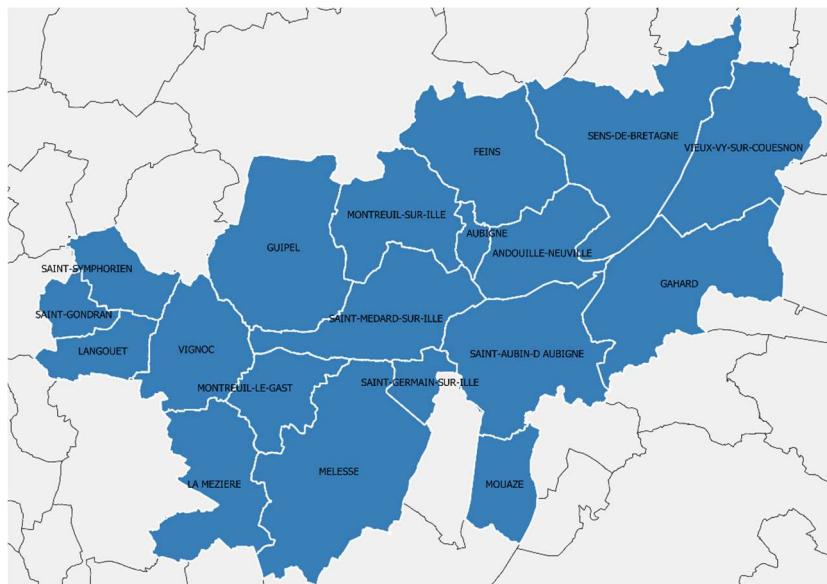
La communauté de communes Val d'Ille-Aubigné est une intercommunalité composée de 19 communes située dans le Nord du département d'Ille-et-Vilaine en limite de la métropole rennaise.



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.

Une mise-à-jour des annexes a été réalisée le 25 juin 2020.

Une modification simplifiée a été approuvée le 23 février 2021.

Aujourd'hui, la communauté de communes souhaite engager une nouvelle procédure de modification, conformément à l'article L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme. Cette modification aura pour objectif de :

- rectifier les erreurs matérielles détectées,
- faire évoluer le zonage, les prescriptions et les orientations sur certains secteurs à enjeux,
- modifier certaines règles du document.

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 prévue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

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 modification selon une procédure simplifiée a été retenue.

1.4 Contenu de la modification simplifiée

La présente procédure concerne les modifications suivantes :

Rectification des erreurs matérielles détectées :

- Bâti d'intérêt architectural désigné à la Mézière au lieu-dit Biardel,
- Bâti d'intérêt architectural désigné à Melesse : la Métairie de Millé

Modification de certaines règles du document

- Zones UC, UD, UE, UO, UA, UG, A, N, NP : dispositions relatives aux clôtures
- Zones 2AU : dispositions relatives aux destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées
- Zones Ah, Nh : précision concernant la volumétrie des constructions en zones Ah et Nh
- Zone At, Nt : dispositions relatives aux sous-destinations autorisées

Modification du règlement graphique

Zonage

- Evolution du zonage UA3 vers UA4 à Melesse
- Evolution du zonage UA3 vers UA4 à Saint-Aubin d'Aubigné
- Evolution du zonage UA2 vers UA1 à la Mézière et à Melesse
- Délimitation de deux nouveaux secteur UO1 à la Mézière
- Evolution du zonage UE1 vers UE2 à Saint Germain sur Ille
- Modification du périmètre de la zone UC à Vignoc
- Modification du périmètre de STECAL habitat La Ratoulais à Saint Médard sur Ille
- Délimitation de deux nouveaux STECAL Aa à vocation activités à Montreuil sur Ille
- Délimitation de deux nouveaux STECAL Aa à vocation activités à Vieux Vy sur Couesnon
- Délimitation d'un nouveau STECAL Nt à vocation loisirs à Saint Aubin d'Aubigné
- Délimitation d'un nouveau STECAL At à vocation loisirs à Gahard

Prescriptions

- Modification de l'emprise de l'emplacement réservé MEL-1 à Melesse,
- Suppression de l'emplacement réservé MEL-3 à Melesse,
- Modification de l'emprise de l'emplacement réservé MEL-9 à Melesse
- Création de nouveaux emplacements réservés pour les liaisons cyclables à la Mézière, Montreuil le Gast, Mouazé, Saint Médard sur Ille et à Saint Aubin d'Aubigné
- Création d'un nouvel emplacement réservé pour aménagement de carrefour à Saint Aubin d'Aubigné
- Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné à Langouët, à Melesse, à Mouazé et à Montreuil le Gast
- Instauration d'une prescription «secteur de diversité commerciale : linéaire commercial » à Feins
- Suppression de la prescription « voiries et chemins à créer ou à protéger » à Saint Aubin d'Aubigné
- Modification du périmètre de l'OAP N°1 La Chapelière à Melesse

Modification des orientations d'aménagement et de programmation

OAP thématiques

OAP Trame verte et bleue : précisions facilitant l'application, dispositions relatives aux clôtures

OAP Patrimoine et paysage : dispositions relatives aux clôtures

OAP sectorielles

Modification du Cahier communal - La Mézière : modification de l'OAP N°3 et création d'une nouvelle OAP N°4

Modification du Cahier communal – Melesse : modification de l'OAP N°1 La Chapelière

Modification du Cahier communal – Saint Symphorien : modification de l'OAP N°3

Modification du Cahier communal – Saint Germain sur Ille : modification de l'OAP N°1 Le Bois Lambin

Modification du Cahier communal – Sens de Bretagne : modification de l'OAP N°6 Rue Beaumanoir et rue de Ph. De Volvire

1.5 Déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme, articles L.153-45 à L.153- 48.

Etapes	Référence du code de l'urbanisme
Engagement de la procédure à l'initiative du Président	L.153-45
Notification du projet de Modification simplifiée 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	L.132-7 L.153-47

territoriale (SCoT), gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public	
Notification du projet de délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées 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.151-13
Définition des modalités de mise à disposition du dossier auprès du public par le Conseil communautaire, information relative à ces modalités au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition	L.153-47
Projet de modification simplifiées mis à disposition du public pendant 1 mois	L.153-47
Présentation du bilan de la mise à disposition devant le Conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée	L.153-47

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 Erreurs matérielles

2.1.1 Bâti d'intérêt architectural désigné

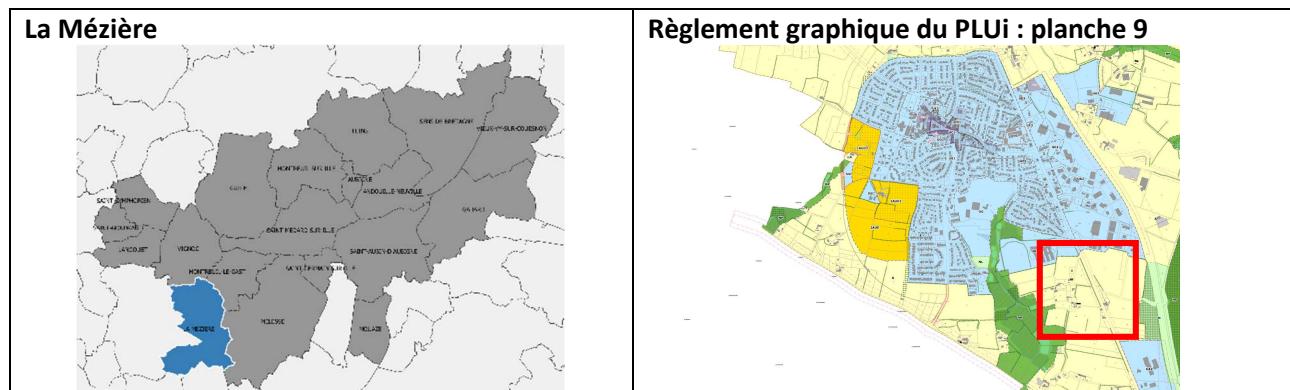
Conformément aux dispositions de l'article soit L151-11.2° du Code de l'Urbanisme, le PLUi peut désigner les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En définitive, près de 368 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. Leur changement de destination demeure soumis aux dispositions générales du Code de l'Urbanisme et aux conditions définies par le règlement.

Ces bâtiments sont répertoriés dans un Atlas en annexe du PLUi.

2.1.1.1 Bâti d'intérêt architectural désigné à la Mézière au lieu-dit Biardel

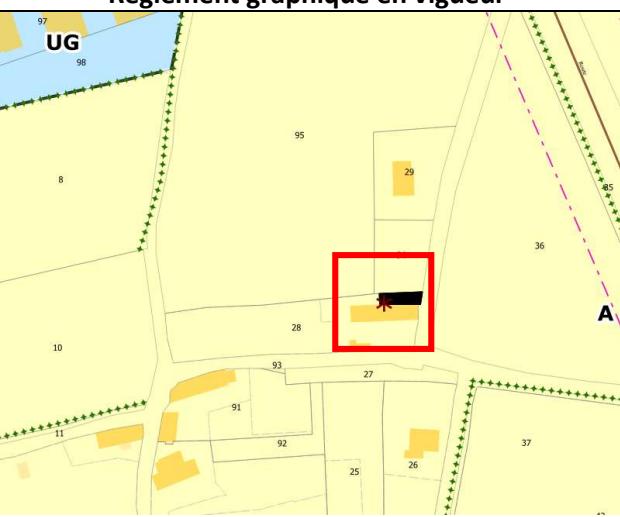
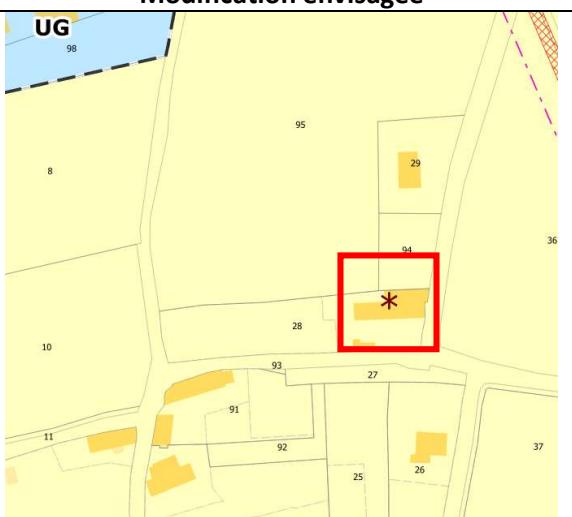
La commune de la Mézière compte 38 constructions répertoriées au règlement graphique du PLUi, au titre du bâti d'intérêt architectural désigné.



Modification envisagée

Une récente demande d'autorisation d'urbanisme a mise en évidence qu'au lieu-dit Biardel, un permis de construire délivré en 2009 a déjà autorisé le changement de destination des surfaces à destination d'habitation. Ainsi, le repérage au règlement graphique est erroné.

La communauté de communes souhaite rectifier cette erreur.

Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée		
			
Prescriptions environnementales <ul style="list-style-type: none"> Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies Elément 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 <ul style="list-style-type: none"> * Bâti d'intérêt architectur ○ Edifice remarquable *** Volvie et chemin à créer ou à protéger ■ Bâti d'intérêt architectur désigné **** Patrimoine à protéger 	Prescriptions réglementaires <ul style="list-style-type: none"> — 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 <ul style="list-style-type: none"> Bâti dur Bâti léger Limites de parcelles Limites de communes Plan d'eau / Cours d'eau

2.1.2 Bâti d'intérêt architectural

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme indique que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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* ».

La protection peut s'appliquer à des espaces boisés, prairies, berges, zones humides, quartiers, ensembles homogènes, bâtiments militaires, religieux mais également des fermes, bâtiments à usage artisanal ou industriel, villas d'un type architectural particulier. Les éléments plus ponctuels sont également protégeables avec les arbres, haie, trame végétale, mare, chemin, muret, clôtures, terrasse, statue, fontaine, ancienne cheminée, espace public, vestiges archéologiques, façades, éléments de modénature...

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques du PLUi, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont :

- 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'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Patrimoine et paysage.

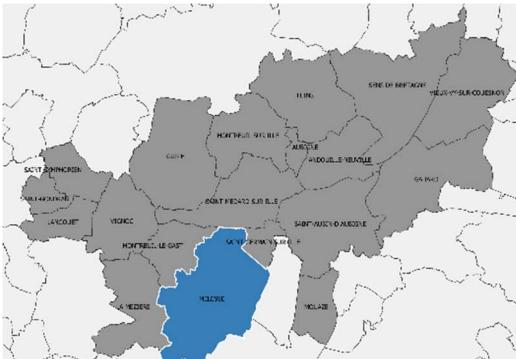
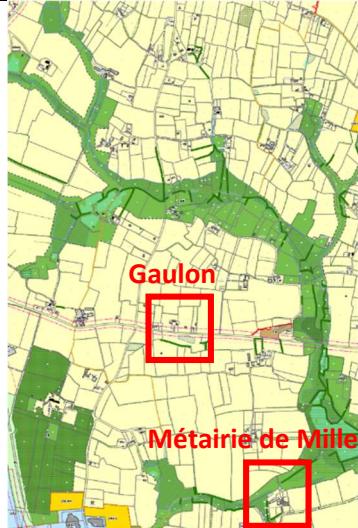
Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

La prescription « Bâti d'intérêt architectural » du PLUi s'appuie sur l'inventaire du patrimoine de la région Bretagne. Toutefois, l'intégration des données de l'inventaire régional comporte des erreurs.

2.1.2.1 Bâti d'intérêt architectural désigné à Melesse : la Métairie de Millé, Gaulon

Deux erreurs ont été constatées sur la commune de Melesse aux lieux-dits la Métairie de Millé (parcelle n°E 2007) et Gaulon (parcelle n°A 2451).

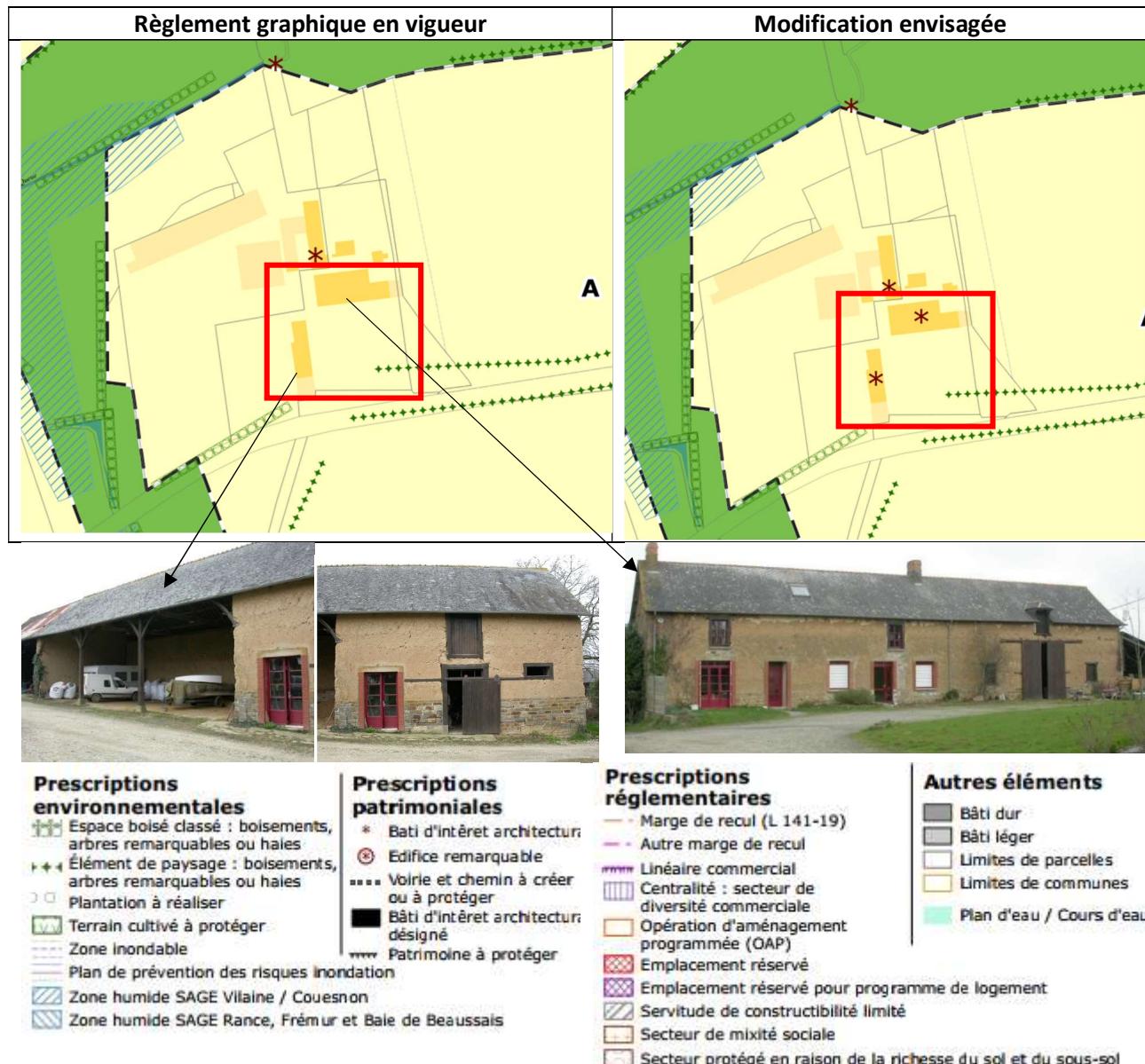
Un seul point géo-référencé a été créé sur chaque lieu. Or, plusieurs bâtiments présentent des caractéristiques patrimoniales et sont répertoriés dans l'inventaire régional.

Commune : Melesse	Règlement graphique du PLUi : planche 12
	

Modification envisagée

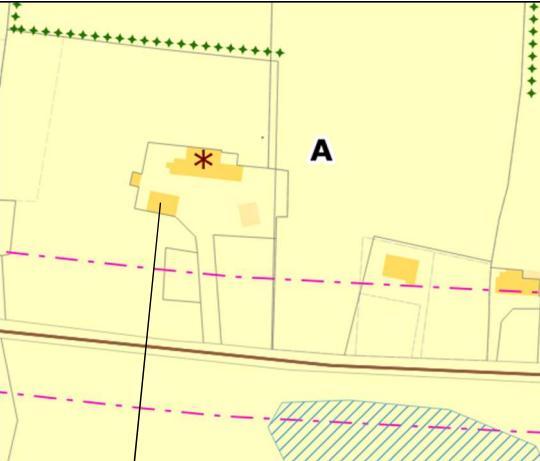
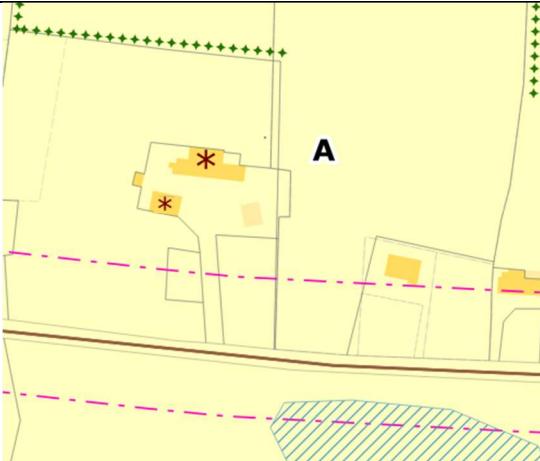
Métairie de Millé

La communauté de communes souhaite identifier l'ensemble des constructions répertoriés dans l'inventaire régional : logis, grange, écurie et remise.



Lieu-dit Gaulon

La communauté de communes souhaite identifier la grange.

Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée		
			
			
Prescriptions environnementales <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> * Bâti d'intérêt architectur ◎ Edifice remarquable **** Voie et chemin à créer ou à protéger ■ Bâti d'intérêt architectur désigné ***** Patrimoine à protéger 	Prescriptions réglementaires <ul style="list-style-type: none"> — 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 <ul style="list-style-type: none"> Bâti dur Bâti léger Limites de parcelles Limites de communes Plan d'eau / Cours d'eau

2.2 Modification du zonage au sein des zones urbaines

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 bâties 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 bâties 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.

Or, il s'avère aujourd'hui que des évolutions mineures devront être apportées à ce zonage afin de mieux répondre aux enjeux des projets urbains.

2.2.1 Evolutions au sein des zones UA

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 :

- 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.

Pour les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisés sont déclinées par zone dans le tableau ci-après :

Zonages		UA1	UA2	UA3	UA4
Types de zones		Zone commerciale	Zone d'activités structurante	Zone de proximité	Zone tertiaire
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions logement de direction ou de gardiennage	Autorisé sous conditions logement de direction ou de gardiennage	Autorisé sous conditions logement de direction ou de gardiennage	Autorisé sous conditions logement de direction ou de gardiennage
	Hébergement	Autorisé dans le prolongement de l'activité			
Commerce et activités de service	Artisanat & 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	Interdit	Interdit	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

2.2.1.1 Evolution du zonage UA3 vers UA4 à Melesse

Commune de Melesse

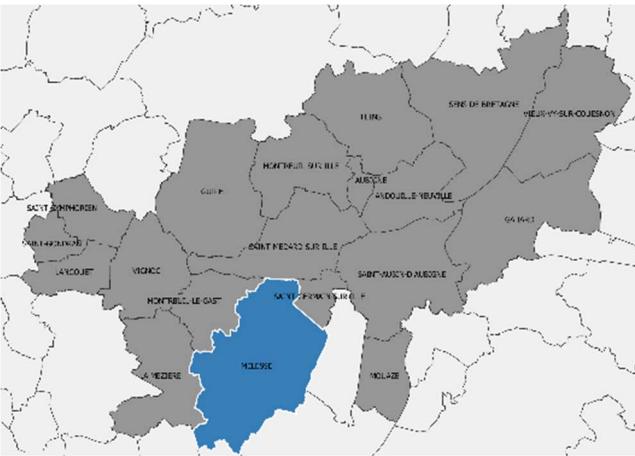
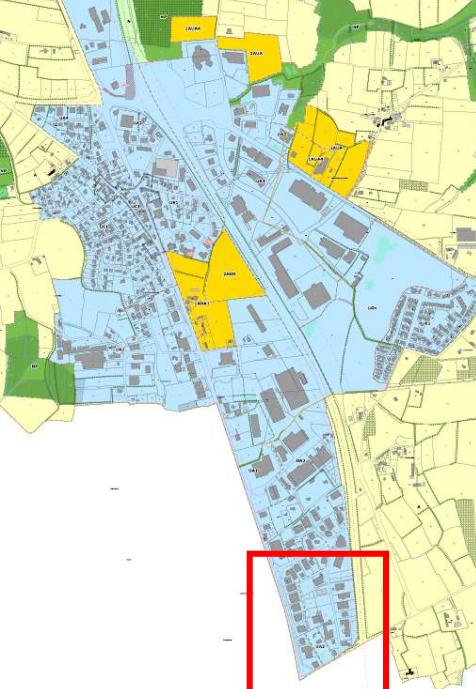
La commune de Melesse se situe à environ 12 kilomètres de Rennes. Le territoire communal présente une superficie d'environ 3 239 hectares.

Au dernier recensement (Insee, RP2018), la commune comptait 6803 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.

Localisation

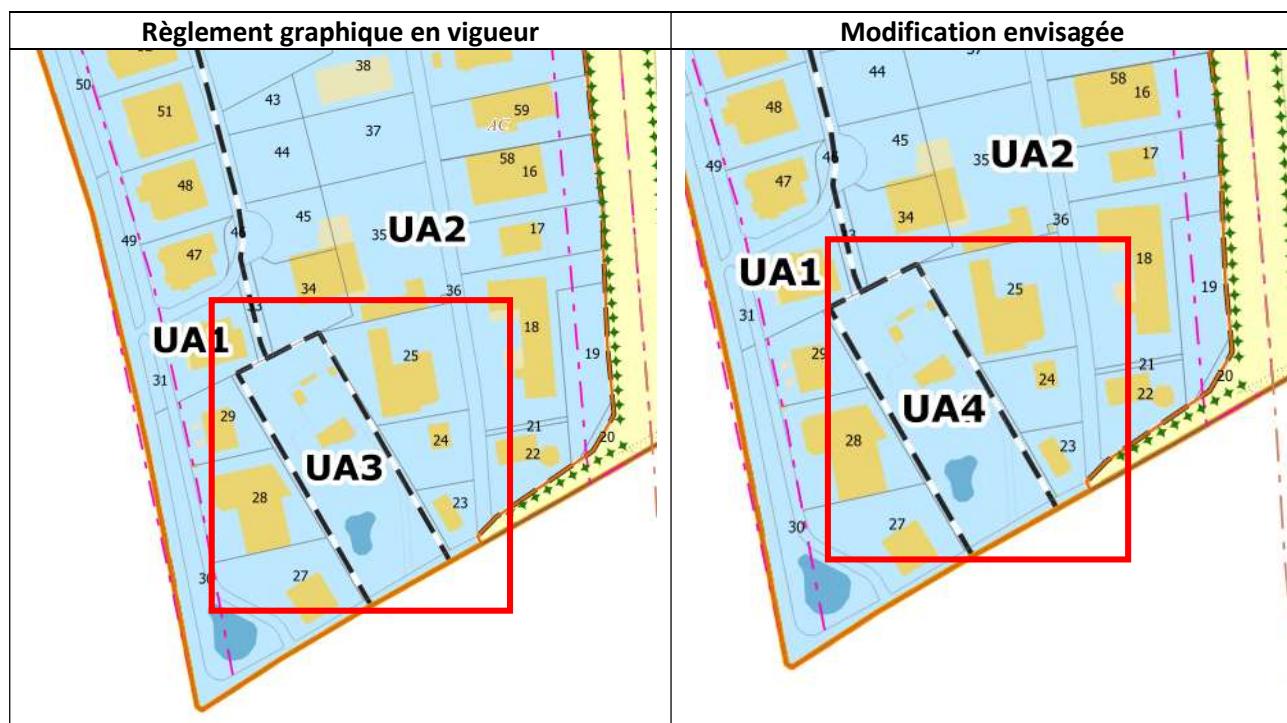
Commune : Melesse	Règlement graphique du PLUi : planche 11
	

Modification envisagée

La Route du Meuble est un des sites stratégiques du développement économique de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné. La majorité de ce secteur est classé en zone UA2 : zone d'activités structurante. Le PLUi délimite un secteur UA1 permettant d'accueillir de nouveaux développements commerciaux dans le respect des dispositions du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes.

Au sud de la route du Meuble sur la commune de Melesse, un secteur a été délimité en zone UA3 : zone de proximité. La communauté de communes estime plus opportun de classer ce secteur en zone UA4 : zone tertiaire.

Le positionnement stratégique de ce secteur, entre une zone commerciale (UA1) et une zone d'activités structurante (UA2) ainsi que les caractéristiques du lieu (parcelle faiblement densifiée avec un parc arboré et un plan d'eau) sont plus propices au développement d'une zone tertiaire. Ce classement permettra, par exemple, l'accueil des bureaux ou d'hébergement hôtelier.



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

- Bâti d'intérêt architecture
- Edifice remarquable
- Voirie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intérêt architecture 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 limitée
- 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

Surface PLUi en vigueur	Modification envisagée	
	en m ²	%
Zone UA3	- 8 909 m ²	- 1%
Zone UA4	+ 8 909 m ²	+ 32 %

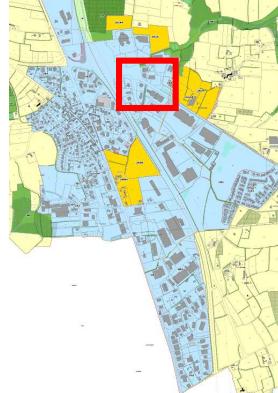
2.2.1.2 Evolution du zonage UA2 vers UA1 à La Mézière et Melesse

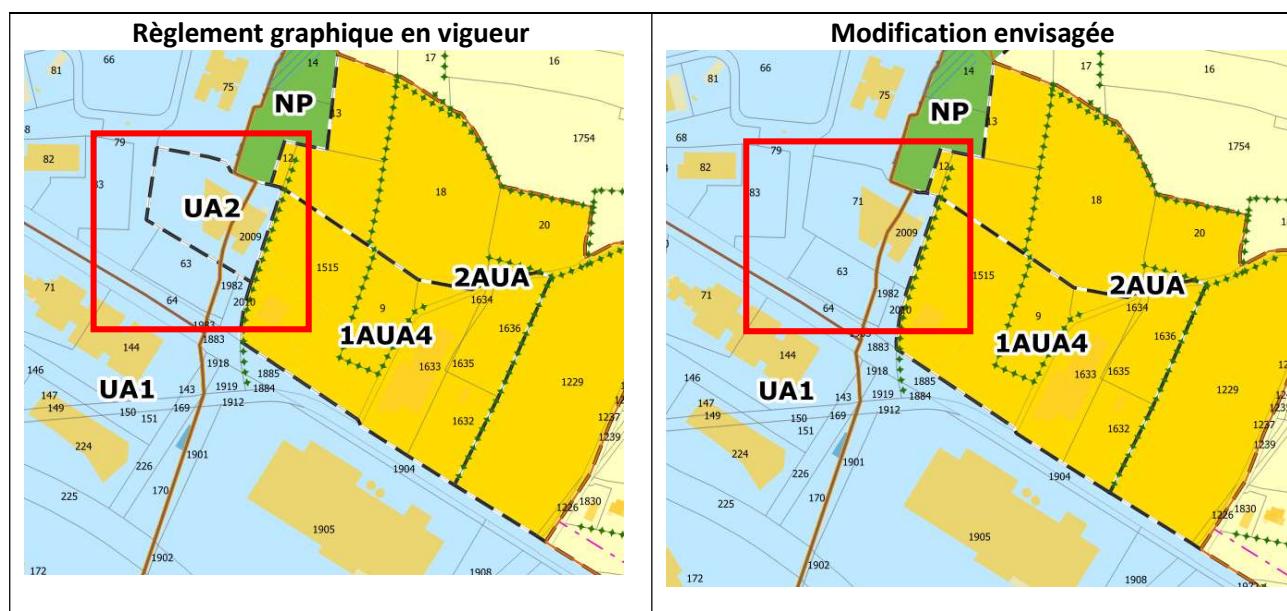
Modification envisagée

Le secteur Cap Malo fait partie des sites stratégiques du développement économique de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné. Cap Malo est une zone alliant commerces, loisirs et culture.

Cette zone est intégrée dans la ZACOM (Zone d'aménagement commercial) Route du Meuble séquence nord - Cap Malo délimitée par le SCoT du Pays de Rennes. Le document d'aménagement commercial (DAC) permet de nouveaux développements commerciaux dans le respect des dispositions du SCoT.

La partie nord de Cap Malo comporte un secteur délimité en zone UA2 : zone d'activités structurante. Afin d'harmoniser les activités autorisées sur l'ensemble de ce secteur, la communauté de communes souhaite reclasser ce secteur en zone UA1 : zone commerciale.

Commune : La Mézière, Melesse	Règlement graphique du PLUi : planche 11
	



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

- * Bâti d'intérêt architectur
- ◎ Edifice remarquable
- **** Volvie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intérêt 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

Surface PLUi en vigueur	Modification envisagée	
	en m ²	%
Zone UA1	+ 7753 m ²	+ 0,8 %
Zone UA2	- 7753 m ²	- 0,46%

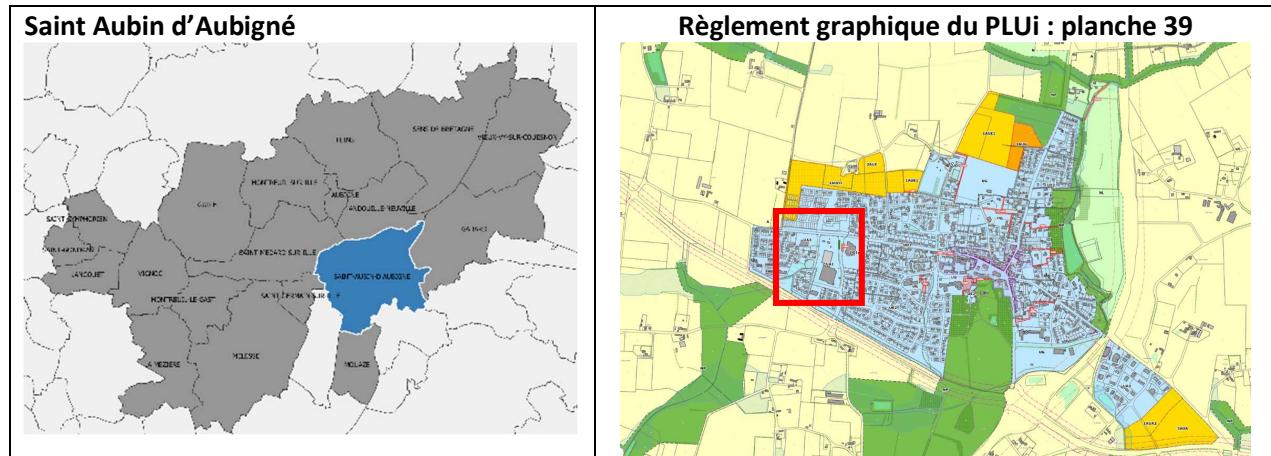
2.2.1.3 Evolution du zonage UA3 vers UA4 à Saint-Aubin d'Aubigné

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. En 2018, 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. Une zone d'aménagement commercial est également identifiée au SCoT.

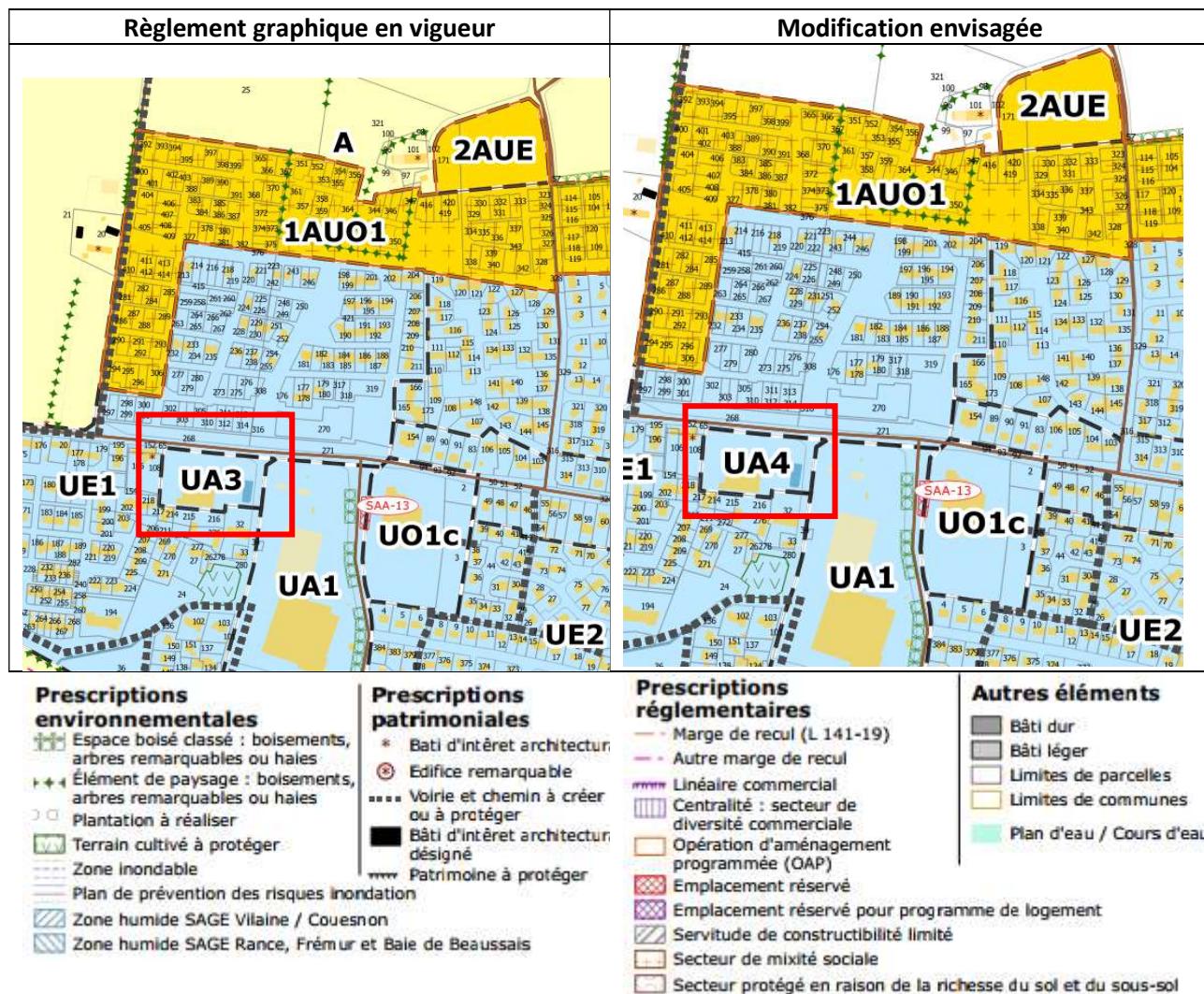
Localisation



Modification envisagée

Aujourd'hui, la commune dispose d'un ancien site commercial qui accueillait l'enseigne Lidl, fermée depuis plusieurs années. Ce secteur se situe en dehors du périmètre de la centralité commerciale et en dehors de la zone d'aménagement commerciale délimitée par le SCoT du Pays de Rennes.

Afin d'accompagner le récent développement urbain (ZAC du Chêne Romé), il est plus opportun de développer une zone tertiaire permettant l'accueil des constructions à sous destination « bureaux », « restauration » ou « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (salle de sport privé, etc.). Ainsi, la communauté de communes envisage de faire évoluer ce secteur vers le zonage UA4 au lieu de UA3.



Surface PLUi en vigueur	Modification envisagée	
	en m ²	%
Zone UA3	- 7 652	- 0,85%
Zone UA4	+ 7 652	+ 28 %

2.2.2 Délimitation de deux nouveaux secteurs UO à 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, RP2018), la commune comptait 4 932 habitants.

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

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.

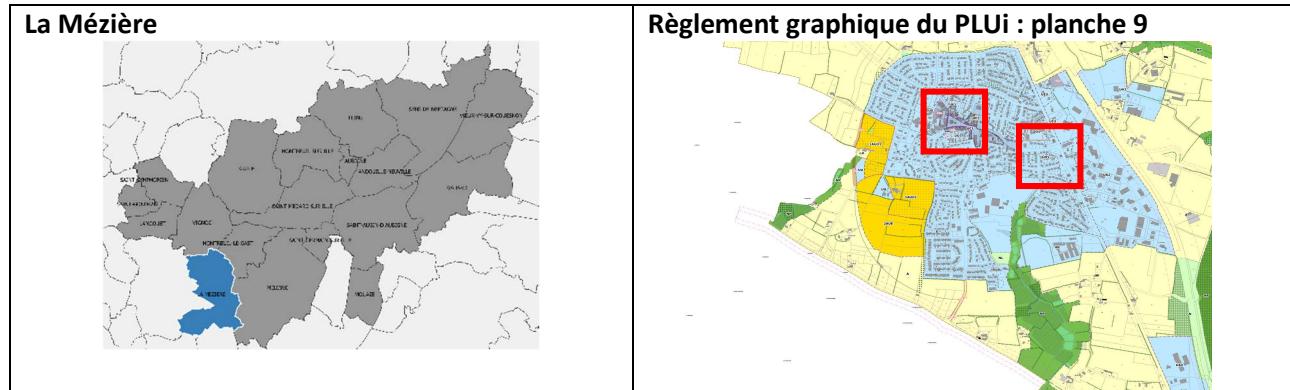
Zone UD

La zone UD recouvre, en général, des secteurs de transition entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires. Ces secteurs sont susceptibles d'évoluer en accueillant des programmes immobiliers simples ou des opérations plus complexes de renouvellement urbain. Les constructions de second rang (à l'arrière du front bâti) sont autorisées.

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.

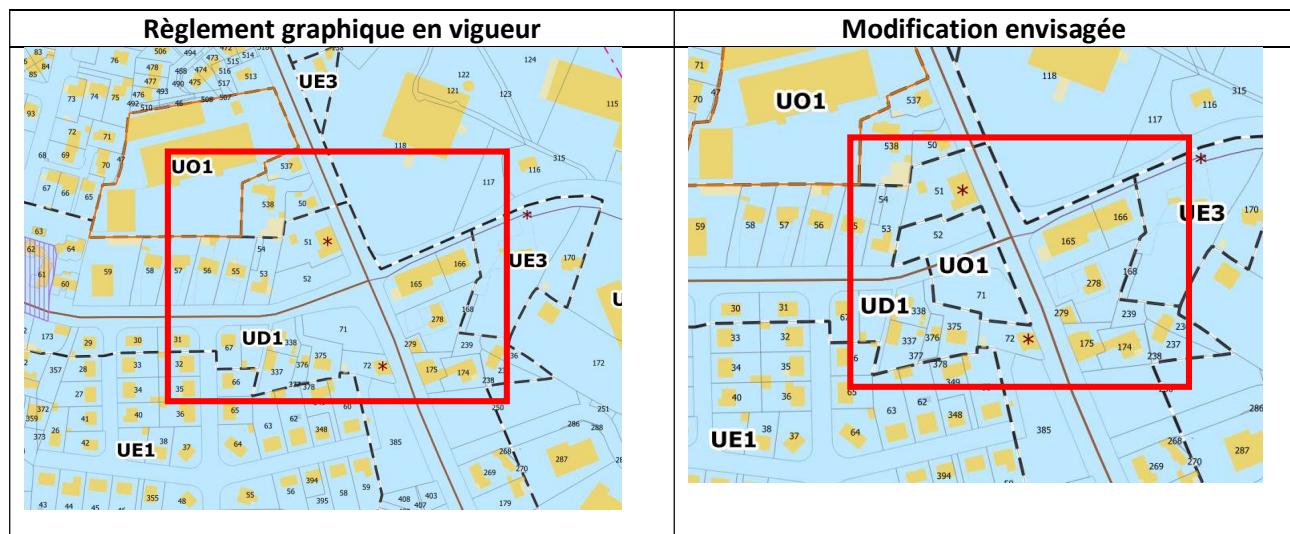
Localisation



Modifications envisagées

Une opération de densification et de renouvellement urbain est en cours d'étude sur les parcelles cadastrées AC n°52 et AE n°71. Afin de permettre l'innovation dans les formes urbaines, la commune souhaite assouplir les règles.

La commune souhaite faire évoluer ces parcelles en zonage UO.



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

- * Bâti d'intérêt architectural
- ◎ Edifice remarquable
- **** Voie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intérêt 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 limitée
- Secteur de mixité sociale
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Autres éléments

- Bâti dur
- Bâti léger

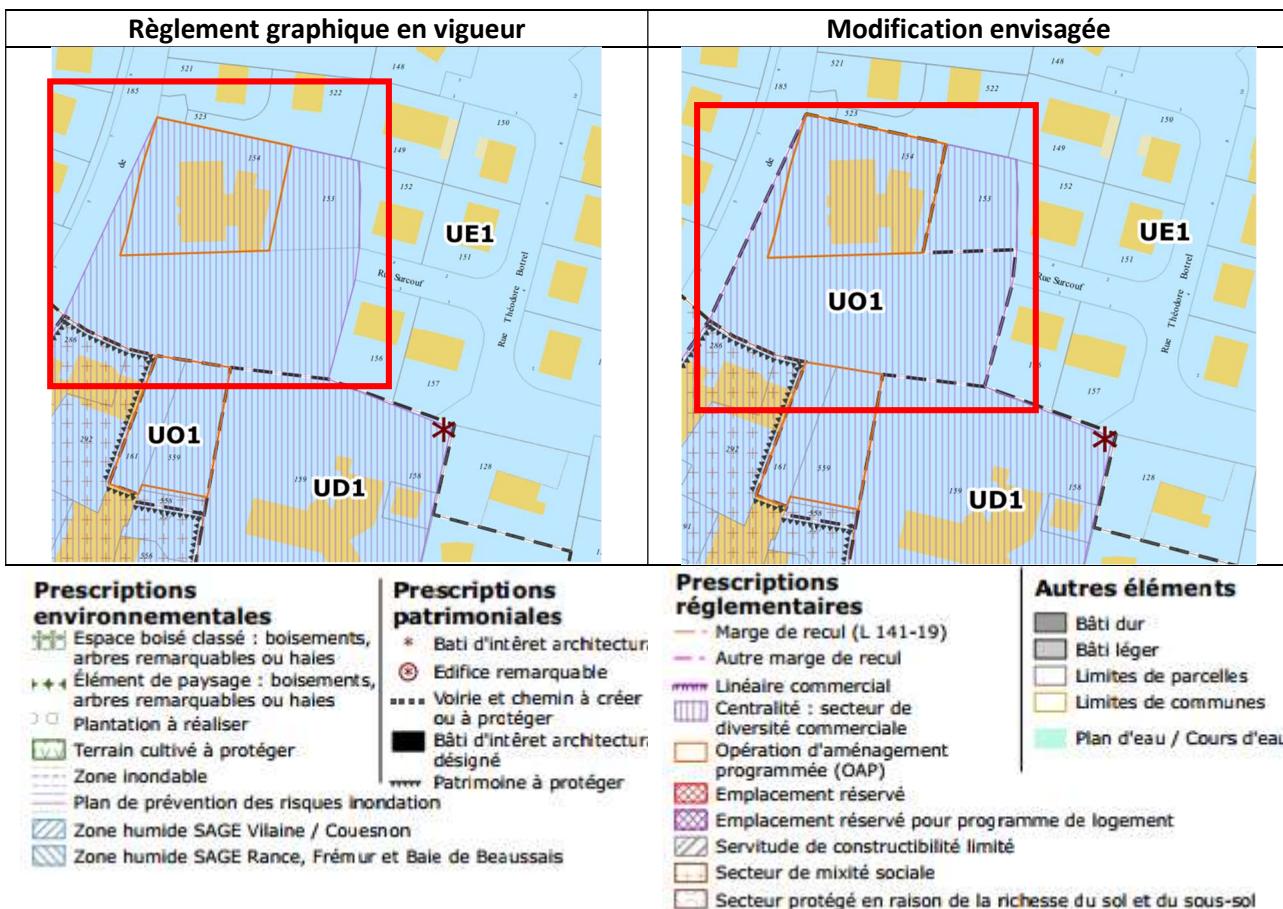
- Limites de parcelles
- Limites de communes

- Plan d'eau / Cours d'eau

Surface PLUi en vigueur	Modification envisagée	
	en m ²	%
Zone UD1	- 3 170	- 0,77 %
Zone UO1	+ 3 170	+ 1,84 %

Au centre-bourg, la commune souhaite également élargir la zone UO sur l'ensemble du secteur couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) N°3 : Rue de Montsifrot.

La commune souhaite assouplir les règles d'implantation sur ce secteur.



Surface PLUi en vigueur	Modification envisagée	
	en m ²	%
Zone UE1	- 3 677	- 0,97 %
Zone UO1	+ 3 677	+ 2,13 %

2.2.3 Modification du périmètre de la zone UE1 à Saint Germain sur Ille

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 D 25 et D 91.

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

En 2018, la commune compte 923 habitants.

Saint Germain sur Ille 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.

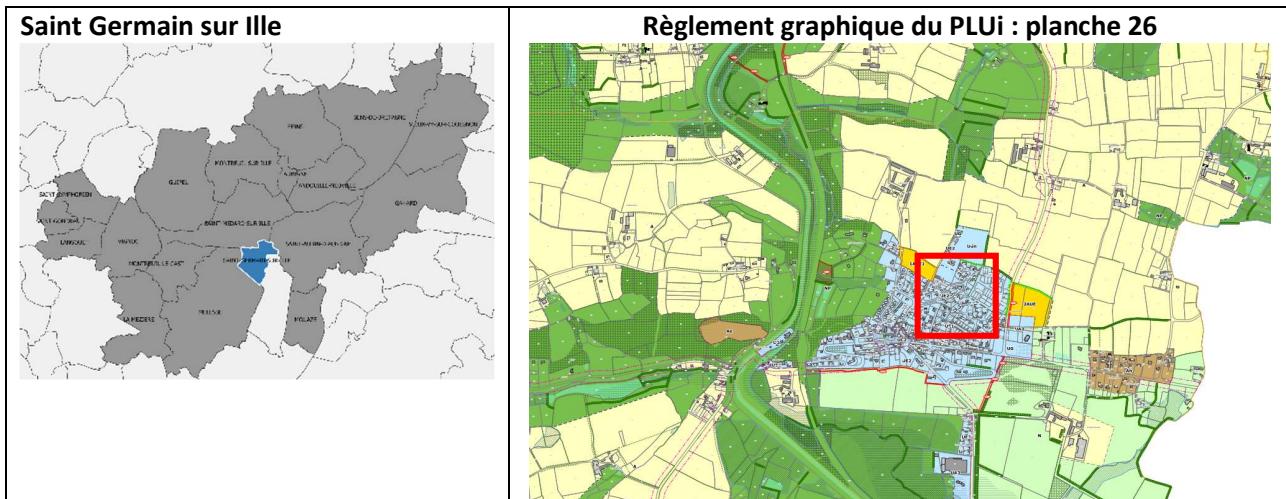
Le secteur UE2 correspond à une morphologie pavillonnaire de type lotissements « classiques » au parcellaire de taille moyenne (autour de 600/700 m² pour la plupart) ; la volonté affichée est celle de permettre une évolution de ces quartiers notamment en permettant une optimisation de l'utilisation des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

Le règlement du PLUi défini le gabarit maximal autorisé dans chaque sous-secteur :

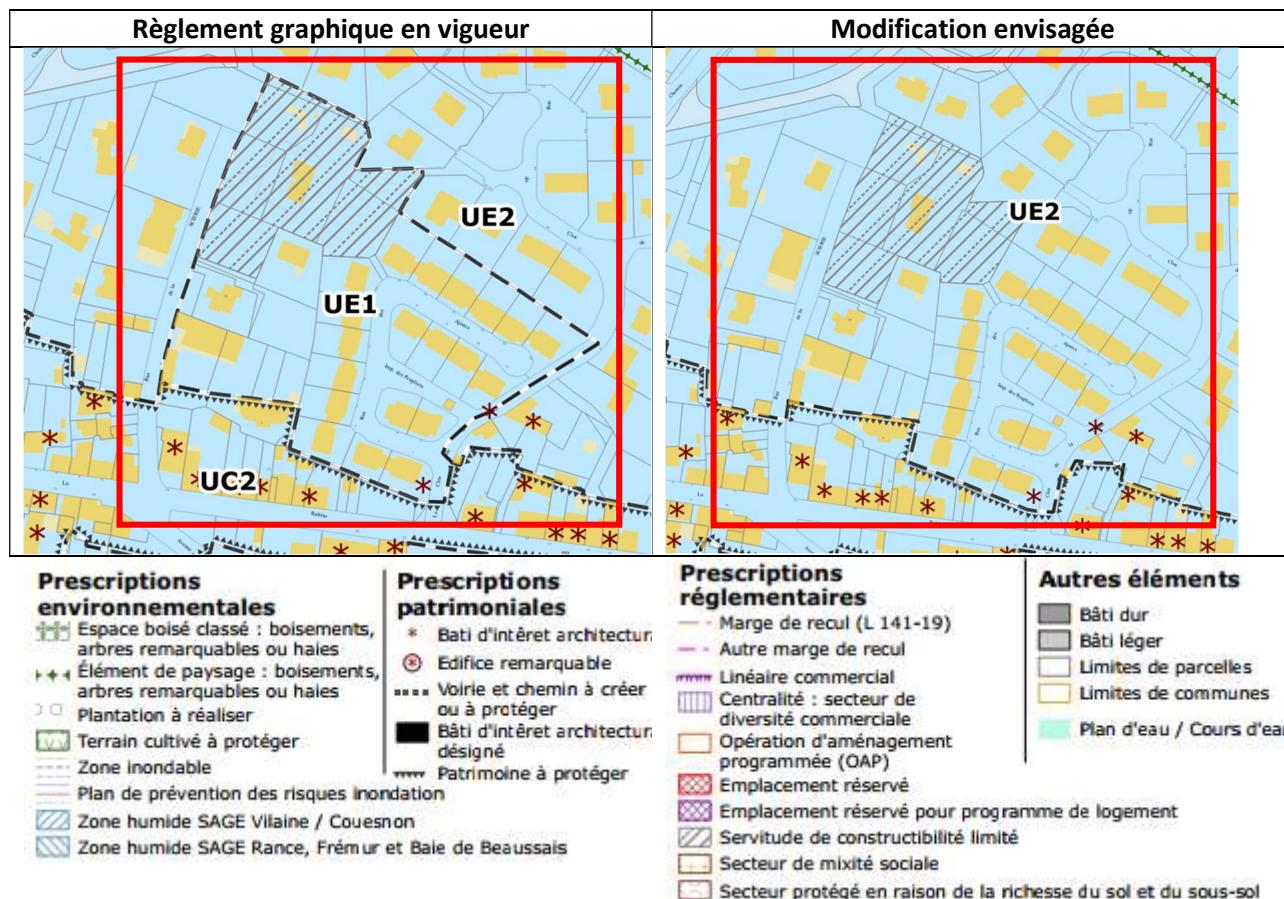
Règles de hauteur	UE 1	UE2	UE 3
Hauteur maximale des façades principales	9m	7m	6 m
Hauteur maximale au faîte	15m	12m	9 m

Localisation



Modification envisagée

La zone urbaine de la commune de Saint Germain sur Ille comporte un sous-secteur UE1. Toutefois, le projet urbain de la commune a évolué. La commune souhaite assurer une homogénéité des hauteurs autorisées au sein de son tissu urbain existant. C'est pourquoi elle souhaite reclasser la zone UE1 en zone UE2.



Surface PLUi en vigueur	Modification envisagée	
	en m ²	%
Zone UE1	- 16 240 m ²	- 4,3 %
Zone UE2	+ 16 240 m ²	+ 5,3 %

2.2.4 Modification du périmètre de la zone UC à Vignoc

Commune de Vignoc

La commune de Vignoc est située en limite nord du territoire de la communauté de communes Val d'Ille–Aubigné. Son territoire est traversé par l'axe Rennes Saint-Malo.

La superficie de la commune est de 1409 ha.

Au dernier recensement (Insee, RP2018), la commune comptait 1950 habitants.

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

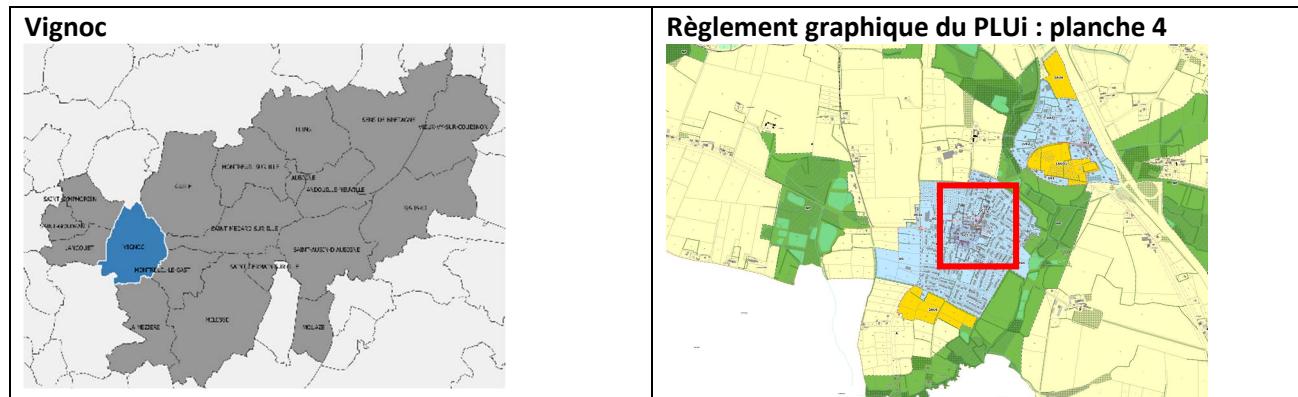
Zone UC

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.

Zone UE

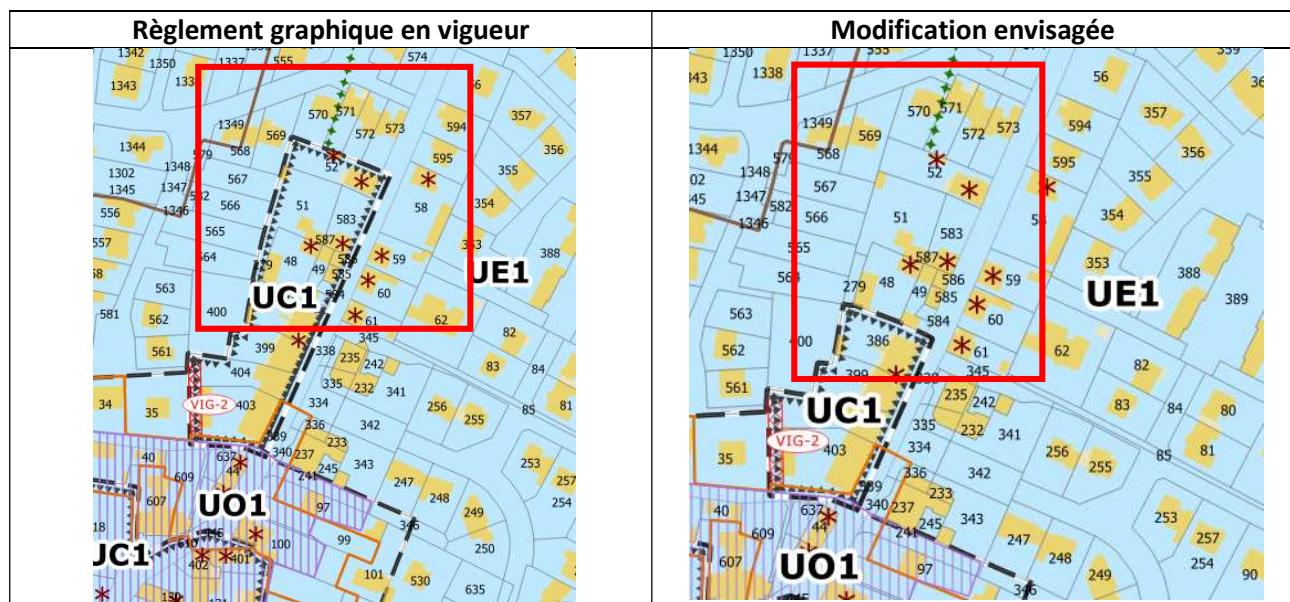
La zone UE correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est très marqué. Il s'agit d'ensembles homogènes de type pavillonnaire ou maisons de ville, qui n'ont pas vocation à évoluer rapidement dans leur typologie ou leur destination.

Localisation



Modification envisagée

La commune souhaite permettre la densification du tissu urbain existant dans le cadre des opérations individuelles sur une partie du secteur classé actuellement en zone UC1. Les règles de l'implantation de la zone UC1 ne permettent pas d'implantation en deuxième rang en dehors des opérations groupées. Ainsi, la commune souhaite faire évoluer une partie de la zone UC1 en zone UE1.



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

- * Bâti d'intérêt architectur
- ◎ Edifice remarquable
- **** Volvie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intérêt 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 programmé (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

Surface PLUi en vigueur		Modification envisagée	
		en m²	%
Zone UC1	69,14 ha	- 2677 m ²	- 0,4 %
Zone UE1	378,51 ha	+ 2677 m ²	+ 0,07 %

2.3 Modification ou création de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme permet de délimiter dans des zones naturelles ou agricoles des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (dits « STECAL ») où certaines constructions peuvent être implantées de façon limitée. :

Le PLUi de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné délimite plusieurs types de STECAL selon leur vocation et usage de sol autorisés :

- Les STECAL « habitat »
- Les STECAL « activités »
- Les STECAL « loisirs »

2.3.1.1 Les STECAL "habitat"

Le secteur Ah et Nh est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité où sont uniquement autorisés les constructions, extensions, changements de destination à usage d'habitation et leurs annexes à condition que projet se situe à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole.

3 STECAL habitat ont été délimités sur le territoire de la communauté de communes Val d'Ille -Aubigné.

Les STECAL habitat représentent un potentiel estimé à une vingtaine logements. Les périmètres ont en effet été dimensionnés au plus juste pour permettre la densification de quelques dents creuses, mais leur potentiel d'évolution reste très limité.

2.3.1.2 Les STECAL "activités"

Par principe, la campagne n'a pas vocation au sens de la loi à accueillir des activités autres qu'agricoles. Les activités qui souhaitent se développer ou s'agrandir ont vocation à rejoindre des zones d'activités (U). Les STECAL sont uniquement fait pour gérer les cas exceptionnels et les situations spécifiques (l'existant issu de l'histoire).

Un travail de repérage des activités en campagne a été réalisé par les services de la communauté de communes en concertation avec les communes pour identifier les activités qui pourraient nécessiter un STECAL.

A l'issu de ce recensement et d'un travail de terrain, il a été décidé de délimiter 6 STECAL au plan de zonage.

2.3.1.3 Les STECAL "loisirs"

Les STECAL « loisirs » (At, Nt) sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité qui peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage de restauration et d'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.

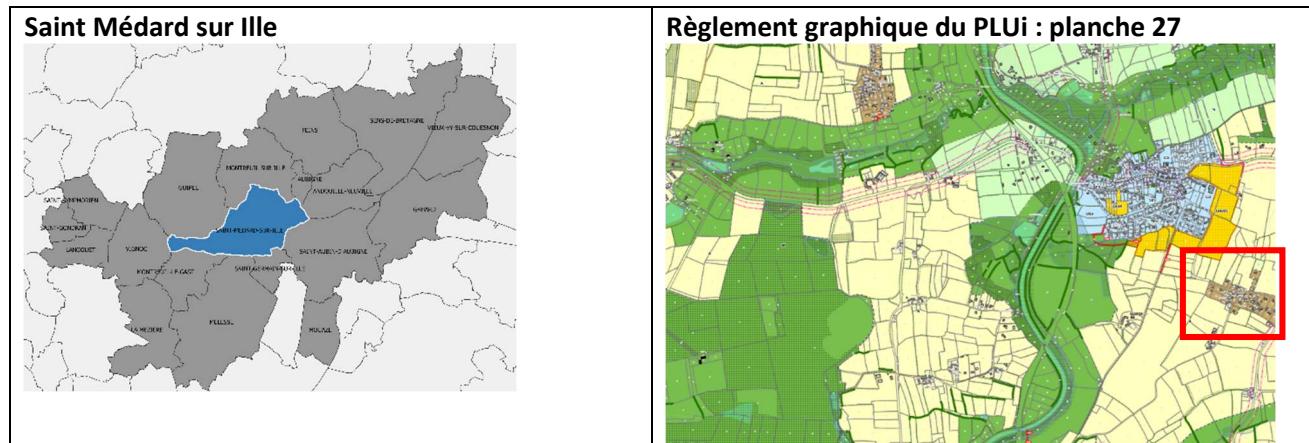
Dans le secteur Nt sont également autorisées les constructions à usage d'habitation légères et de loisirs (au sens de l'article R 111-37 du Code de l'urbanisme) et leurs annexes sous réserve d'être implantées dans des structures collectives d'accueil prévues à cet effet (article R111-38 du Code de l'urbanisme) et à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole.

Le secteur Nlm est un secteur réservé aux circuits de sport motorisé et le règlement autorise les affouillements et exhaussements nécessaire à la pratique des activités sportives motorisé sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement naturel.

7 STECAL loisirs ont été délimités sur le territoire de la communauté de communes Val d'Ille -Aubigné.

2.3.2 Modification du périmètre de STECAL La Ratulais à Saint Médard sur Ille

Localisation

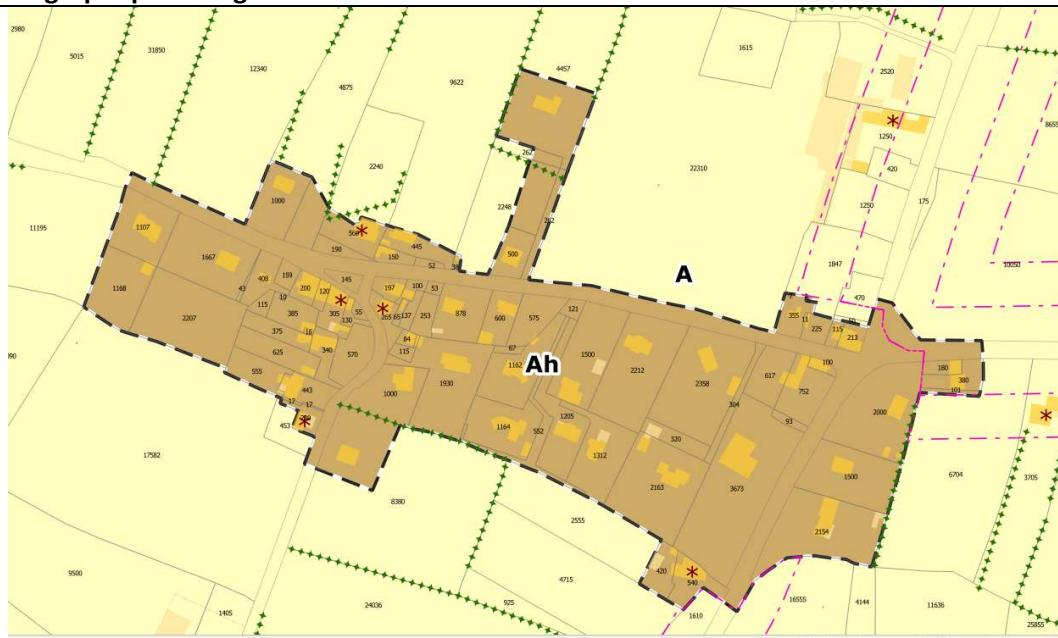


Modification envisagée

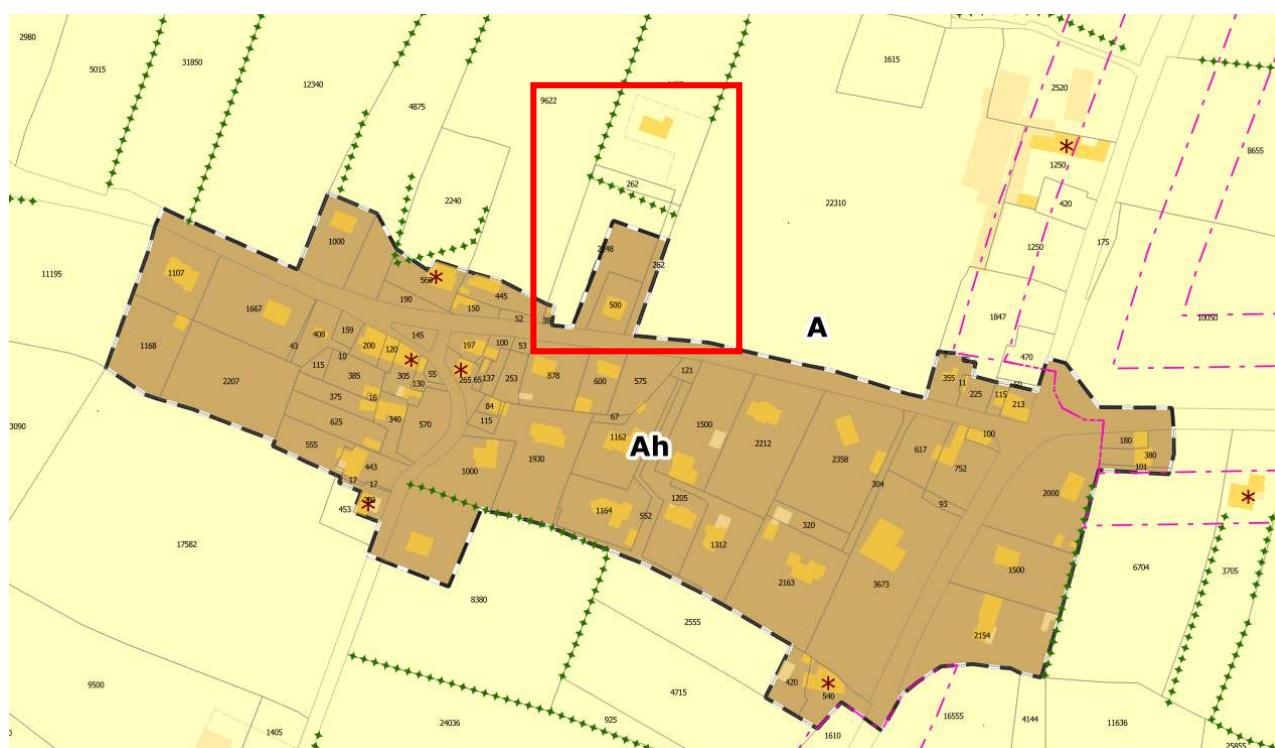
La commune de Saint Médard sur Ille souhaite faire évoluer le périmètre du STECAL existant. Il s'avère que l'urbanisation de la dent creuse identifiée au sein de ce STECAL a été rendue impossible par manque d'un accès indépendant.

Afin de faciliter la densification du hameau, il est envisagé de modifier la limite nord du périmètre du STECAL existant.

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

- * Bâti d'intérêt architectur
- ◎ Edifice remarquable
- **** Volvie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intérêt 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

Surface PLUi en vigueur		Modification envisagée	
		en m²	%
Zone A	18 308,54 ha	+ 1999 m ²	+ 0,001 %
Zone Ah	27,8 ha	- 1 999 m ²	- 0,7 %

2.3.3 STECAL Aa à Montreuil sur Ille

La société Stenzel TP a été créée en 2007 à Montreuil sur Ille. Elle est implantée sur les parcelles n°B189, n°B189 et n°B176. L'activité concerne les travaux de terrassement courants et travaux préparatoires.

Lors de l'enquête publique, Monsieur Stenzel a demandé que sa parcelle n°176 ne soit plus classée en A mais en rapport avec son activité pour stocker son matériel.

En réponse à cette remarque, la commission d'enquête publique a formulé une appréciation dans son rapport définitif (Annexe 8) :

Appréciation de la commission

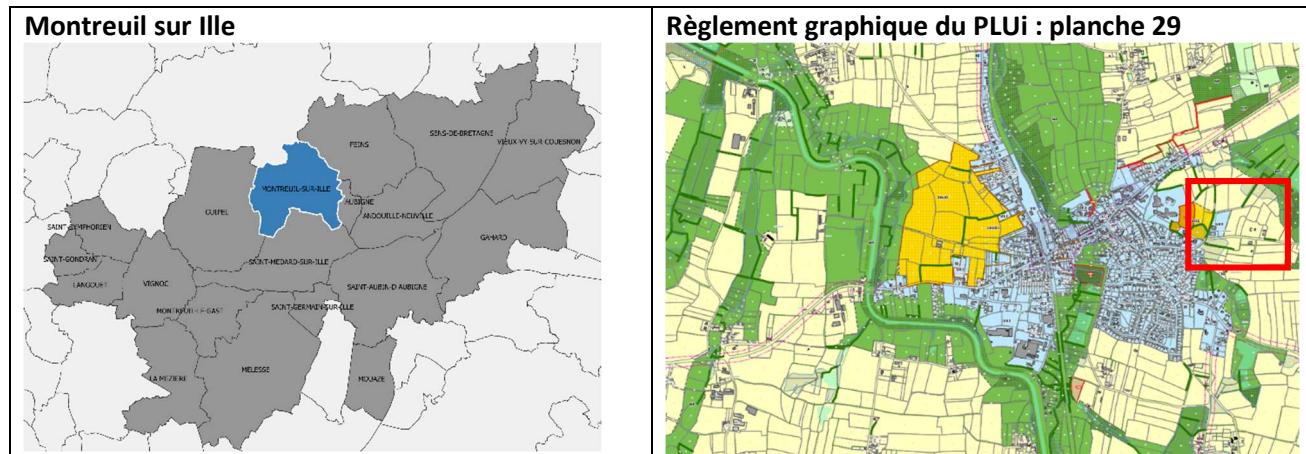
La commission d'enquête recommande d'analyser cette demande au regard des équipements et des aménagements déjà réalisés.

Monsieur Stenzel a renouvelé sa demande auprès de la communauté de communes après l'approbation du PLUi.



Activité STENZEL au sein de la zone A, source : Visualiseur PLUi, <https://geo.valdille-aubigne.fr/mviewer/?config=../apps/plui/plui.xml>

Localisation



Modification envisagée

En concertation avec la commune de Montreuil sur Ille, la communauté de communes souhaite délimiter un nouveau STECAL Aa afin de pérenniser l'activité existante et d'encadrer son évolution éventuelle.

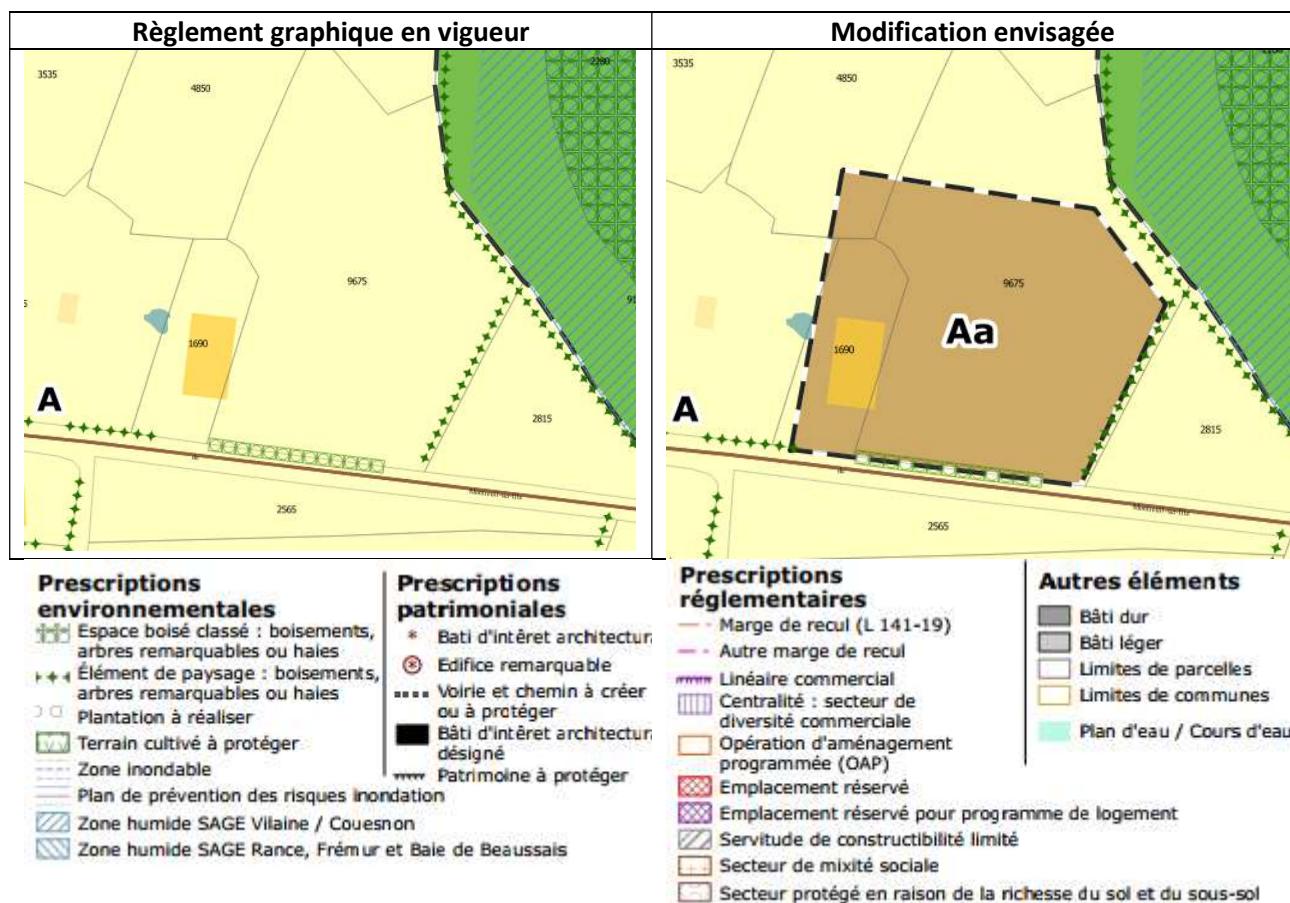
La création de ce STECAL s'inscrit dans l'orientation 19 « Maintenir et renforcer l'emploi à l'échelle de toutes les communes » du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

Laisser la possibilité, à certaines activités économiques (autres que les activités agricoles et forestières) implantées dans le diffus, de se développer de façon encadrée (par la mise en place de STECAL), sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles en place ainsi que la qualité des sites et paysages.

Le secteur Aa permet l'extension de constructions et les constructions nouvelles à usage d'industries et entrepôts sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

		<i>Emprise au sol maximale à la date d'approbation du PLUi</i>		<i>Hauteur maximale</i>
		<i>Construction nouvelle</i>	<i>Extension</i>	
Aa	<i>Construction à usage d'industrie et entrepôt</i>	1000 m ²	<i>Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi</i>	12m*

*La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, centrale à béton, ...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementées.



Surface PLUi en vigueur	Modification envisagée		
	en m ²	%	
Zone A	- 8537 m ²	- 0,004 %	
Zone Aa	+ 8537 m ²	+ 19 %	

2.3.4 STECAL Aa à Montreuil sur Ille

Après l'arrêt du projet du PLUi en 2019, la communauté de communes a été saisie par la société Dervenn et sa filiale Bois Breizh qui se sont implantées en zone A à Montreuil sur Ille. Elles demandaient la délimitation d'un STECAL.

L'activité concerne la fabrication et la vente de produits en châtaignier (piquets, ganivelle, clôtures) et transformation de bois de bûche.

Les gérants de ces deux sociétés se sont également exprimés lors de l'enquête publique.

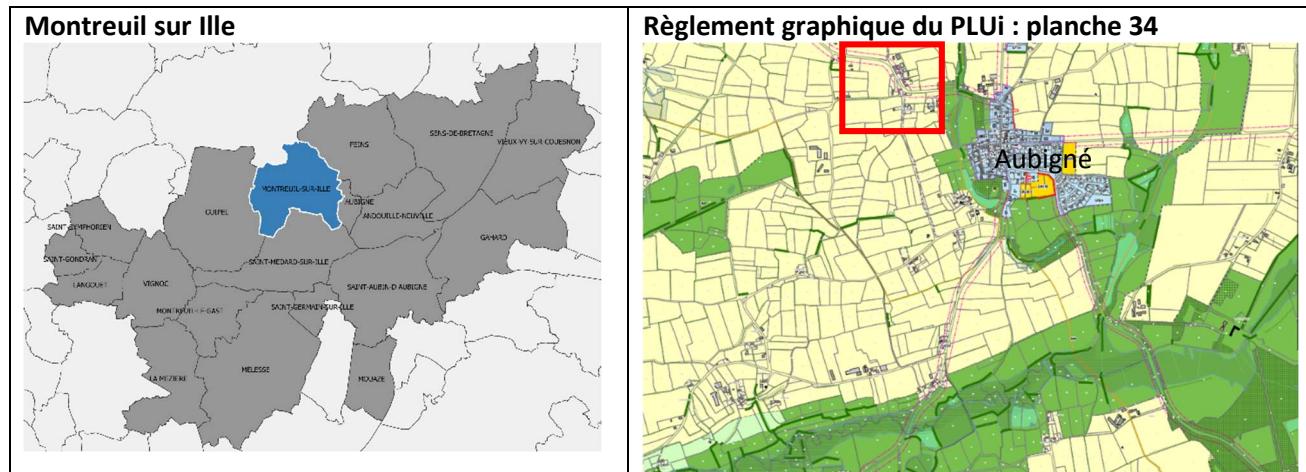
La commission d'enquête publique a formulé dans son avis une recommandation concernant cette activité :

Recommandation N°11

Commune de Montreuil sur Ille (Obs 196), les membres de la commission estiment que ce type d'activité (transformation de bois bûches) à toute sa place en milieu agricole.

Le hameau de la Chevrue n'est pas éloigné d'une route départementale. La commission recommande qu'une réflexion soit engagée à l'échelle du territoire sur cette demande.

Localisation



Modification envisagée

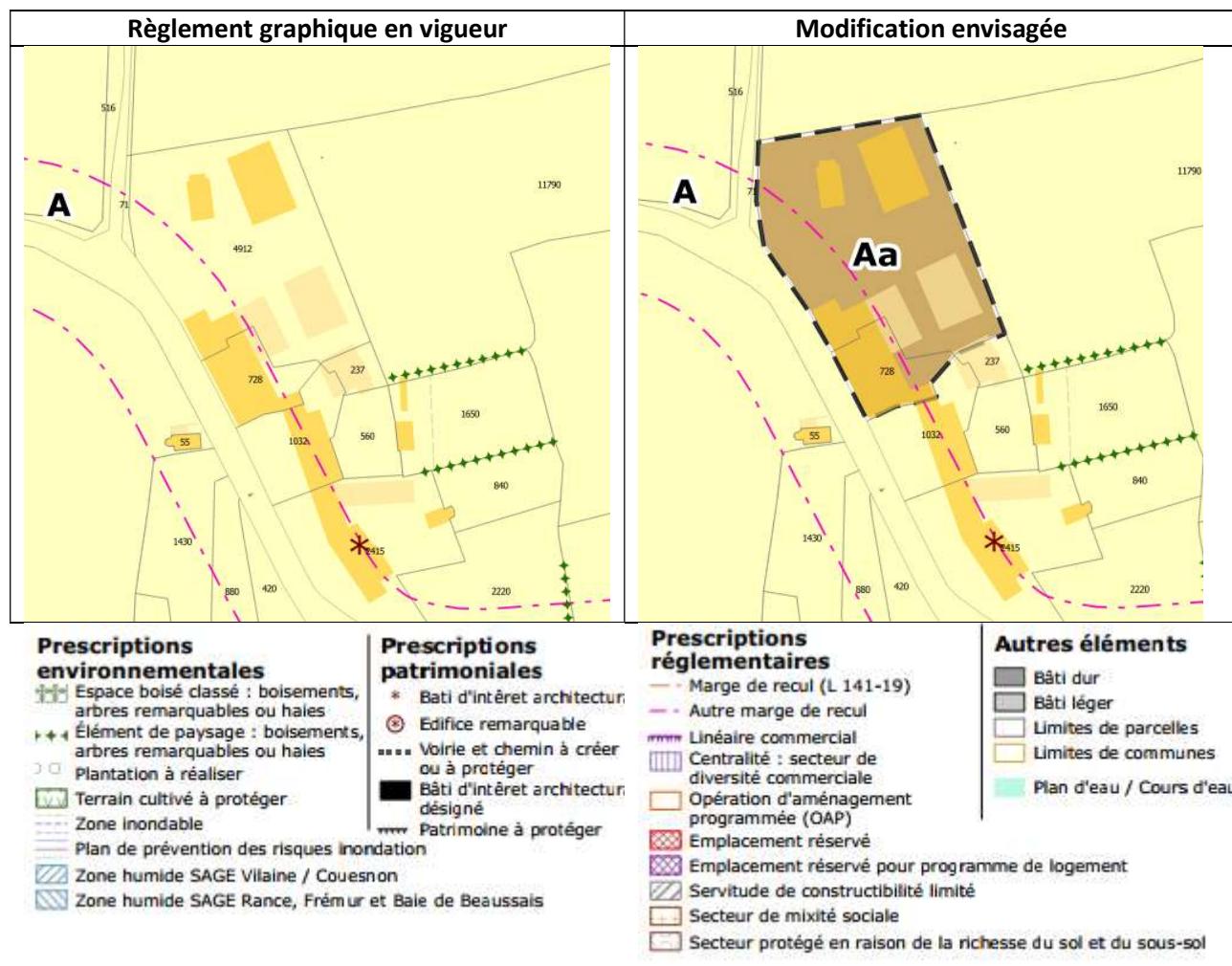
Après réflexion menée en concertation avec la commune de Montreuil sur Ille, la communauté de communes souhaite délimiter un nouveau STECAL Aa afin de pérenniser l'activité et permettre une évolution éventuelle.

La création de ce STECAL s'inscrit dans l'axe 1 « Réussir la transition écologique et énergétique, un enjeu majeur du territoire » du PADD et son orientation 1 « Favoriser la production, l'utilisation et le stockage d'énergies renouvelables ».

Le secteur Aa permet l'extension de constructions et les constructions nouvelles à usage d'industries et entrepôts sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

		<i>Emprise au sol maximale à la date d'approbation du PLUi</i>		<i>Hauteur maximale</i>
		<i>Construction nouvelle</i>	<i>Extension</i>	
Aa	<i>Construction à usage d'industrie et entrepôt</i>	<i>1000 m²</i>	<i>Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi</i>	<i>12m*</i>

*La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, centrale à béton, ...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementées.



Surface PLUi en vigueur	Modification envisagée		
	en m ²	%	
Zone A	- 5376	-0,003 %	
Zone Aa	+ 5376	+ 12%	

2.3.5 Deux nouveaux STECAL Aa à Vieux Vy sur Couesnon

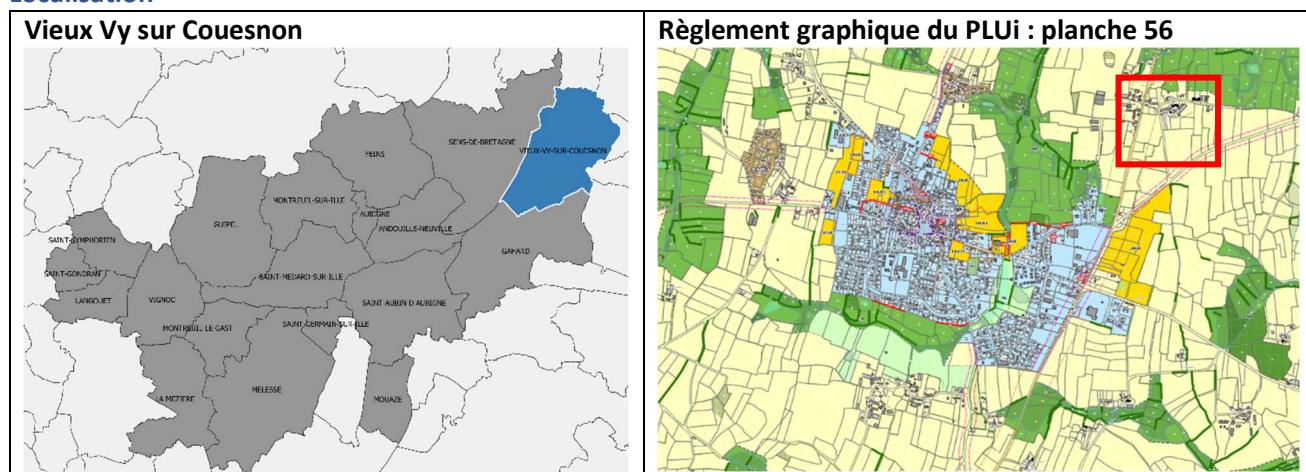
Après l'approbation du PLUi, la commune de Vieux Vy sur Couesnon a alerté la communauté de communes sur le fait que deux activités existantes ont échappé au recensement réalisé lors de l'élaboration du PLUi :

- Centrale à enrobé au sein de la carrière « Sautoger » exploitée par la société Pigeon Granulat Ouest
- Activité de transports routiers de fret inter urbains de la société Sarl Transport du Couesnon

2.3.5.1 Société Sarl Transport du Couesnon

La société Sarl Transport du Couesnon existe depuis 1996. Son siège social se situe au lieu-dit Mesbé à Vieux Vy sur Couesnon. Un entrepôt a été aménagé pour les besoins de la société. Ce lieu sert également de stationnement d'un véhicule de livraison.

Localisation



Modification envisagée

La communauté de communes souhaite délimiter un nouveau STECAL Aa afin d'encadrer le développement de l'activité.

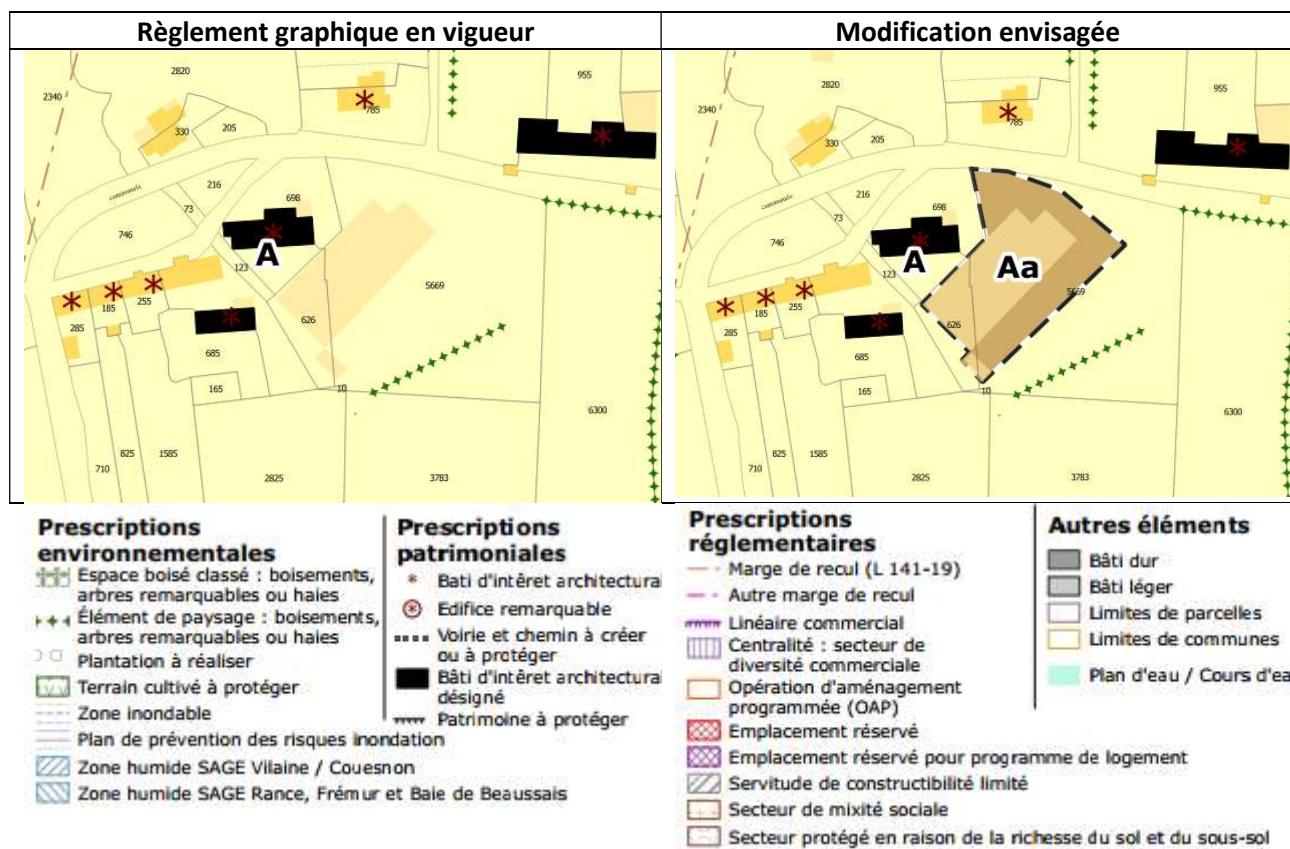
La création de ce STECAL s'inscrit dans l'orientation 19 « Maintenir et renforcer l'emploi à l'échelle de toutes les communes » du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

Laisser la possibilité, à certaines activités économiques (autres que les activités agricoles et forestières) implantées dans le diffus, de se développer de façon encadrée (par la mise en place de STECAL), sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles en place ainsi que la qualité des sites et paysages.

Le secteur Aa permet l'extension de constructions et les constructions nouvelles à usage d'industries et entrepôts sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

		<i>Emprise au sol maximale à la date d'approbation du PLUi</i>		<i>Hauteur maximale</i>
		<i>Construction nouvelle</i>	<i>Extension</i>	
Aa	<i>Construction à usage d'industrie et entrepôt</i>	<i>1000 m²</i>	<i>Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi</i>	<i>12m*</i>

*La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, centrale à béton, ...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementées.



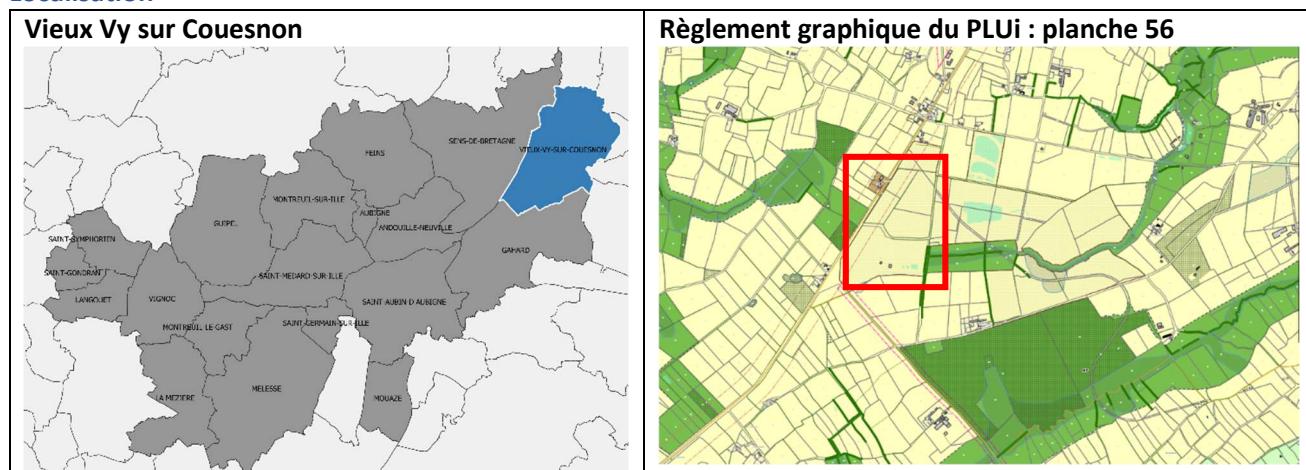
Surface PLUi en vigueur	Modification envisagée		
	en m ²	%	
Zone A	- 2746	- 0,0015%	
Zone Aa	+ 2746	+ 6,13 %	

2.3.5.2 Centrale à enrobé au sein de la carrière Sautoger

La carrière du Sautoger se situe à l'ouest de la commune, il s'agit d'une carrière de roche cornéenne. Une autorisation d'exploitation et d'extension du site a été accordée par le Préfet en 2014 pour une durée de 22 ans, avec une remise en état du site la dernière année (plan d'eau de 18 ha).

Une centrale à enrobé est présente sur ce site.

Localisation



Modification envisagée

La communauté de communes souhaite délimiter un nouveau STECAL Aa afin de pérenniser l'activité et de permettre son évolution éventuelle.

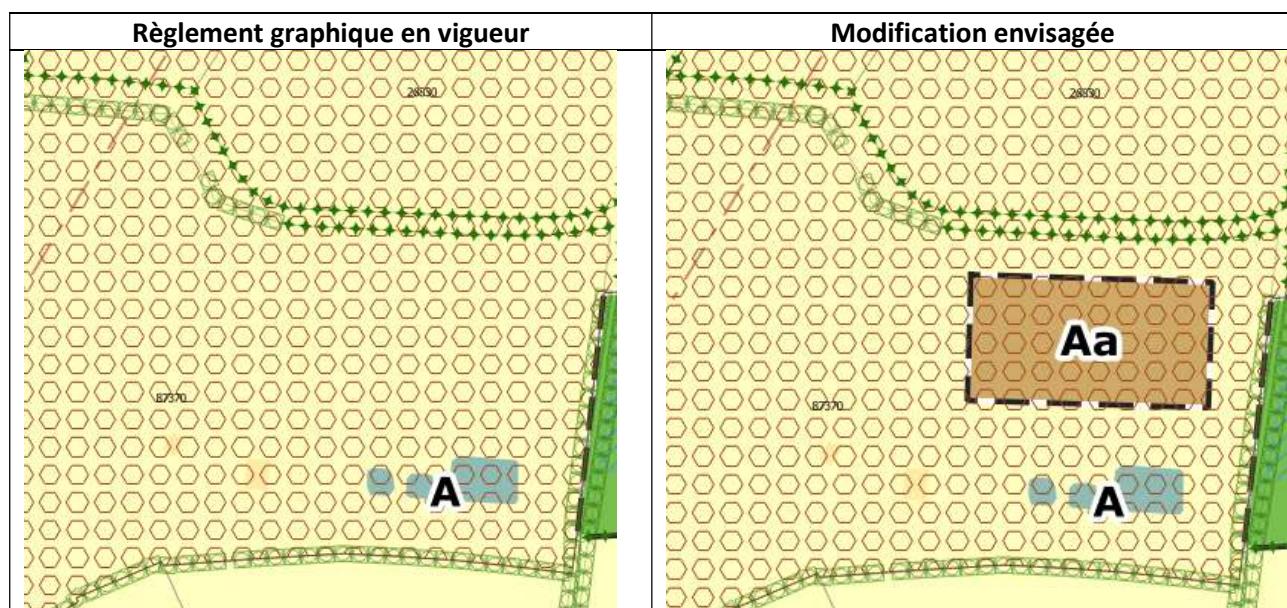
La création de ce STECAL s'inscrit dans l'orientation 19 « Maintenir et renforcer l'emploi à l'échelle de toutes les communes » du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

Laisser la possibilité, à certaines activités économiques (autres que les activités agricoles et forestières) implantées dans le diffus, de se développer de façon encadrée (par la mise en place de STECAL), sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles en place ainsi que la qualité des sites et paysages.

Le secteur Aa permet l'extension de constructions et les constructions nouvelles à usage d'industries et entrepôts sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

		<i>Emprise au sol maximale à la date d'approbation du PLUi</i>		<i>Hauteur maximale</i>
		<i>Construction nouvelle</i>	<i>Extension</i>	
Aa	<i>Construction à usage d'industrie et entrepôt</i>	<i>1000 m²</i>	<i>Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi</i>	<i>12m*</i>

*La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, centrale à béton, ...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementées.



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

- Bâti d'intérêt architectur
- Edifice remarquable
- Volvie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intérêt 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

Surface PLUi en vigueur		Modification envisagée en m ²	%
Zone A	10 308,54 ha	- 8 355	- 0,004 %
Zone Aa	4,48 ha	+ 8 355	+ 18,65 %



STECAL Aa envisagé, fond de plan :
Visualiseur PLUi, <https://geo.valdille-aubigne.fr/mviewer/?config=./apps/plui/plui.xml>

2.3.6 Un nouveau STECAL Nt Le Roche Bernard à Saint Aubin d'Aubigné

La commune de Saint Aubin d'Aubigné a sollicité la communauté de communes afin de délimiter un nouveau STECAL à vocation loisirs au lieu-dit Le Rocher Breton.

Ce site accueille un gîte et une salle de réception. Le gîte ou la salle peuvent être loués indépendamment.

Le gérant actuel a repris l'activité en 2013. Aujourd'hui, les travaux s'imposent à ce site afin de les mettre aux normes pour pouvoir continuer à recevoir du public.

Ce lieu a un rayonnement qui dépasse les limites du territoire intercommunal.

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 définit les destinations principales et les sous destinations auxquels fait référence le règlement du PLUi.

Le gîte relève de la sous-destination « logement ».

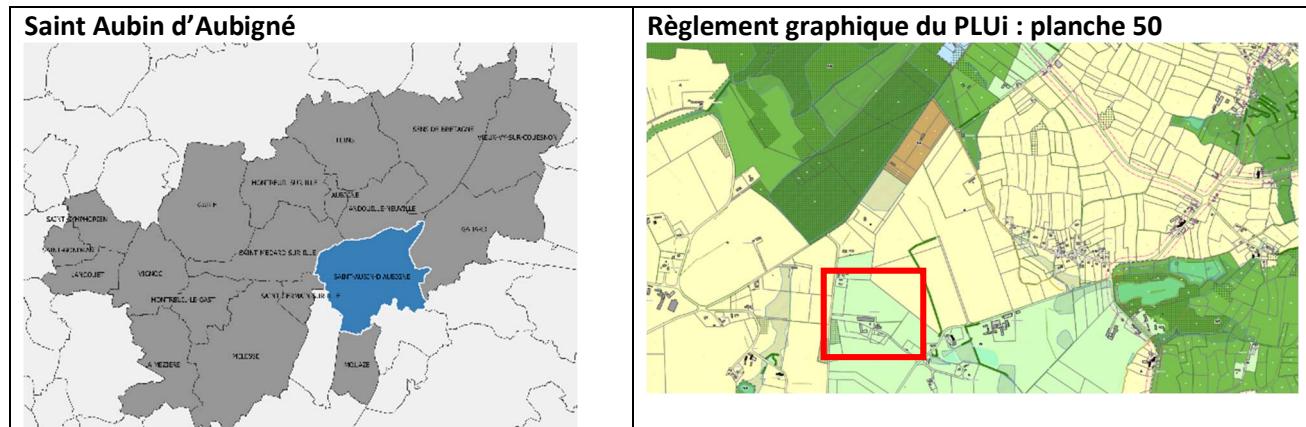
La salle de réception relève de la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Le règlement de la zone A permet l'évolution des logements existants auquel est associé le gîte. En revanche, il interdit l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Afin de permettre les travaux nécessaires à la mise aux normes, la communauté de communes souhaite délimiter un STECAL.

Il est rappelé que l'activité existait déjà à la date de l'approbation du PLUi.

Localisation

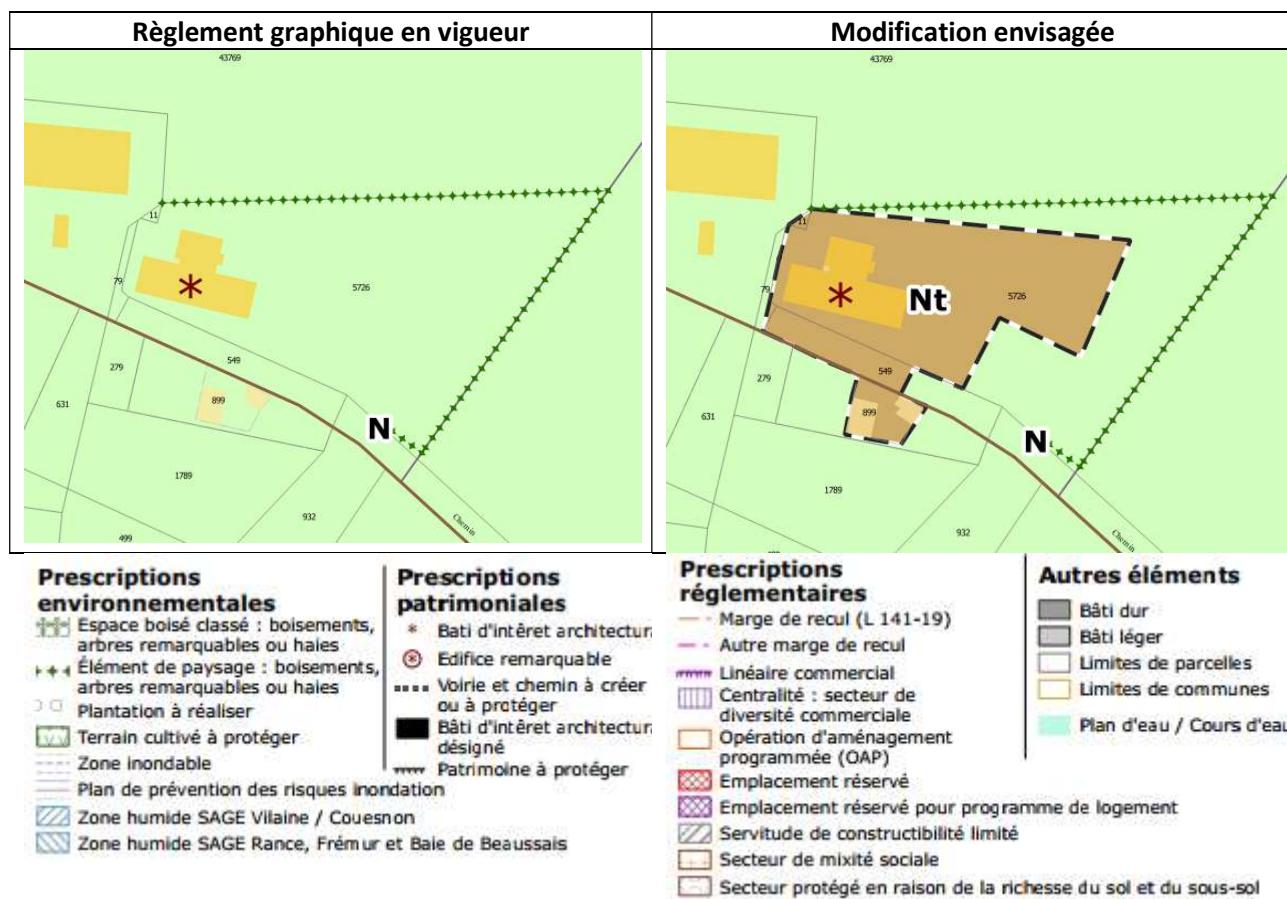


Modification envisagée

La communauté de communes envisage de délimiter un nouveau STECAL Nt à vocation loisirs.

		<i>Emprise au sol maximale à la date d'approbation du PLUi</i>		<i>Hauteur maximale</i>
		<i>Construction nouvelle</i>	<i>Extension</i>	
<i>Nt</i>	<i>Construction à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique</i>	/	<i>Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi</i>	<i>6m à l'égout, 9m au faîtement</i>
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	/	<i>Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi</i>	<i>6m à l'égout, 9m au faîtement</i>

	<i>Constructions à usage d'habitation légères et de loisirs et leurs annexes</i>	<i>Coefficient d'emprise au sol maximal de 10 %</i>	
--	--	---	--



Surface PLUi en vigueur	Modification envisagée	
	en m ²	%
Zone N	946,73 ha	- 3605
Zone Nt	2,17 ha	+ 3605

2.3.7 Un nouveau STECAL At à vocation loisirs à Gahard

La communauté de communes a été saisi par la commune de Gahard afin de délimiter un nouveau STECAL à vocation loisirs au lieu-dit Le Grand Clos.



Source : Portail Kartenn, inventaire régional

Ce site accueille un gîte et une salle de réception créés en 2019. Le gîte ou la salle peuvent être loués indépendamment.

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 définit les destinations principales et les sous destinations auxquels fait référence le règlement du PLUi.

Le gîte relève de la sous-destination « logement ».

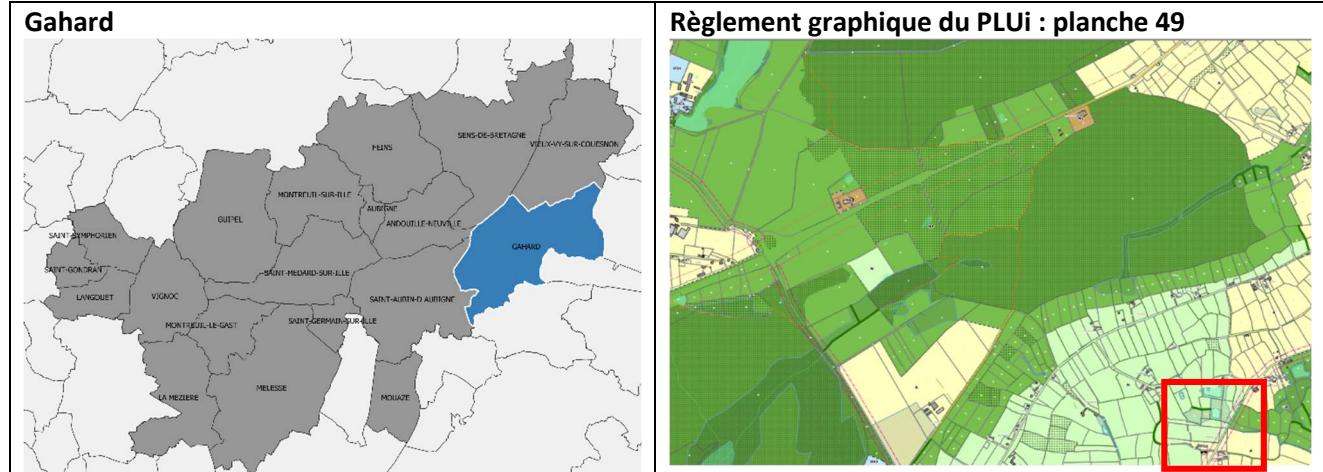
La salle de réception relève de la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Le règlement de la zone A permet l'évolution des logements existants auquel est associé le gîte. En revanche, il interdit l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Afin de permettre une éventuelle évolution ou des travaux nécessaires à la mise aux normes, la communauté de communes souhaite délimiter un STECAL.

Il est rappelé que l'activité existait déjà à la date de l'approbation du PLUi.

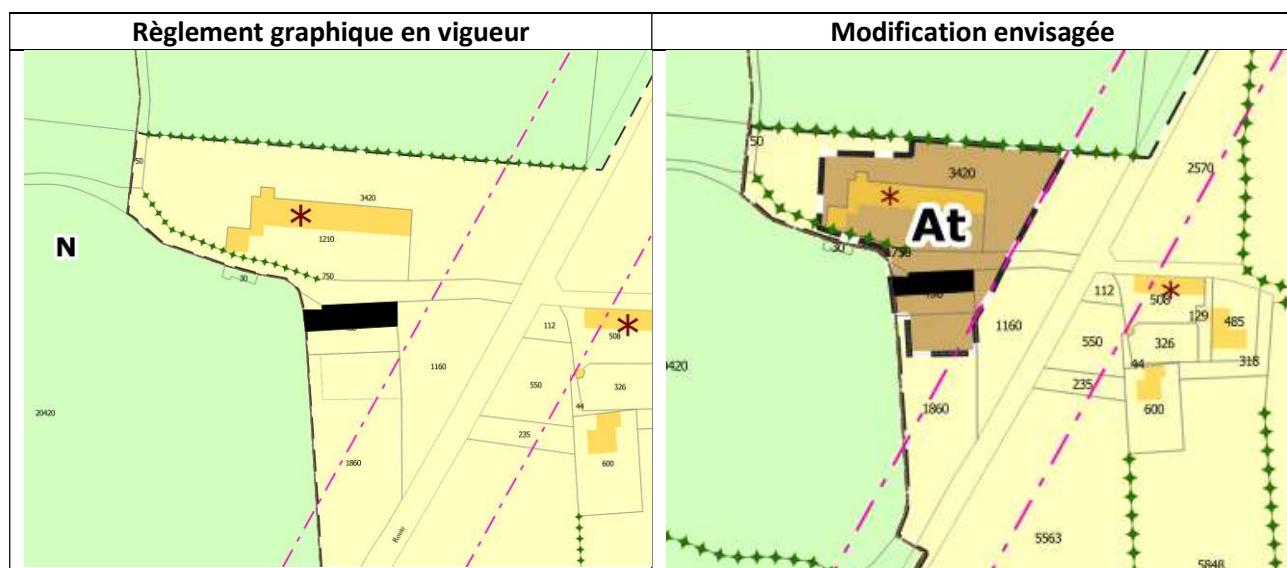
Localisation



Modification envisagée

La communauté de communes envisage de délimiter un nouveau STECAL At à vocation loisirs.

		<i>Emprise au sol maximale à la date d'approbation du PLUi</i>		<i>Hauteur maximale</i>
		<i>Construction nouvelle</i>	<i>Extension</i>	
At	<i>Construction à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique</i>	/	<i>Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi</i>	<i>6m à l'égout, 9m au faîte</i>
	<i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	/	<i>Limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi</i>	<i>6m à l'égout, 9m au faîte</i>



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

- * Bâti d'intérêt architectur
- ◎ Edifice remarquable
- **** Volvie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intérêt 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 programmé (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

Surface PLUi en vigueur		Modification envisagée	
		en m²	%
Zone A	18 308,54 ha	-4 010	- 0,002%
Zone At	0,74 ha	+ 4 010	+ 54 %

2.5 Bilan des surfaces

Zones U et AU	PLUi approuvé le 25/02/20 et modifié le 23/02/21	Modification envisagée
	Superficie (ha)	Superficie (ha)
Zones 1AU	182,02	182,02
Zones 2AU	123,57	123,57
Zones UA	353,44	353,44
Zones UC	138,42	138,15
Zones UD	50,48	50,16
Zones UE	740,58	740,48
Zones UG	169,45	169,45
Zones UO	24,10	24,78

Zones A	PLUi approuvé le 25/02/20 et modifié le 23/02/21	Modification envisagée
	Superficie (ha)	Superficie (ha)
A	18 308,54	18 305,84
AP	8,66	8,66
Aa	4,48	6,98
Ae	39,77	39,77
Ag	0,9	0,9
Ah	27,8	27,6
At	0,74	1,14

Zones N	PLUi approuvé le 25/02/20 et modifié le 23/02/21	Modification envisagée
	Superficie (ha)	Superficie (ha)
N	946,73	946,43
NL	31,99	31,99
NP	8824,24	8824,24
Na	1,72	1,72
Nh	8,62	8,62
NIm	2,17	2,17
Ns	1,2	1,2
Nt	2,17	2,47

2.6 Evolutions de prescriptions

2.6.1 Emplacement réservé

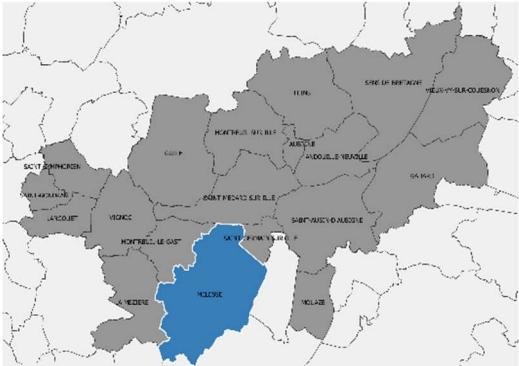
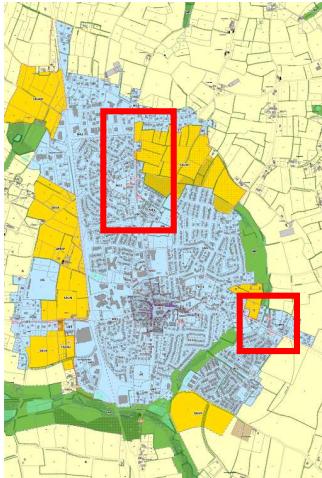
Conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 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 ; (...)

2.6.1.1 Modification des emplacements existants MEL-1, MEL-3 et MEL-9 à Melesse

Le règlement du PLUi identifie 15 emplacements réservés sur la commune de Melesse. La commune de Melesse a sollicité la communauté de communes afin d'apporter les modifications aux emplacements réservés MEL-1, MEL-3 et MEL-9.

Localisation

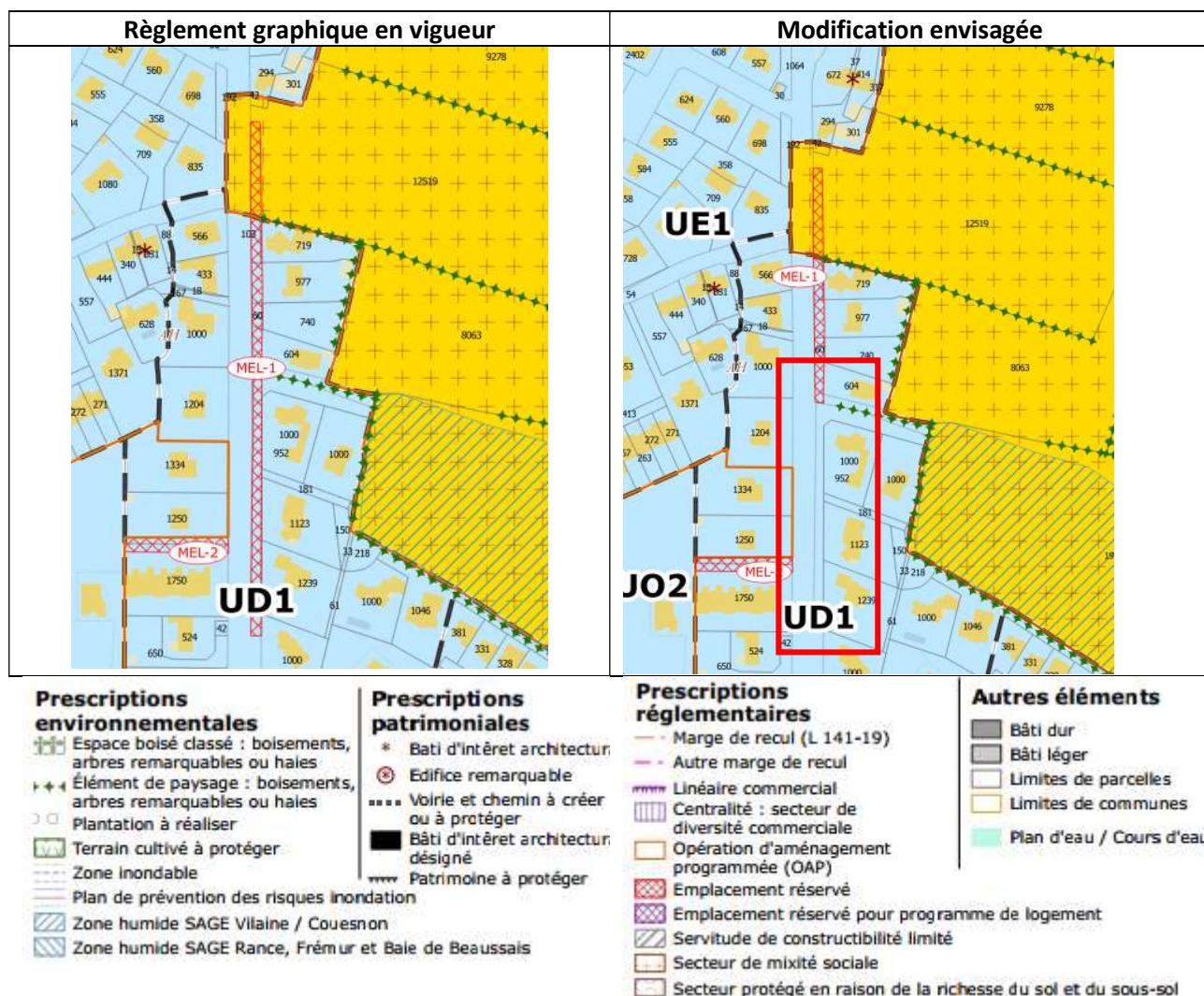
Melesse	Règlement graphique du PLUi : planche 23
	

Modifications envisagées

MEL-1 à Melesse

L'emplacement réservé MEL-1 est destiné à l'élargissement de voirie.

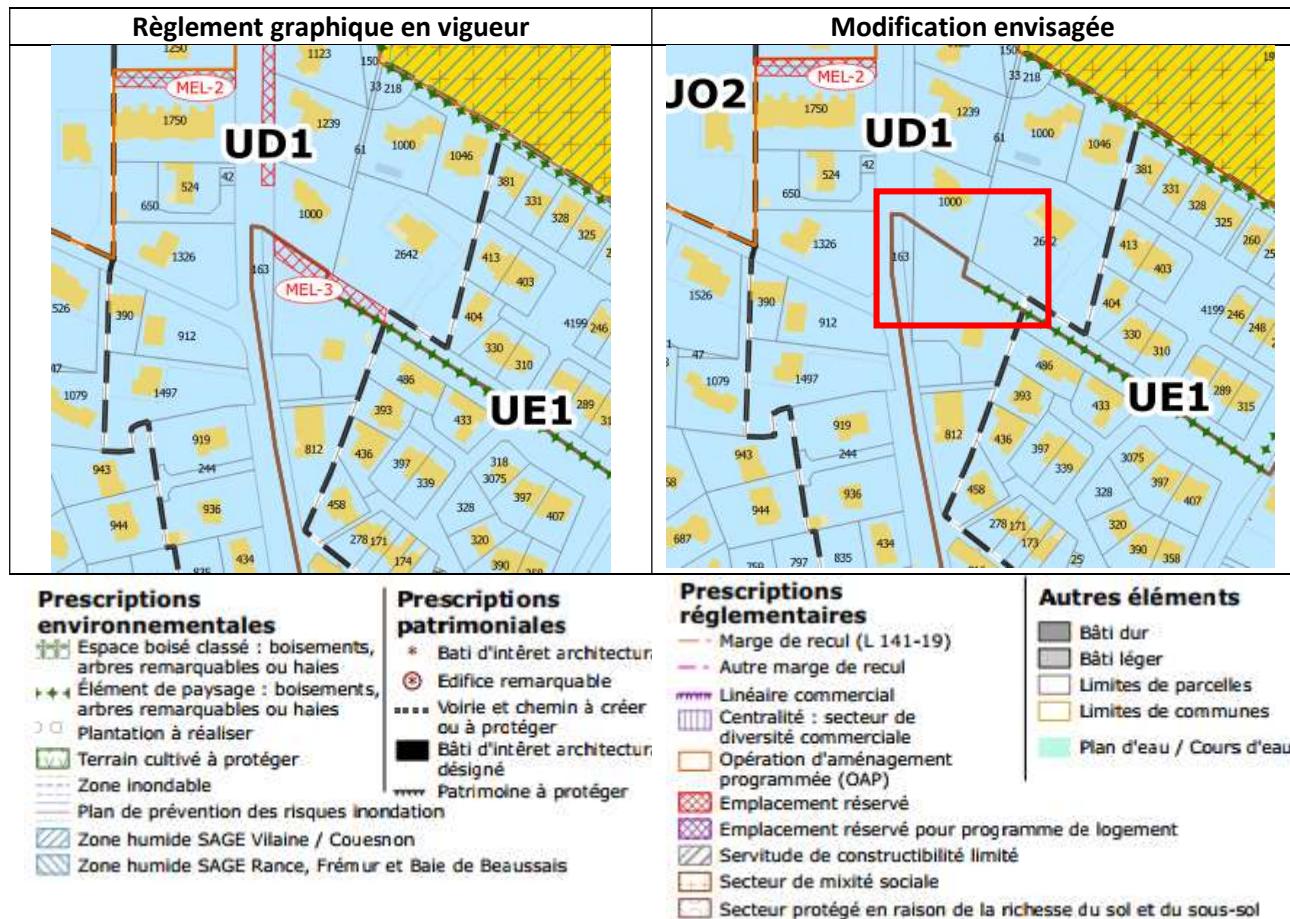
La commune a réalisé une partie des aménagements prévus par l'emplacement réserve MEL-1. Ainsi, elle souhaite modifier l'emprise de cet emplacement réservé.



Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
MEL-1	Elargissement de voirie	1211 608 m²	Commune

MEL-3 à Melesse

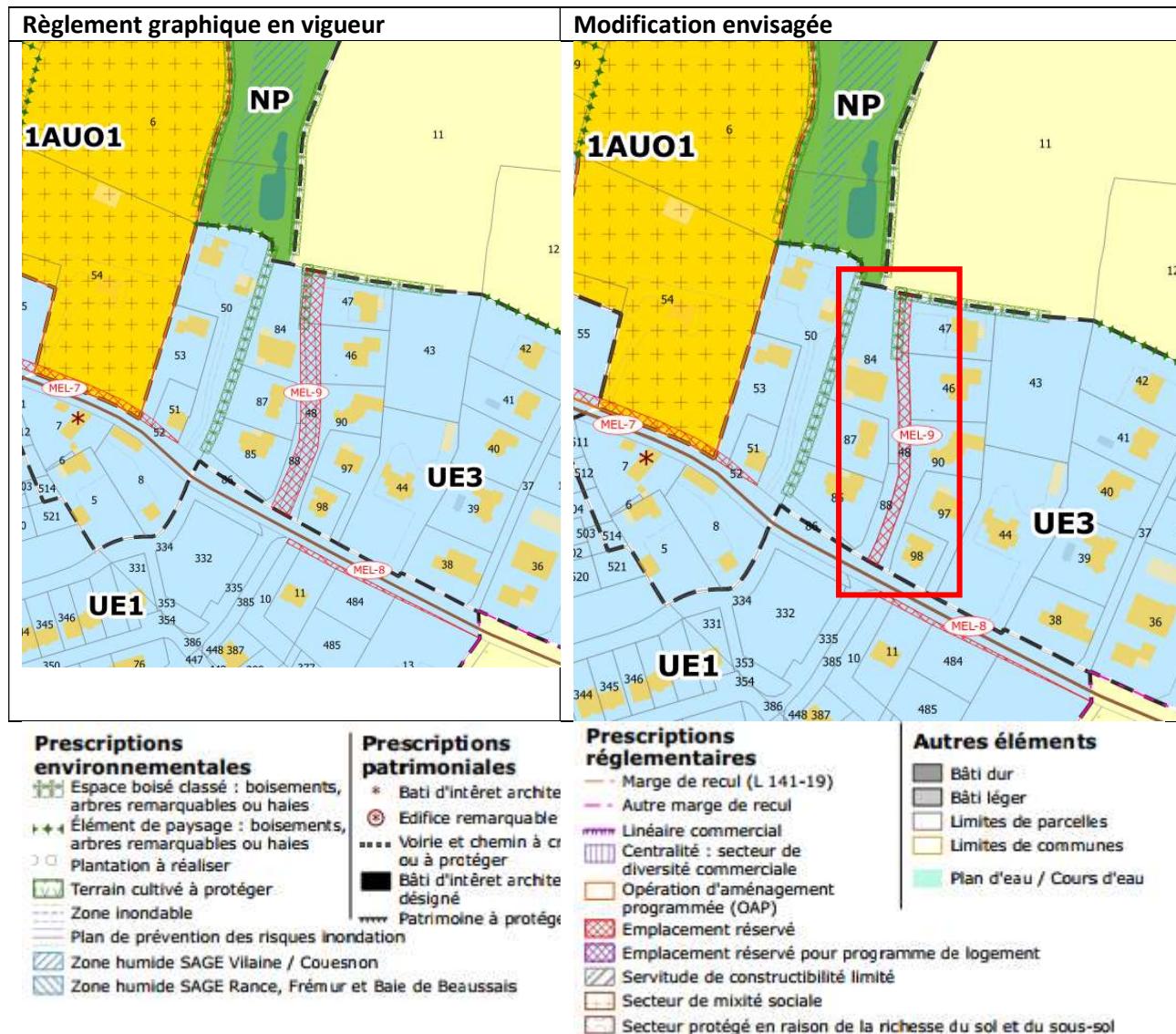
L'emplacement réservé MEL-3 est destiné à l'aménagement d'un carrefour. Le bénéficiaire de l'emplacement est la commune de Melesse. La commune a acquis la propriété foncière de cet emplacement. Ainsi, elle souhaite supprimer cette prescription.



Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
MEL-3	Aménagement carrefour	360 m ²	Melesse

MEL-9 à Melesse

L'emplacement réservé MEL-9 est destiné à une continuité piétonne et écologique. La commune souhaite reprendre l'emprise de l'emplacement réservé conformément au projet envisagé.



Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
MEL-9	Continuité piétonne et écologique	1 216 m ² 637 m²	Commune

2.6.1.2 SAA-9 à Saint Aubin d'Aubigné

14 emplacements réservés ont été inscrits au règlement graphique du PLUi sur la commune de Saint Aubin d'Aubigné.

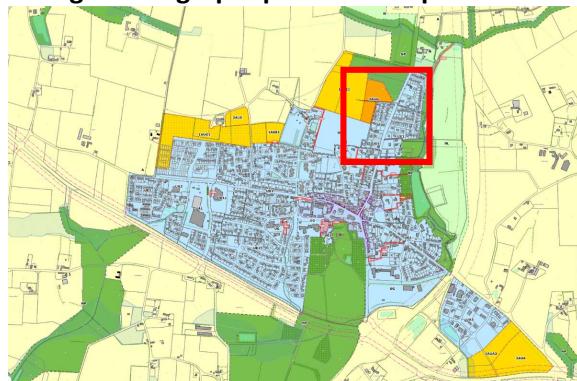
La commune a sollicité la communauté de communes afin de délimiter un nouvel emplacement réservé.

Localisation

Saint Aubin d'Aubigné



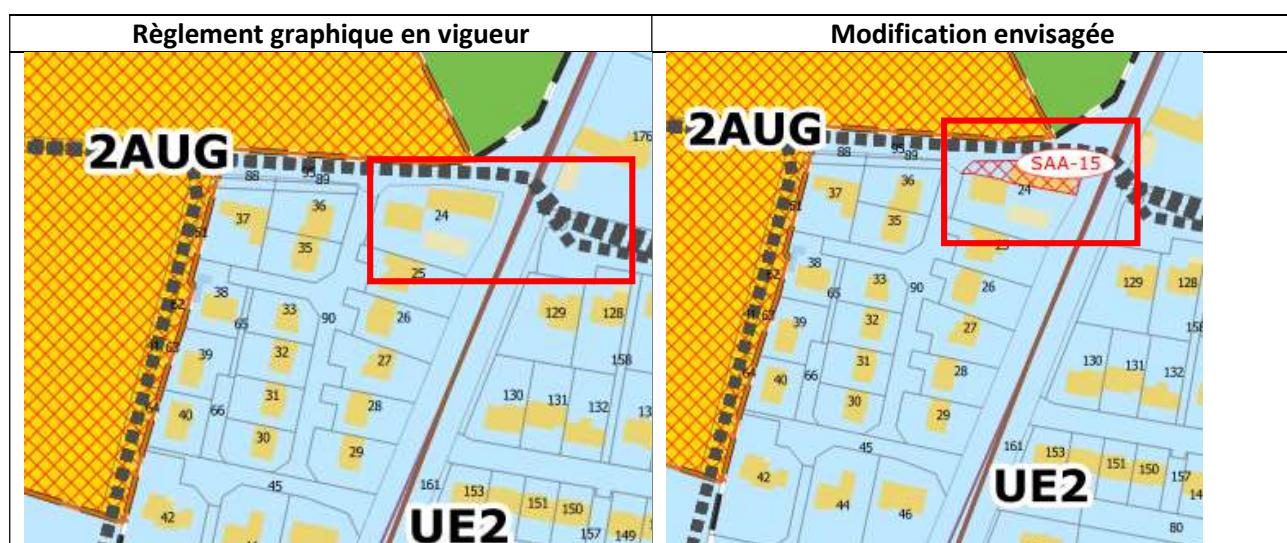
Règlement graphique du PLUi : planche 39



Modification envisagée

La commune souhaite ajouter un nouvel emplacement réservé pour aménagement d'un accès sécurisé à sa future zone à urbaniser (2AUG) destinée aux équipements publics.

Elle sera bénéficiaire de cet emplacement réservé.



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

- * Bâti d'intérêt architectur.
- ◎ Edifice remarquable
- **** Volvie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intérêt 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

Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
SAA-15	Aménagement voirie	320 m ²	Commune

2.6.1.3 Emplacements réservés pour la création des liaisons cyclables à la Mézière, Montreuil le Gast, Mouazé, Saint Médard sur Ille et à Saint Aubin d'Aubigné

Depuis de nombreuses années, la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné met en place des actions de promotion de la mobilité durable. Ces actions sont inscrites dans son PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) adopté le 12 mars 2019.

En 2018, la collectivité a réalisé un schéma de déplacements qui définit des grandes orientations et se décline en actions opérationnelles pour le territoire. Une des actions définies par le schéma de déplacements porte sur la favorisation du pratique du vélo pour les trajets domicile-travail, les déplacements communautaires et le loisir.

La communauté de communes a validé un schéma directeur cyclable qui comprend 14 itinéraires retenus pour un linéaire global d'environ 80 kilomètres à réaliser.

Dans le cadre de l'aménagement des futures pistes cyclables, la communauté de communes souhaite inscrire au PLUi les emplacements réservés sur les parties des itinéraires retenus dont elle ne maîtrise pas le foncier.

Les emplacements réservés envisagés concernent les liaisons suivantes :

- Liaison 6 – Montreuil-Le-Gast / Melesse
- Liaison 9 – Andouillé-Neuville / St Aubin d'Aubigné
- Liaison 10 – St Aubin d'Aubigné / Mouazé
- Liaison 12 – St Germain-sur-Ille gare / St Aubin d'Aubigné
- Liaison 13 – St Médard-sur-Ille gare / St Aubin d'Aubigné
- Liaison – Centre-bourg de la Mézière / Route du Meuble (projet porté par le département d'Ille et Vilaine)

Modifications envisagées

La communauté de communes souhaite délimiter de nouveaux emplacements dans les communes de Montreuil le Gast, Saint Aubin d'Aubigné, Saint Médard sur Ille et la Mézière. Elle sera bénéficiaire de l'ensemble des emplacements réservés, excepté ceux situés sur la commune de La Mézière. La réalisation de la liaison cyclable La Mézière - La Chapelle étant sous maîtrise d'ouvrage départementale, c'est le département qui sera le bénéficiaire de ces emplacements réservés.

Liaison 6 – Montreuil-Le-Gast / Melesse

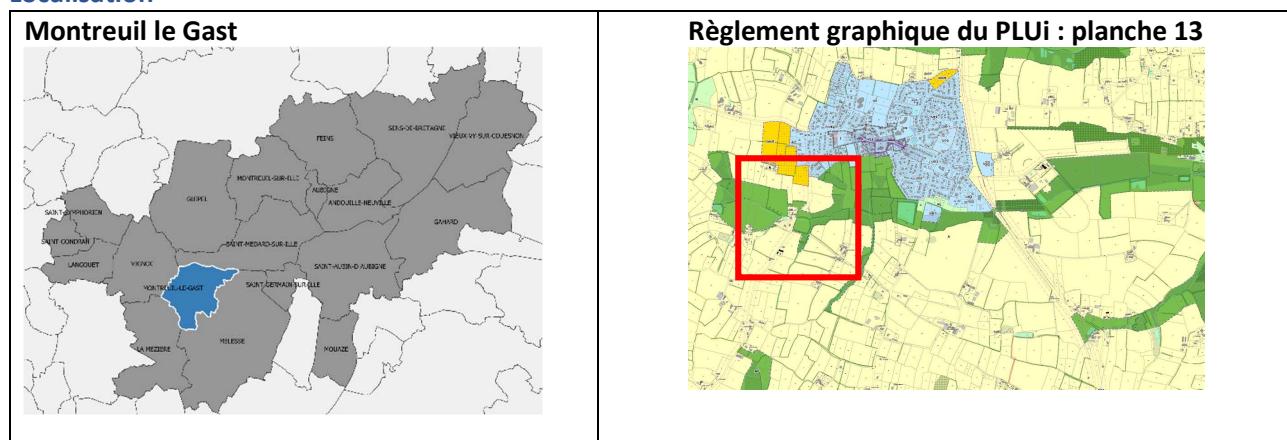
Commune de Montreuil le Gast

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.

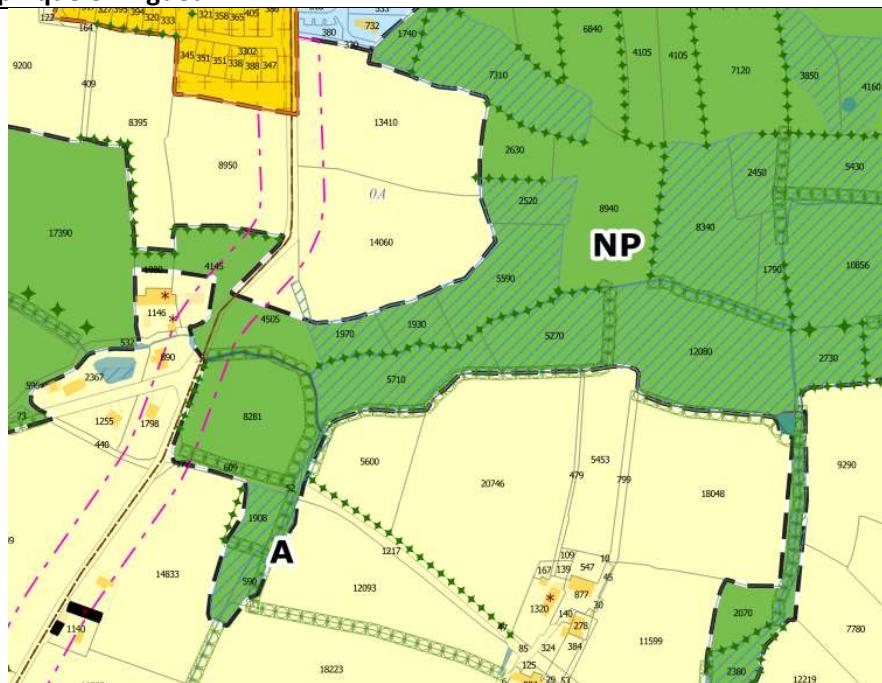
En 2018, la commune compte 1943 habitants.

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

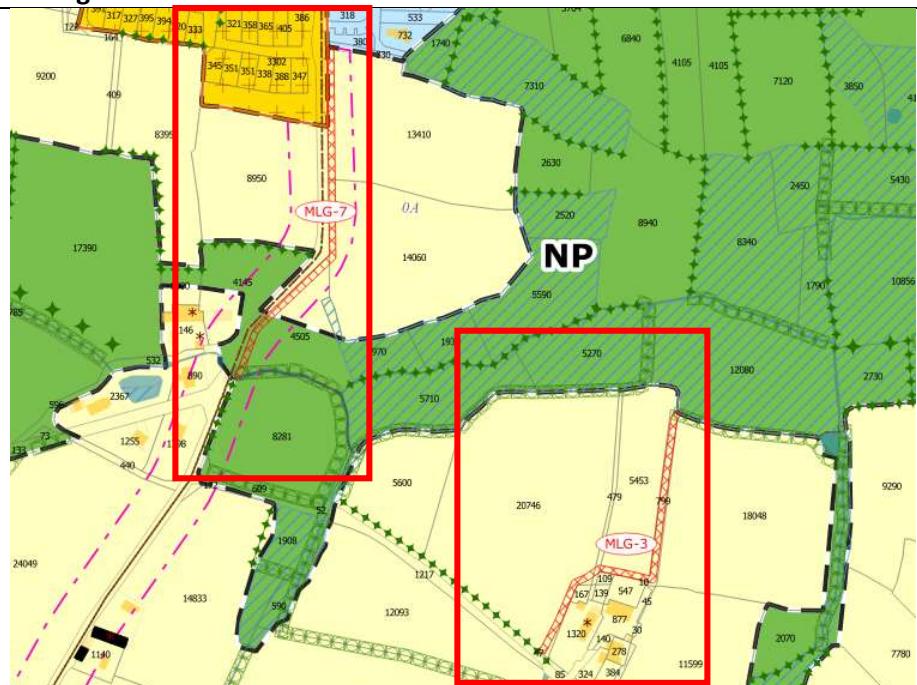
Localisation



Règlement graphique en vigueur



Modification envisagée



Prescriptions environnementales

- Espace boisé classé : boisements, arbres remarquables ou haies
- ◆ Élement 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

- * Bâti d'intérêt architectural
- ◎ Edifice remarquable
- **** Volière et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intérêt architectural désigné
- **** Patrimoine à protéger

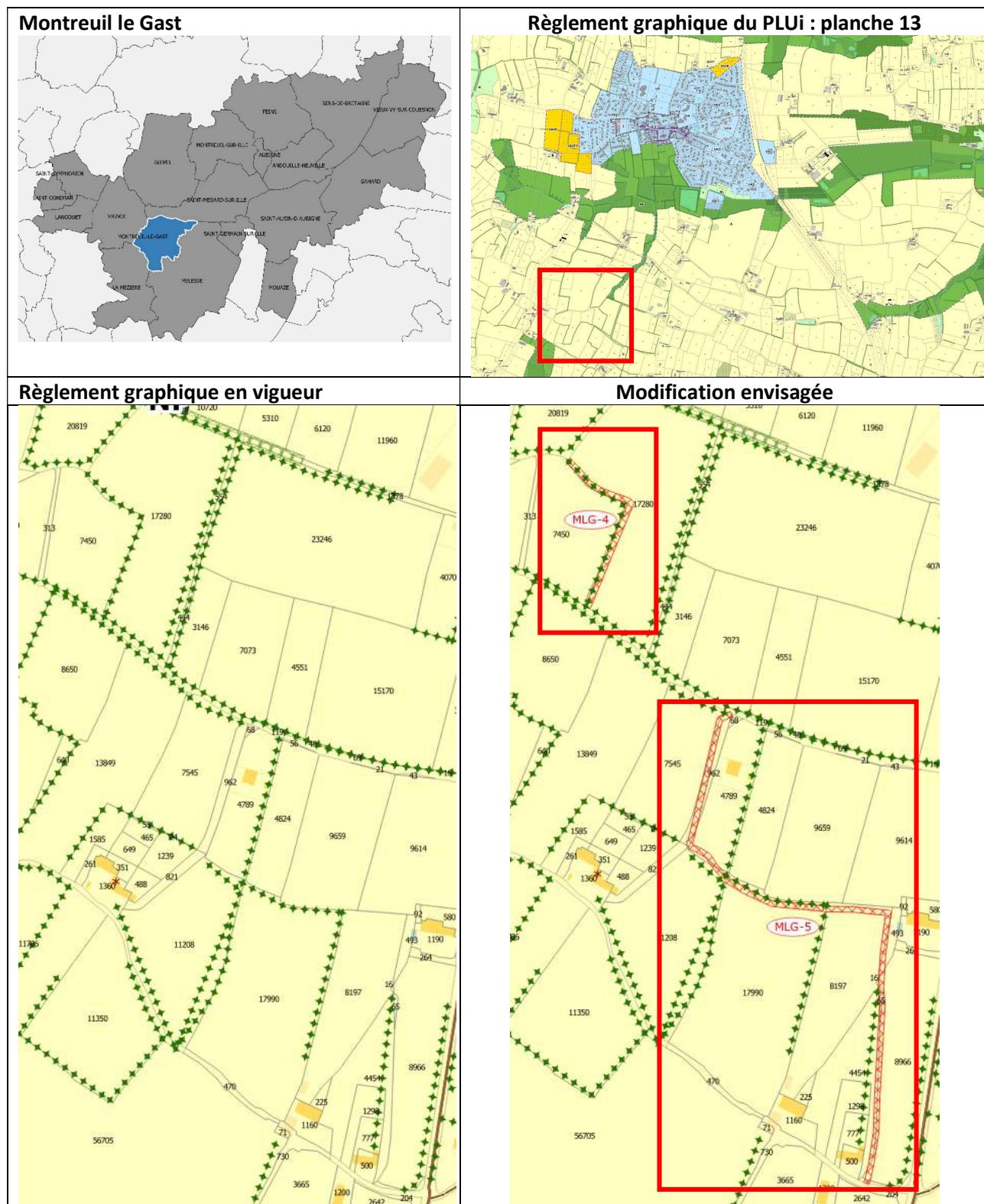
Prescriptions réglementaires

- 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 limitée
- Secteur de mixité sociale
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

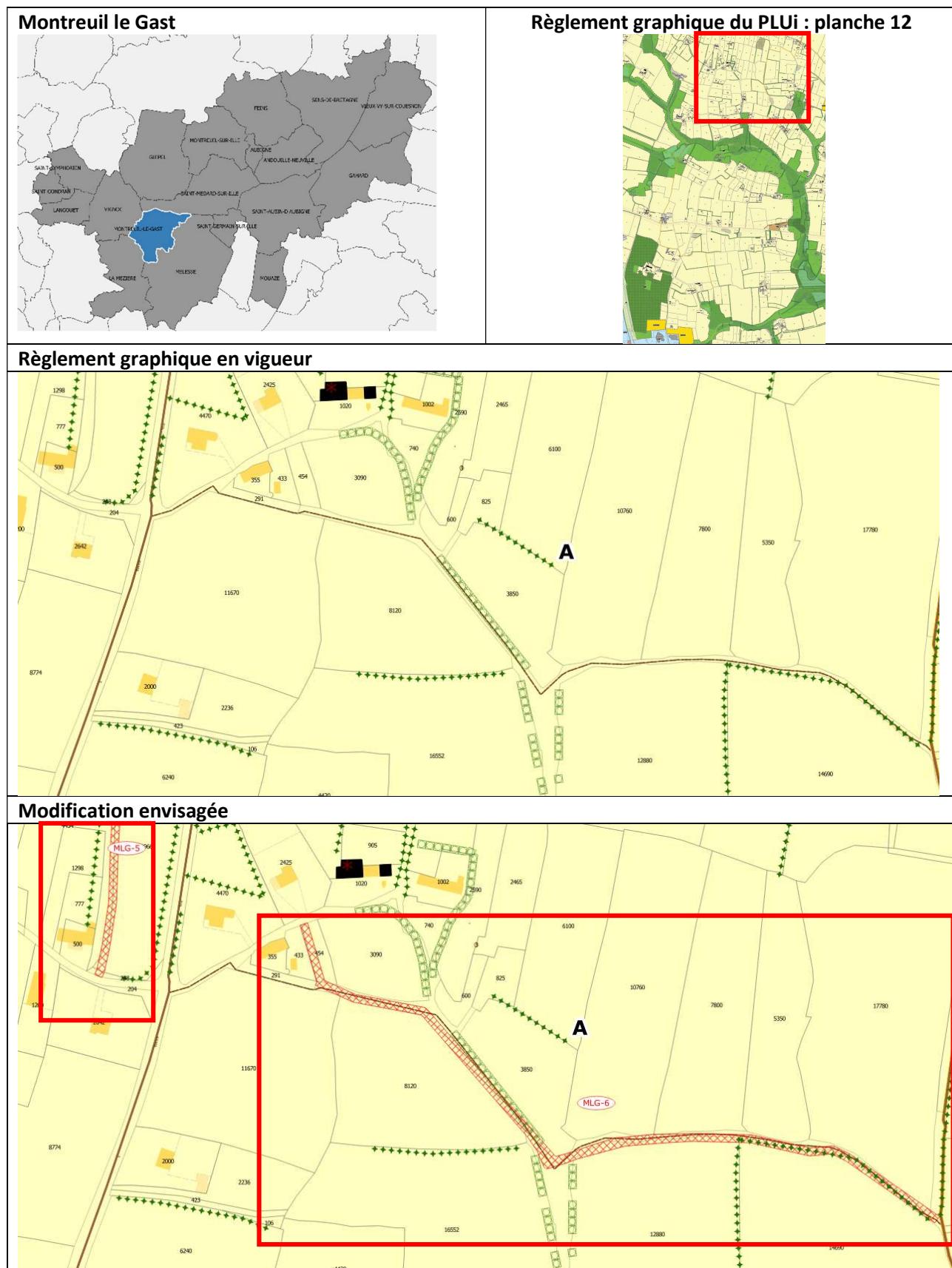
Autres éléments

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

Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
MLG-7	Création de liaison cyclable	1430 m ²	CCVIA
MLG-3	Création de liaison cyclable	1277 m ²	CCVIA



Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
MLG-4	Création de liaison cyclable	867 m ²	CCVIA
MLG-5	Création de liaison cyclable	2882 m ²	CCVIA
MLG-6	Création de liaison cyclable	2564 m ²	CCVIA



Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
MLG-5	Création de liaison cyclable	2882 m ²	CCVIA
MLG-6	Création de liaison cyclable	2564 m ²	CCVIA

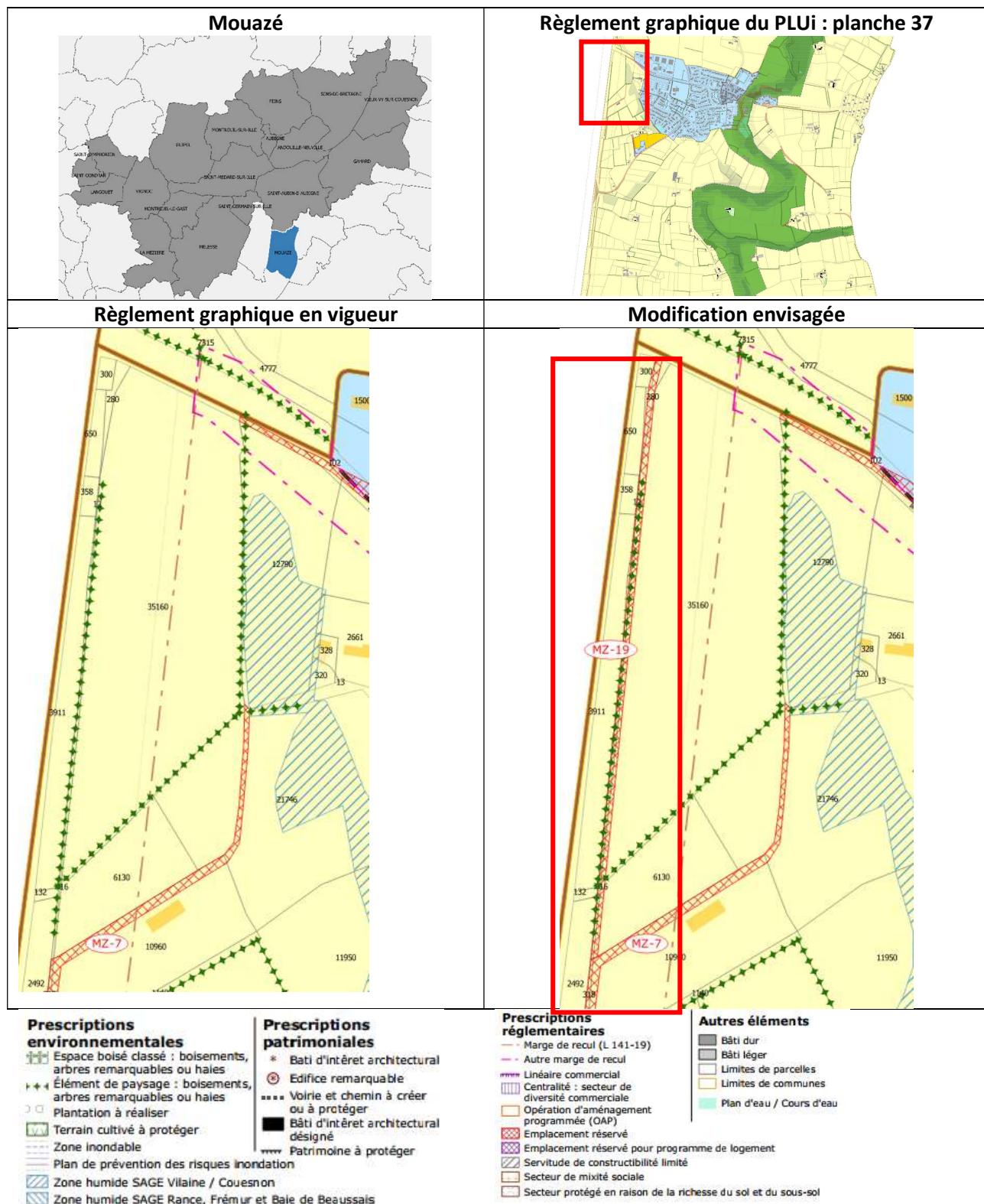
Liaison 3 – Mouazé / Chevaigné gare (RM)

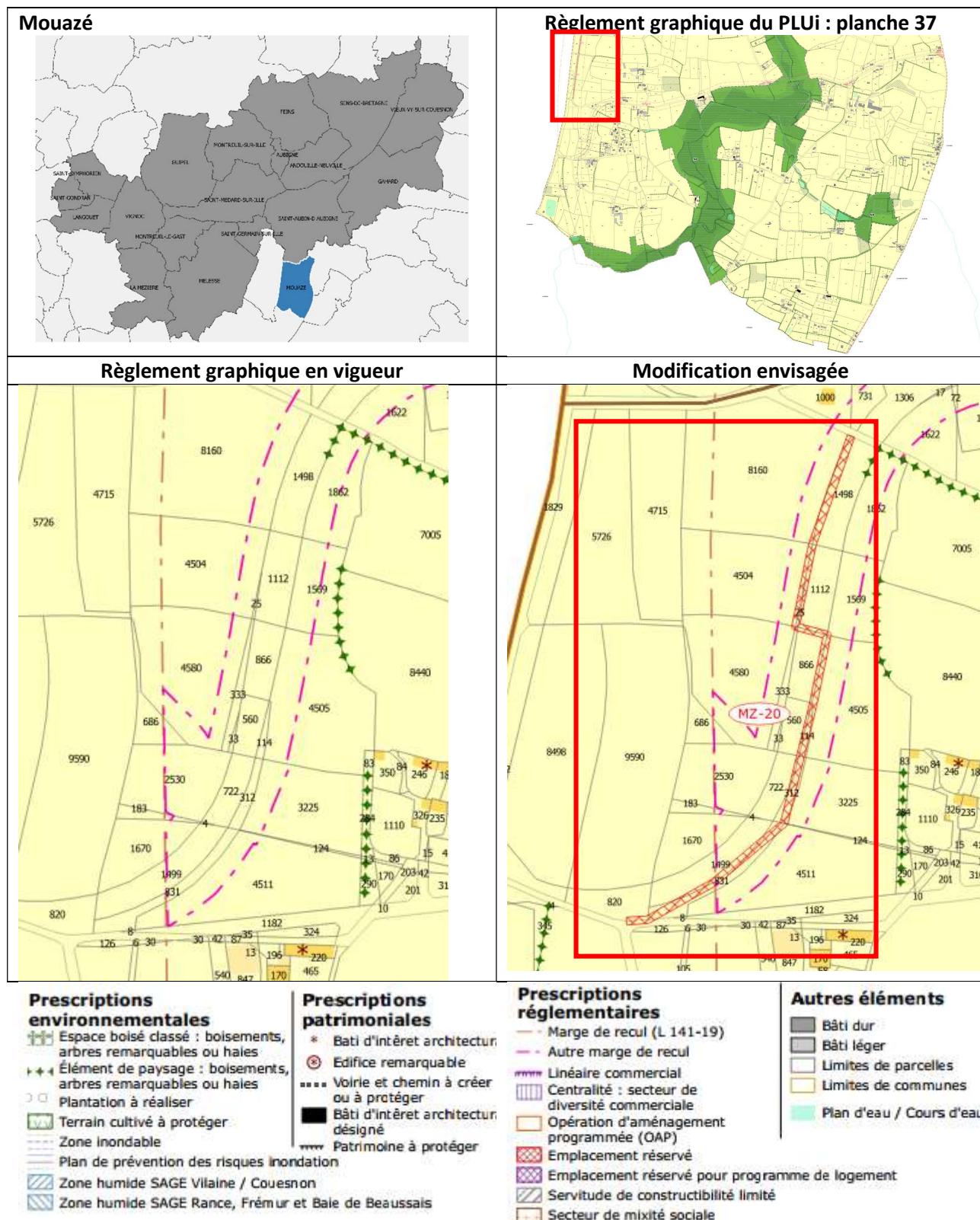
Commune de Mouazé

La commune de Mouazé couvre une superficie d'environ 839 ha. Son territoire communal est traversé par les routes départementales D 25, D 528 et D175

Au dernier recensement (Insee, RP2018), la commune comptait 1661 habitants.

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

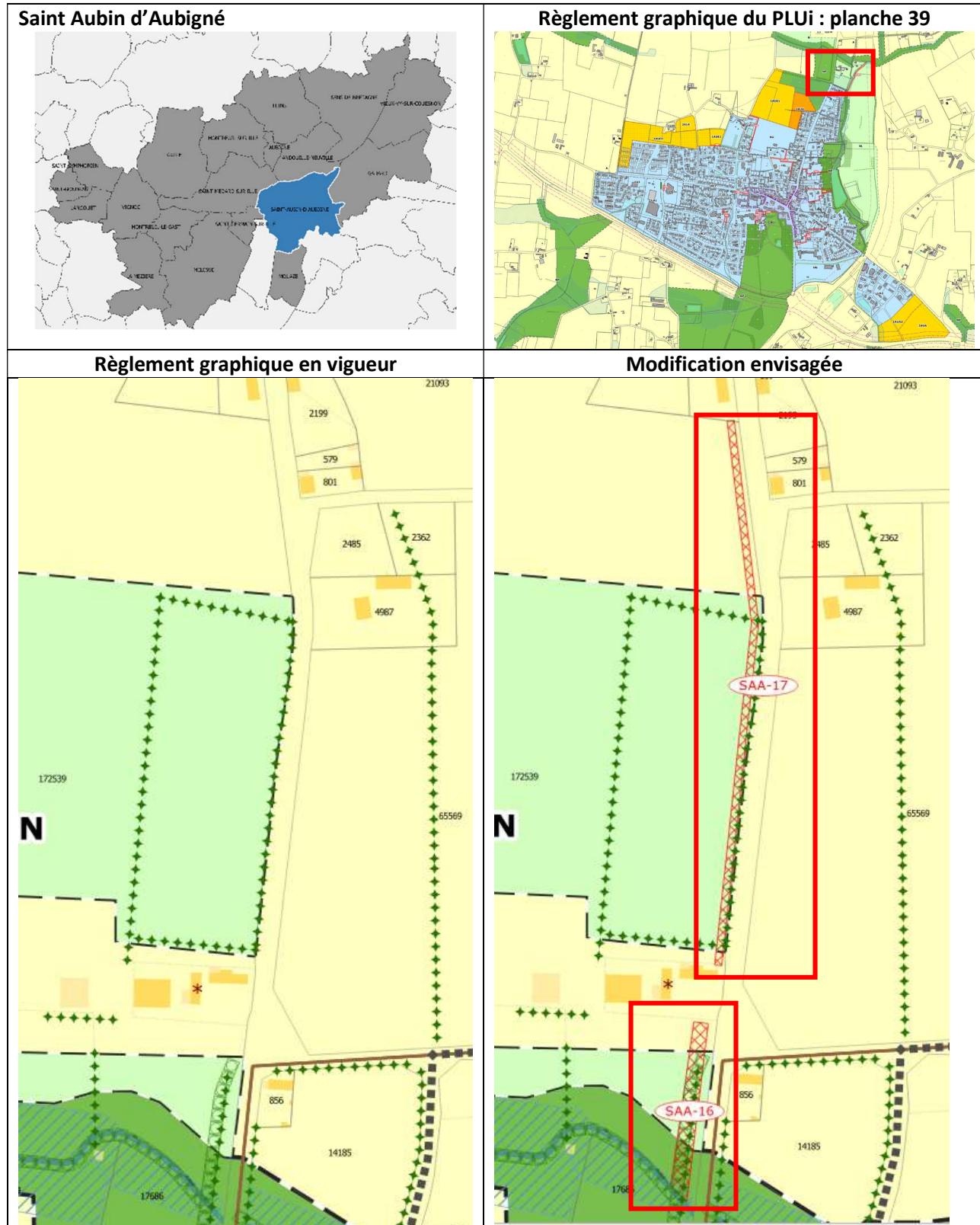




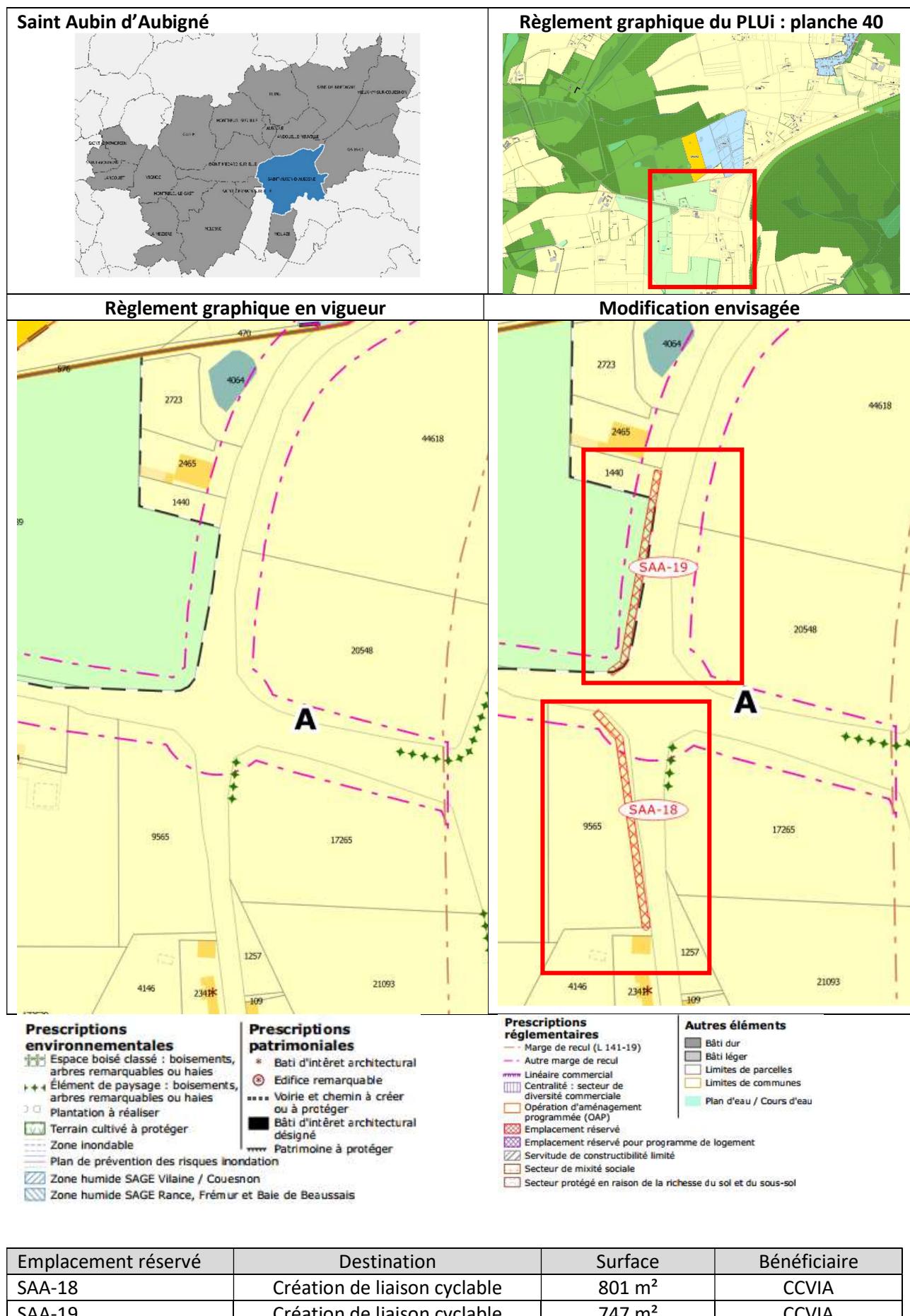
Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
MZ-19	Création de liaison cyclable	2296 m ²	CCVIA
MZ-20	Création de liaison cyclable	2026 m ²	CCVIA

Liaison 9 – Andouillé-Neuville / St Aubin d'Aubigné

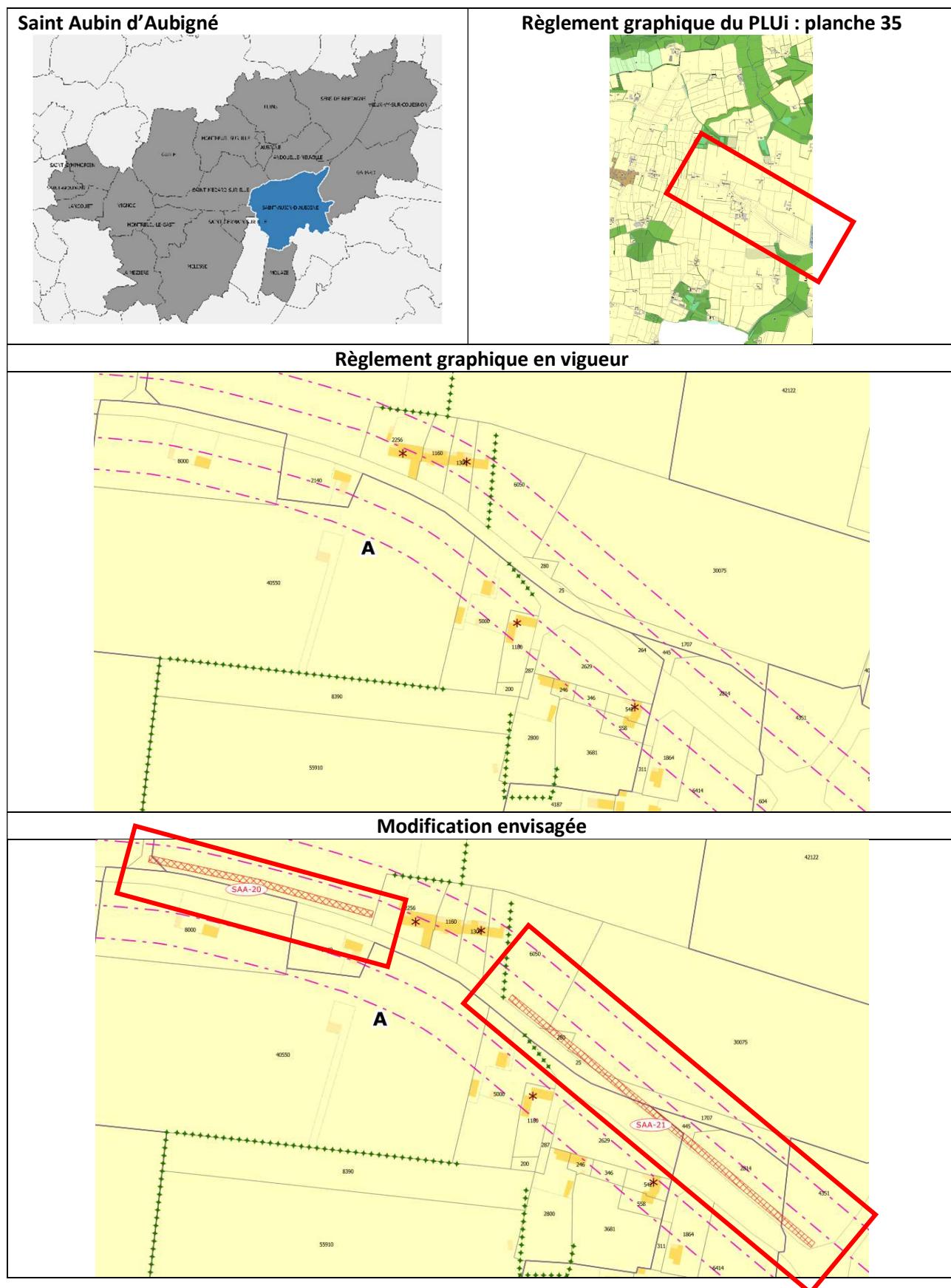
Localisation



Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
SAA-16	Création de liaison cyclable	1371 m ²	CCVIA
SAA-17	Création de liaison cyclable	1919 m ²	CCVIA



Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
SAA-18	Création de liaison cyclable	801 m ²	CCVIA
SAA-19	Création de liaison cyclable	747 m ²	CCVIA



Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
SAA-20	Création de liaison cyclable	885 m ²	CCVIA
SAA-21	Création de liaison cyclable	1502m ²	CCVIA

Liaison 13 – St Médard-sur-Ille gare / St Aubin d'Aubigné

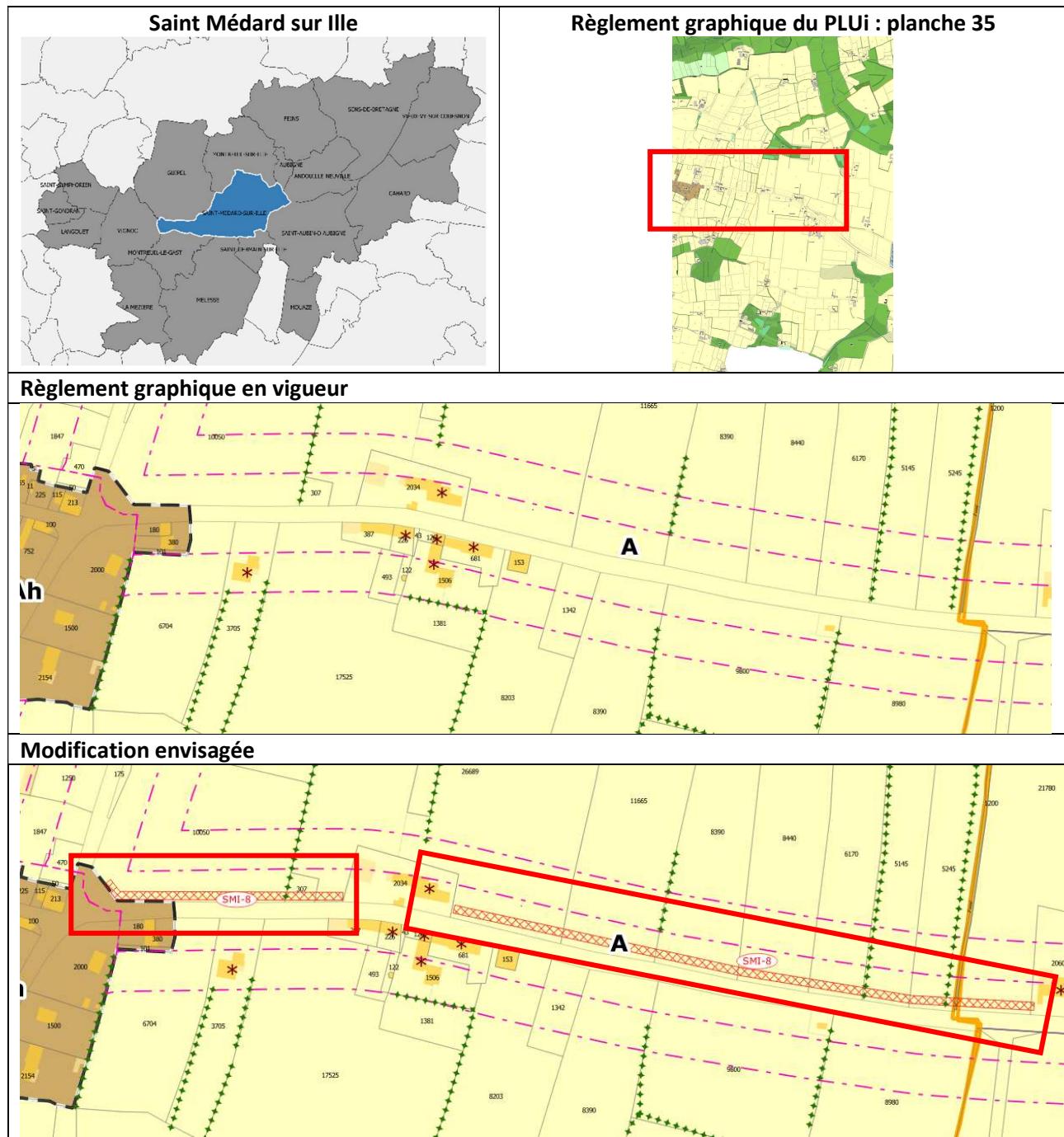
Commune de Saint Médard

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, RP2018), la commune comptait 1 306 habitants.

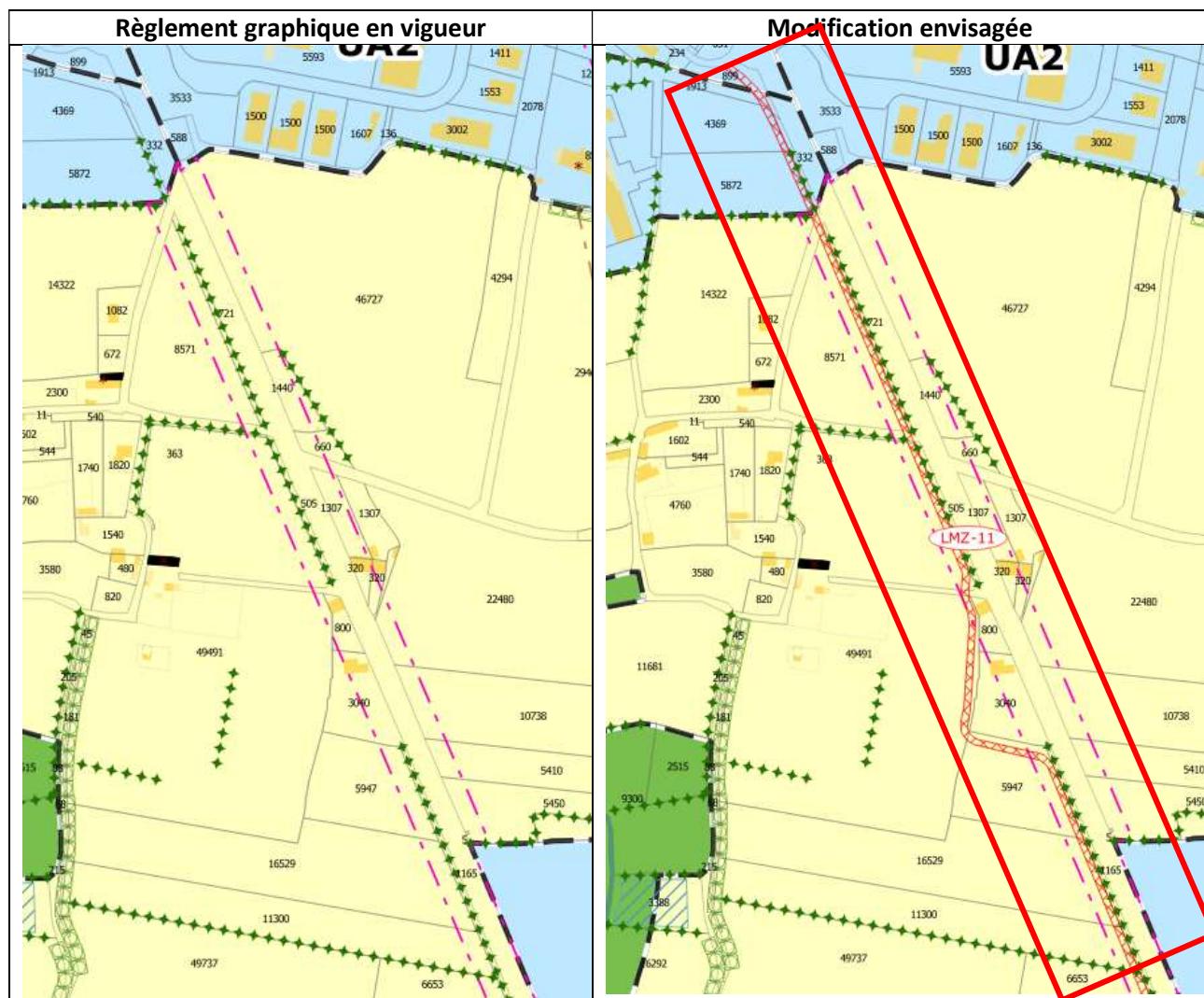
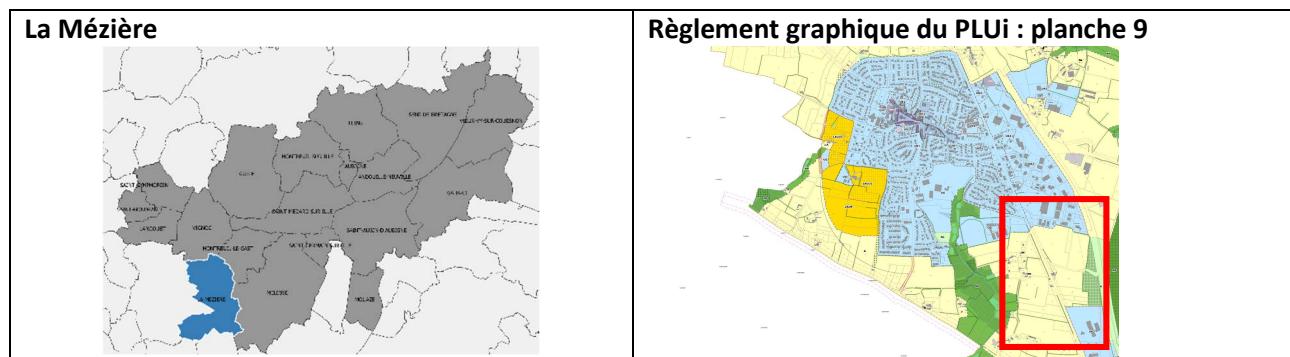
La commune dispose également d'une halte TER desservie par des trains TER Bretagne, circulant entre Rennes et Saint Malo.

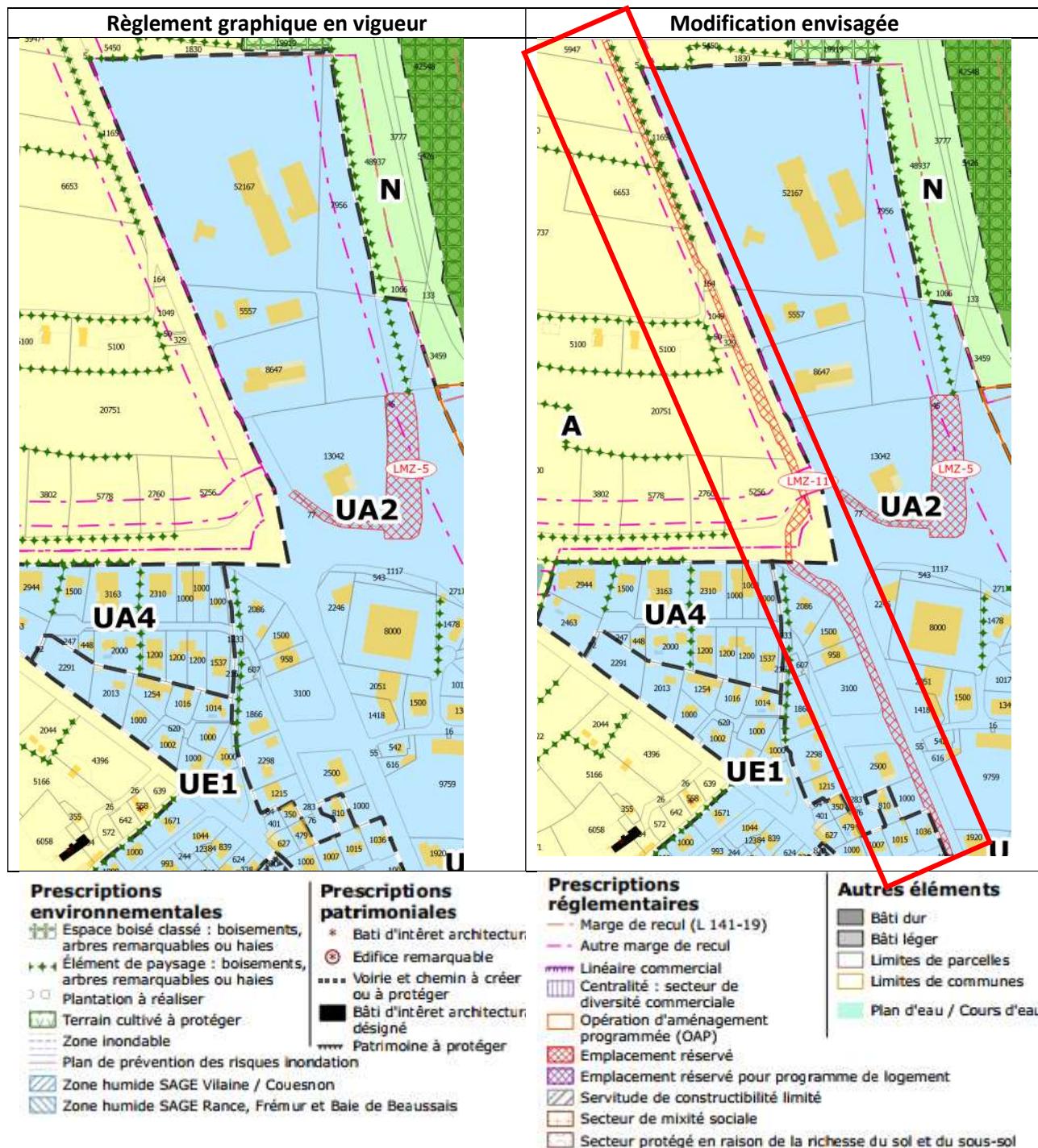
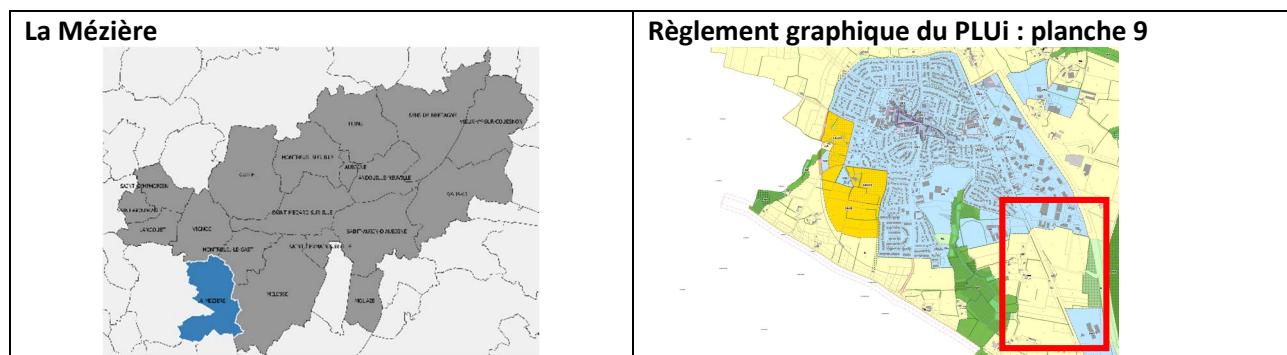
La commune est identifiée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT du Pays de Rennes.

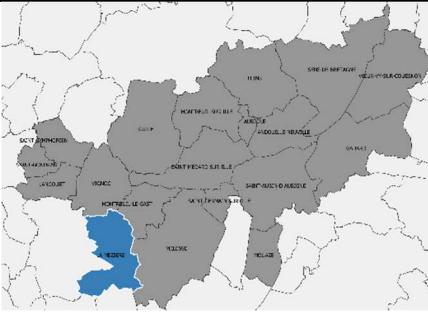
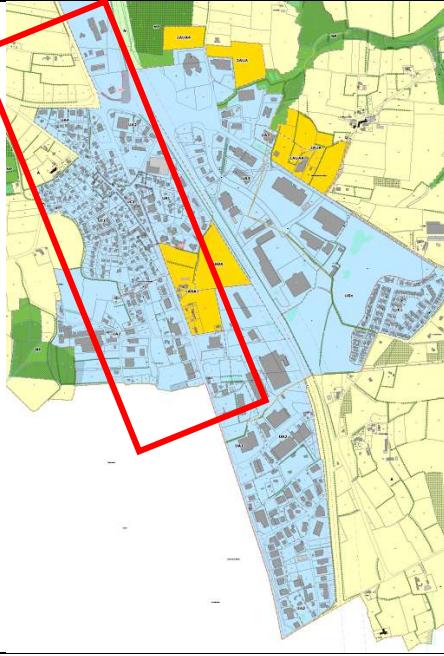
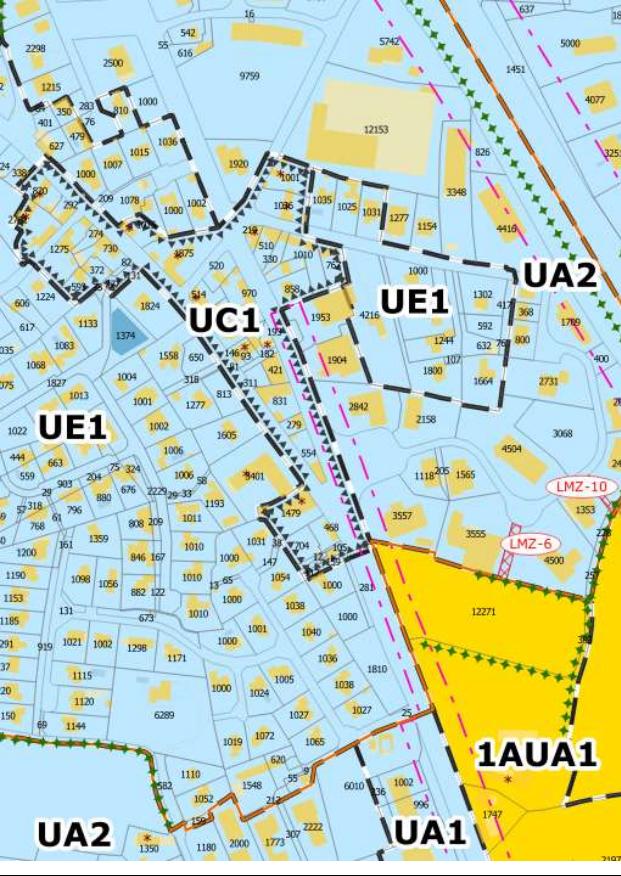
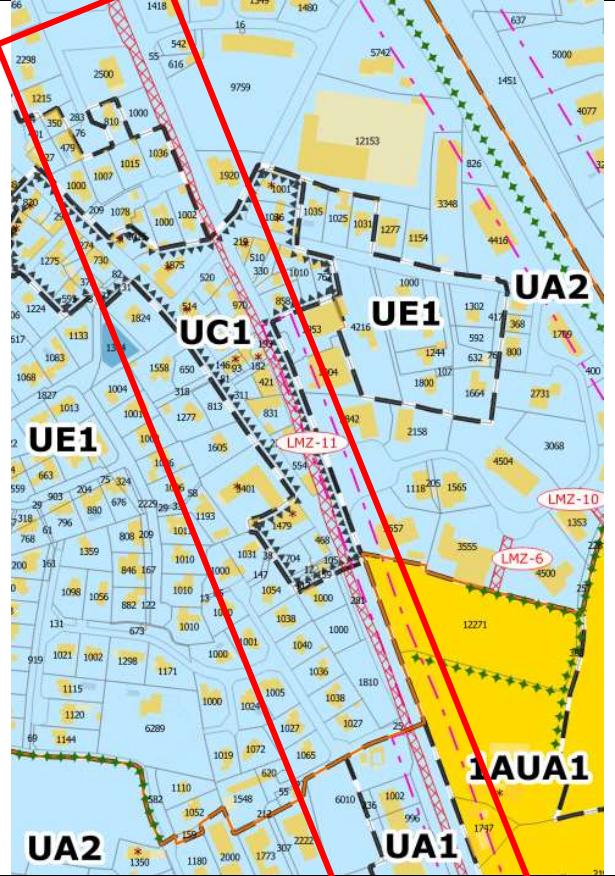


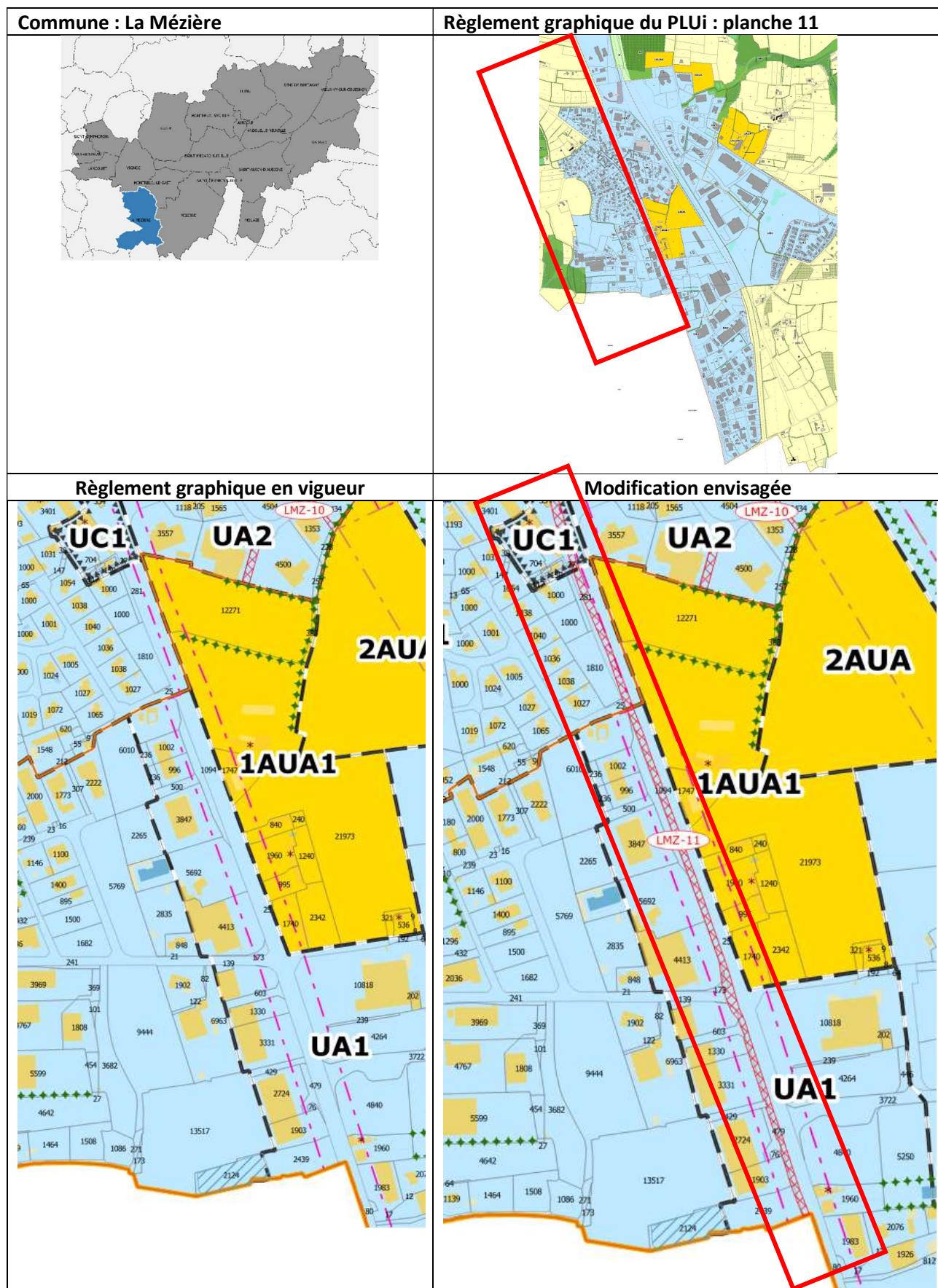
Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
SMI-8	Création de liaison cyclable	2598 m ²	CCVIA

Liaison La Mézière bourg - Route du meuble





Commune : La Mézière	Règlement graphique du PLUi : planche 11
	
Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
	



Emplacement réservé	Destination	Surface	Bénéficiaire
LMZ-11	Création de liaison cyclable	17 546 m ²	Département

2.6.2 Evolution de synthèse des emplacements réservés par commune

Commune	Surface cumulée	Nombre d'emplacements réservés
Andouillé-Neuville	70 639 m ²	3
Aubigné	5 103 m ²	4
Feins	5 017 m ²	13
Gahard	7 645 m ²	6
Guipel	9 773 m ²	6
La Mézière	21 128 m ² 38 674 m ²	10-11
Langouët	3 822 m ²	5
Melesse	26 543 24 617 m ²	15 14
Montreuil-le-Gast	3 962 12 982 m ²	2 7
Montreuil-sur-Ille	36 283 m ²	6
Mouazé	51 334 55 656 m ²	18-20
Saint-Aubin-d'Aubigné	38 755 46 300 m ²	14 21
Saint-Germain-sur-Ille	9 457 m ²	5
Saint-Gondran	15 424 m ²	9
Saint-Médard-sur-Ille	7 915 10 513 m ²	7-8
Saint-Symphorien	57 169 m ²	8
Sens-de-Bretagne	16 656 m ²	15
Vieux-Vy-sur-Couesnon	28 573 m ²	10
Vignoc	4 223 m ²	4
Total général	419 421 m² 458 526 m²	160-175

2.6.3 Modification de l'inventaire du bâti d'intérêt architectural désigné à Langouët, Mouazé, Montreuil le Gast et à Melesse

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, dès 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 compromette 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 368 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.

2.6.3.1 Commune de Langouët

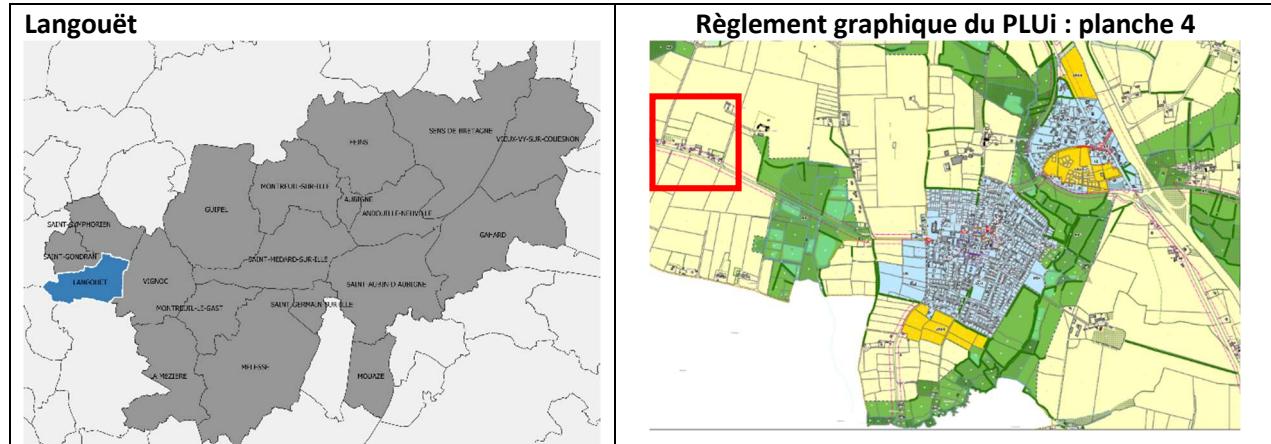
La commune de Langouët se situe à l'ouest de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné. Le territoire communal présente une superficie d'environ 699 ha.

Au dernier recensement (Insee, RP2018), la commune comptait 601 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



Modification envisagée

Un oubli a été identifié sur la commune de Langouët : le bâtiment sur la parcelle ZE n°38 répond aux critères retenus mais n'a pas été identifié. La communauté de communes souhaite faire évoluer le règlement graphique et repérer ce bâtiment.



Commune :

Langouët

Parcelle :

A 38

Superficie parcelle :

950 m²

Emprise au sol estimée :

159 m²

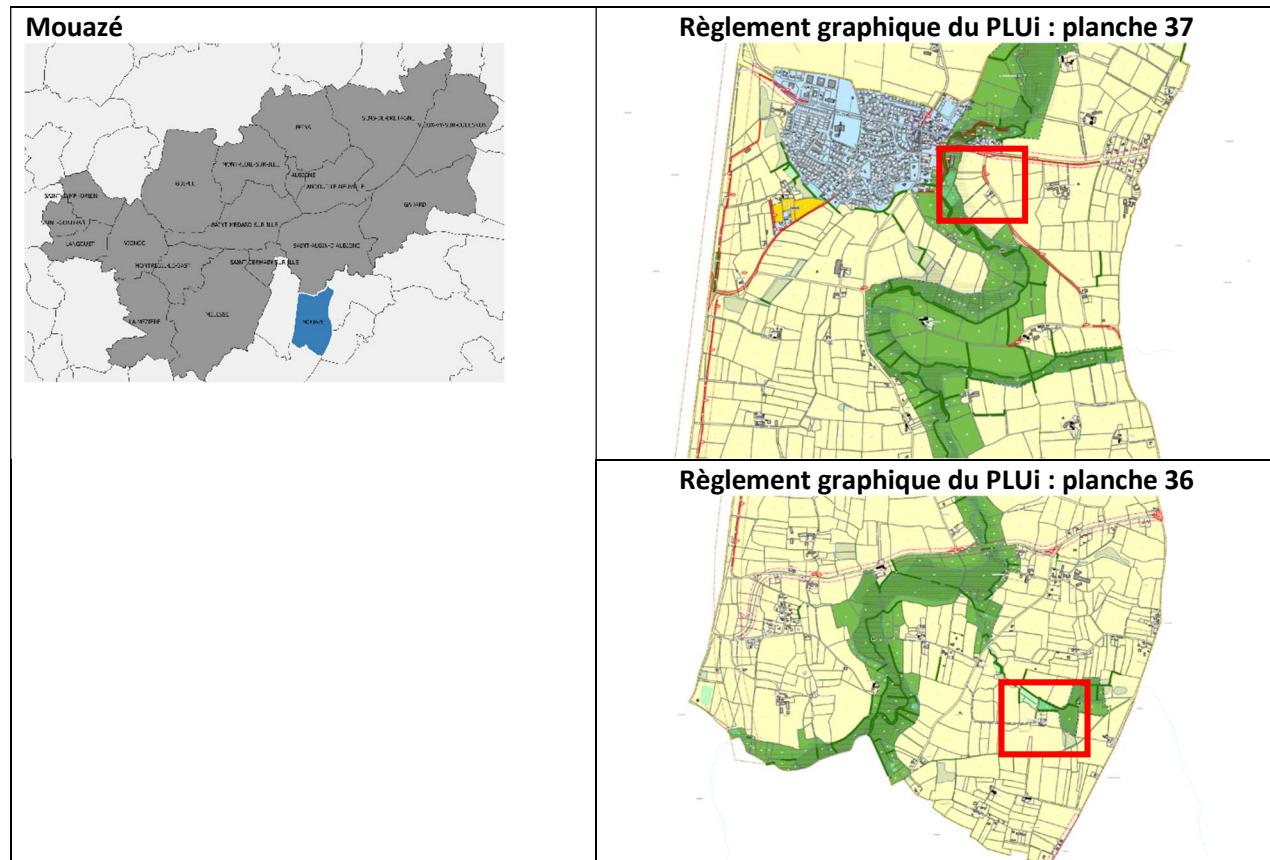
Zonage PLUi :

A

Destination autorisée au titre du changement de destination : Habitation

Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
<p>Prescriptions environnementales</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Prescriptions patrimoniales</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâti d'intérêt architectur Edifice remarquable Voirie et chemin à créer ou à protéger Bâti d'intérêt architectur désigné Patrimoine à protéger 	<p>Prescriptions réglementaires</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Autres éléments</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâti dur Bâti léger Limites de parcelles Limites de communes Plan d'eau / Cours d'eau

Localisation



2.6.3.2 Commune de Mouazé

Modification envisagée

Le Rinchais

Une récente demande d'autorisation d'urbanisme a mis en évidence qu'au lieu dit Le Rinchais (parcelle A n° 2069), une partie de la construction existante n'a pas été identifiée au titre de « bâti d'intérêt architectural désigné ».

L'ensemble de la construction, formé de deux anciens logis, fait partie de l'inventaire régional du patrimoine.

Afin de permettre l'évolution du bâtiment, sans créer de nouveau logement, la communauté de communes souhaite identifier la partie non affectée actuellement à l'habitation au titre de « Bâti d'intérêt architectural désigné ».



Source : Kartenn

Commune : Mouazé

Parcelle : A 2069

Emprise au sol estimée : 56 m²

Zonage PLUi : A

Destination autorisée au titre du changement de destination : Habitation

Règlement graphique en vigueur	Modification envisagée
<p>Prescriptions environnementales</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Prescriptions patrimoniales</p> <ul style="list-style-type: none"> * Bâti d'intérêt architectur ○ Edifice remarquable **** Volvie et chemin à créer ou à protéger ■ Bâti d'intérêt architectur désigné ***** Patrimoine à protéger 	<p>Prescriptions réglementaires</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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 <p>Autres éléments</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâti dur Bâti léger Limites de parcelles Limites de communes Plan d'eau / Cours d'eau

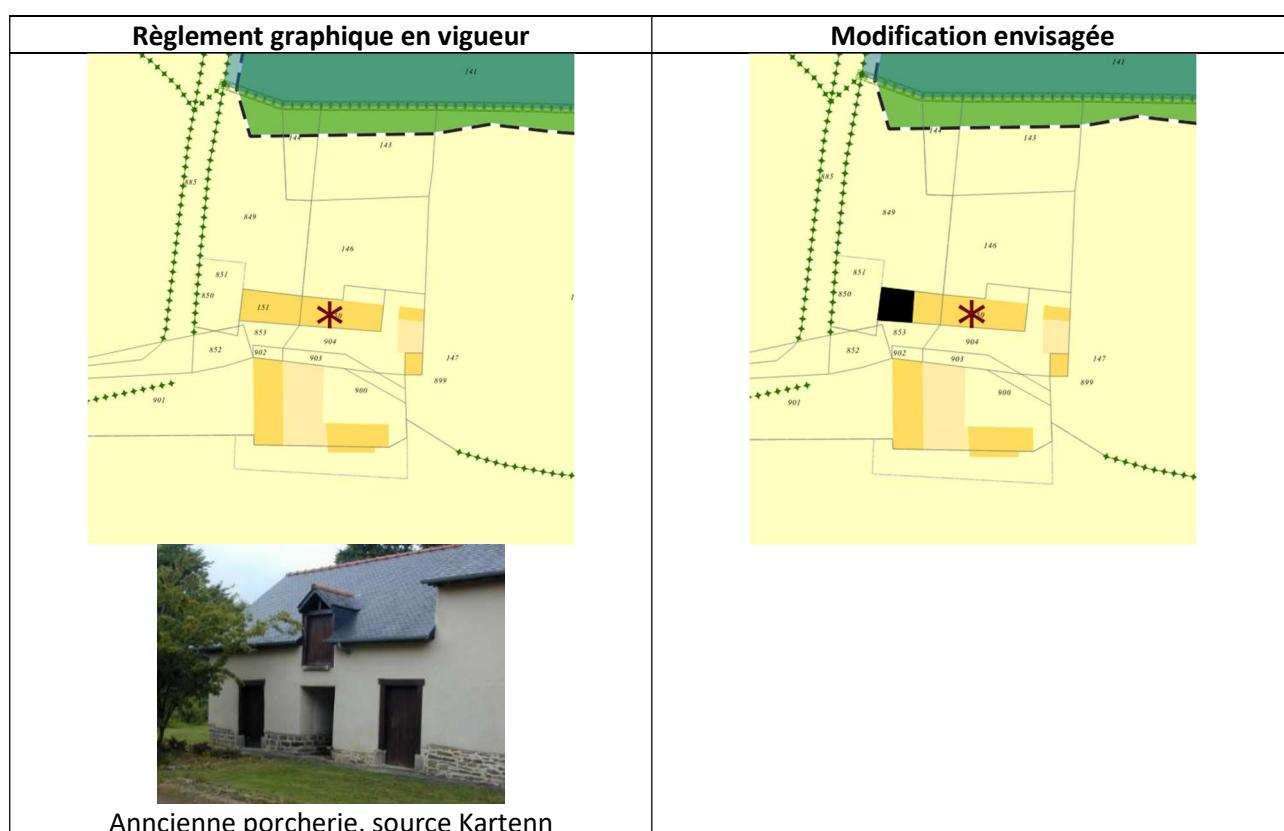
La Vieuville Pépin

Une récente demande d'autorisation d'urbanisme a mis en évidence qu'au lieu dit La Vieuville Pépin (parcelle B n°151), aucun bâtiment n'a été identifié au titre «bâti d'intérêt architectural désigné».

L'ensemble des bâtis présents sur le site (cellier, laiterie, fournil, puits, porcherie, étable à vaches) font partie de l'inventaire régional du patrimoine.

Afin de permettre l'évolution de l'ancienne porcherie, adossée à un logement existant, la communauté de communes souhaite l'identifier au titre de « Bâti d'intérêt architectural désigné ». Ce repérage graphique autorisera des travaux d'aménagement et de changement de destination à destination « habitation » sans créer de nouveau logement.

Commune :	Mouazé
Parcelle :	B 151
Superficie parcelle :	110 m ²
Emprise au sol estimée :	64 m ²
Zonage PLUi :	A
Destination autorisée au titre du changement de destination :	Habitation



Anncienne porcherie, source Kartenn

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

- * Bâti d'intérêt architectur
- Edifice remarquable
- **** Voie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intérêt architectur désigné
- ***** Patrimoine à protéger

Prescriptions réglementaires

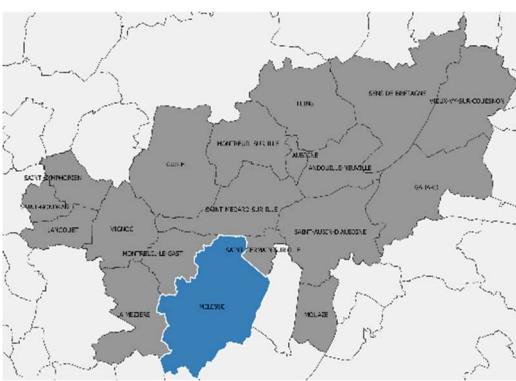
- Marge de recul (L 141-19)
- Autre marge de recul
- Linéaire commercial
- Centralité : secteur de diversité commerciale
- Opération d'aménagement programmée (OAP)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude de constructibilité limité
- Secteur de mixité sociale
- 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

2.6.3.3 Commune de Melesse

Localisation

Commune : Melesse	Règlement graphique du PLUi : planche 12
	

Modification envisagée

Lieu-dit Gaulon

Un oubli a été identifié sur la commune de Melesse au lieu-dit Gaulon (parcelle A n°2451). La grange est une construction en pierre/terre repérée par l'inventaire régional du patrimoine. Cette construction correspond aux critères retenus par le PLUi mais n'a pas été identifiée. La communauté de communes souhaite faire évoluer le règlement graphique et repérer ce bâtiment.

Commune :

Melesse

Parcelle :

A 2451

Superficie parcelle :

1609 m²

Emprise au sol estimée :

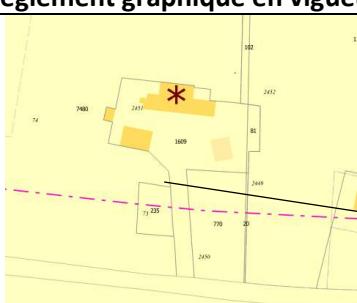
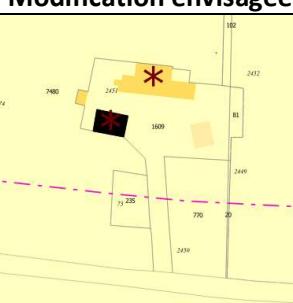
79 m²

Zonage PLUi :

A

Destination autorisée au titre du changement de destination :

Habitation

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

- Bâti d'intérêt architectural
- Edifice remarquable
- Volvie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intérêt architectural désigné
- Patrimoine à protéger

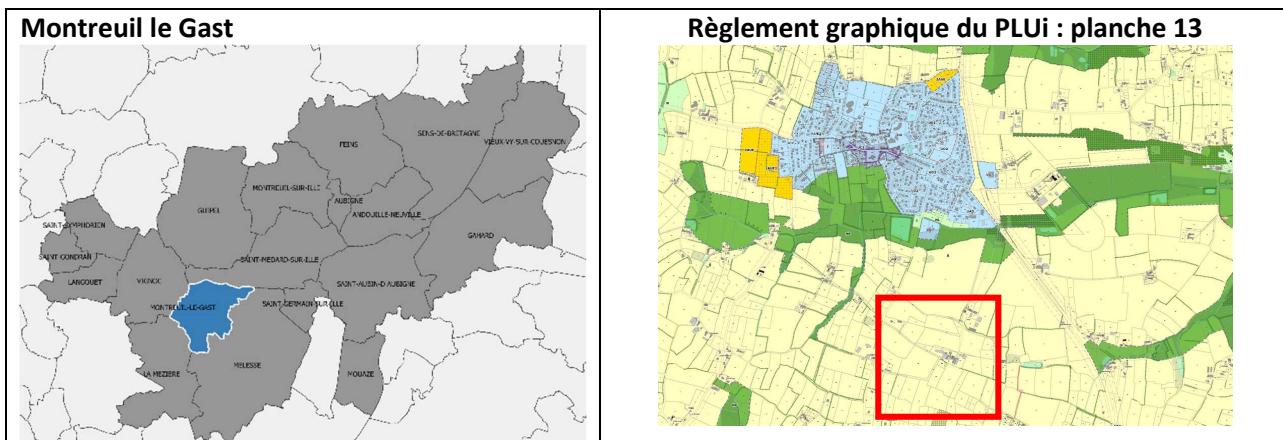
Prescriptions réglementaires

- Marge de recul (L 141-19)
- Autre marge de recul
- Linéaire commercial
- Centralité : secteur de diversité commerciale
- Opération d'aménagement programmé (OAP)
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude de constructibilité limitée
- 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

2.6.3.4 Commune de Montreuil le Gast



Lieu dit Les Champs Chorins

Lors de l'élaboration du PLUi en 2019, la communauté de communes a été saisie par une demande de repérage du bâtiment pouvant changer de destination au lieu-dit Les Champs Chorins. L'exploitation agricole a cessé son activité fin 2018.

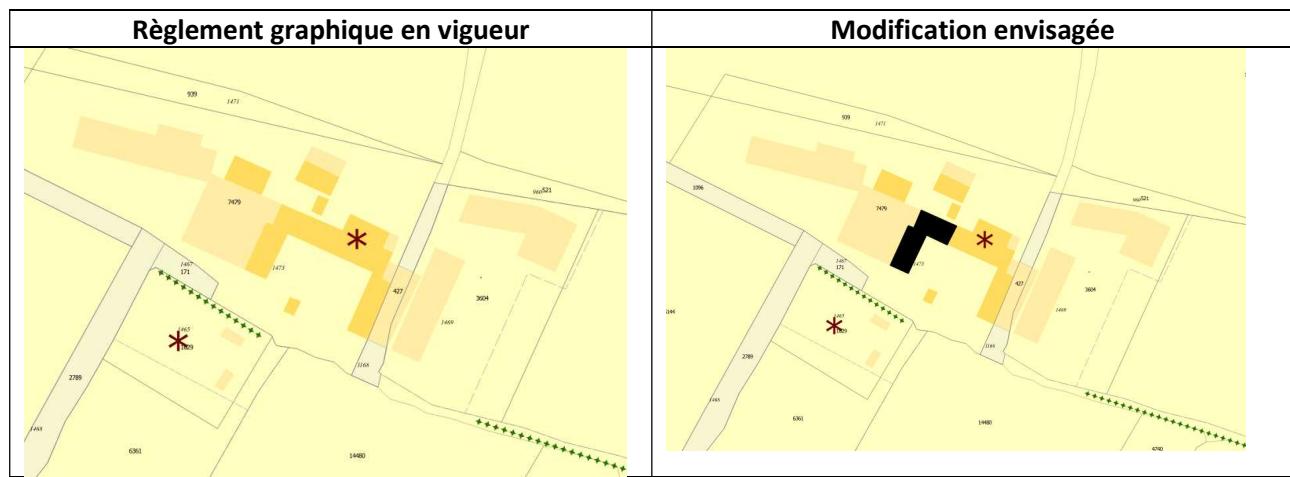
La construction, de par son emprise et son caractère patrimonial, répondait aux critères retenus.

Toutefois, la communauté de communes n'a pas donné une suite favorable afin de ne pas compromettre une reprise éventuelle de cette exploitation agricole.

Depuis 2019, aucune reprise n'a eu lieu. Les terres associées à cette exploitation ont été cédées à d'autres exploitants agricoles.

Aujourd'hui, la communauté de communes envisage de repérer une partie de la construction existante. Cette modification permettra ainsi un changement de destination pour une destination habitation, sans créer un nouveau logement.

Commune :	Montreuil le Gast
Parcelle :	B 1473
Superficie parcelle :	7479 m ²
Emprise au sol estimée :	271 m ²
Zonage PLUi :	A
Destination autorisée au titre du changement de destination :	Habitation

**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

- * Bâti d'intérêt architectural
- ◎ Edifice remarquable
- **** Voie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intérêt 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 limitée
- 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



Etable et remise, source Kartenn

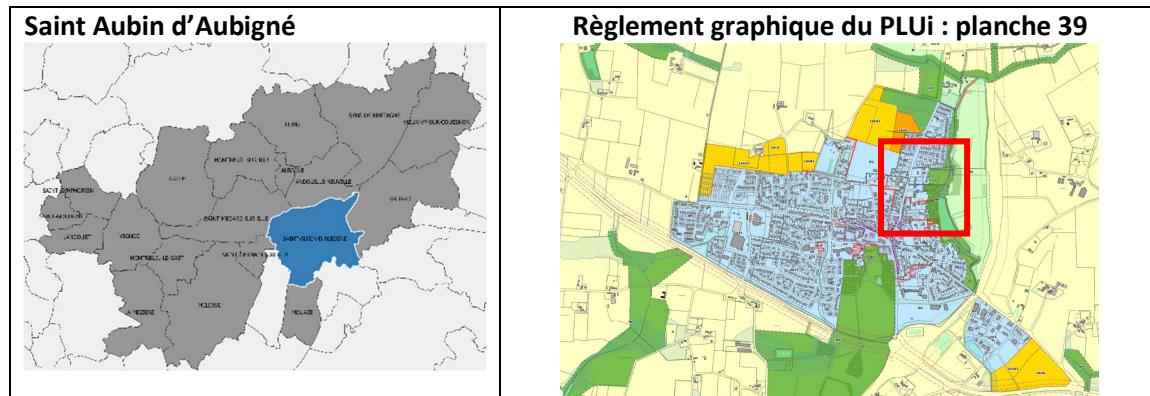
2.6.3.5 Bilan du nombre de bâtiments identifiées

Commune	Nombre de bâtiments identifiés au PLUi en vigueur	Nombre de bâtiments identifiés après modification N°2 envisagée
Langouët	9	10
Mouazé	23	25
Melesse	61	62
Montreuil le Gast	13	14

2.6.4 Suppression de la prescription « Voiries et chemins à créer ou à protéger » à Saint-Aubin d'Aubigné

Le PLUi identifie les voiries et chemins pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ces espaces sont inconstructibles, à l'exception des travaux et constructions légères destinées à leur gestion.

Localisation



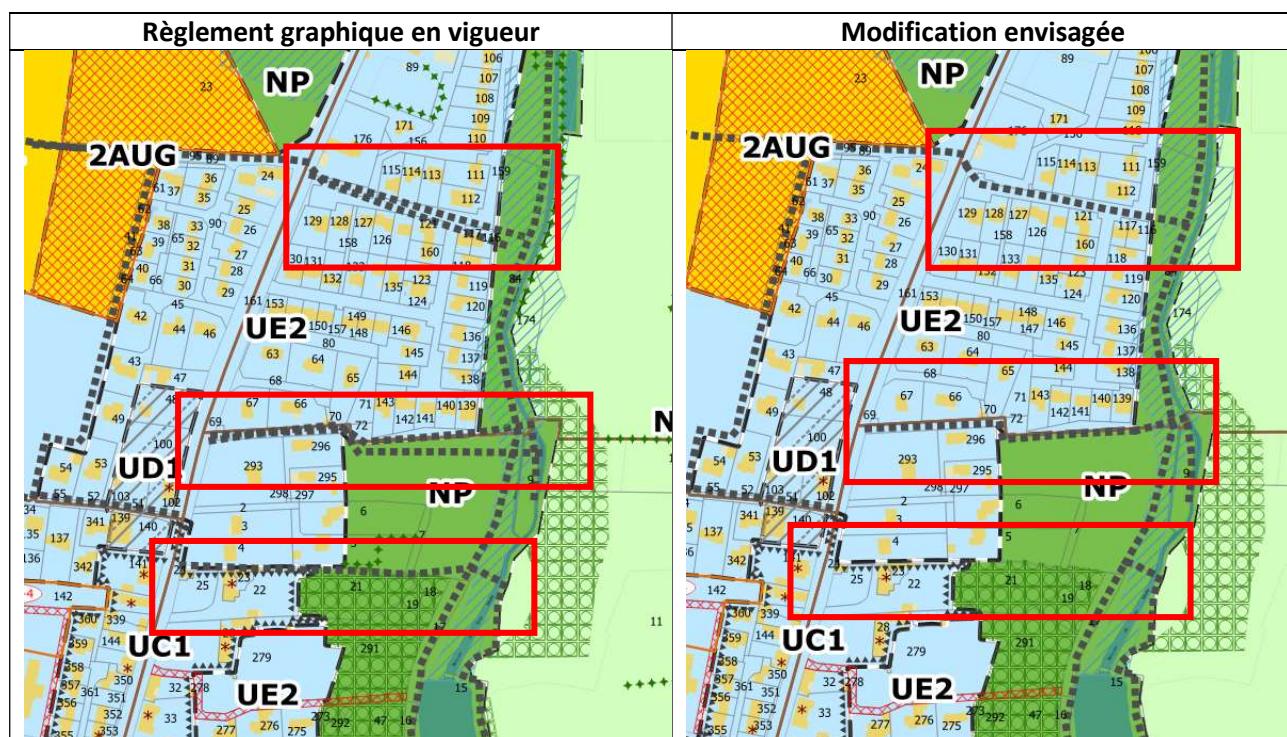
Modification envisagée

La commune de Saint d'Aubin d'Aubigné a protégé plusieurs voies et chemins existants.

Toutefois, au nord-est de son centre-bourg, elle souhaite faire évoluer cette prescription et ne protéger que les cheminements actuellement pratiqués par la population.

De plus, une erreur graphique a été constatée sur ce secteur. Les tracés de cette prescription sont dédoublés et décalés.

Il est envisagé de supprimer la prescription sur un des chemins actuellement identifiés et de corriger les erreurs graphiques.



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

- * Bâti d'intérêt architectural
- ◎ Edifice remarquable
- **** Voie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intérêt 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 programmé (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
- Limite de parcelles
- Limite de communes

■ Plan d'eau / Cours d'eau

2.6.5 Instaurer d'un « secteur de diversité commerciale : linéaire commercial » à Feins

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.

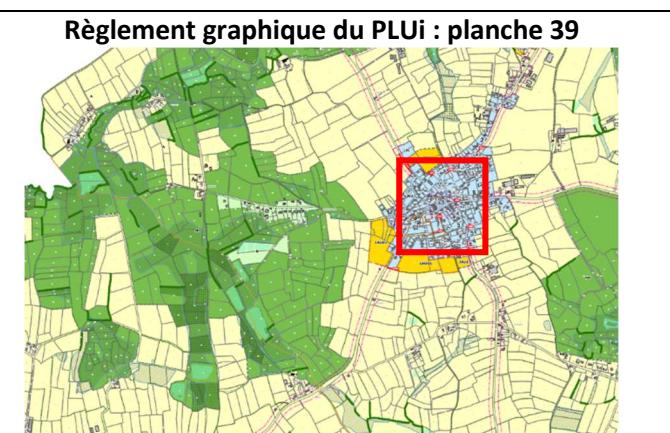
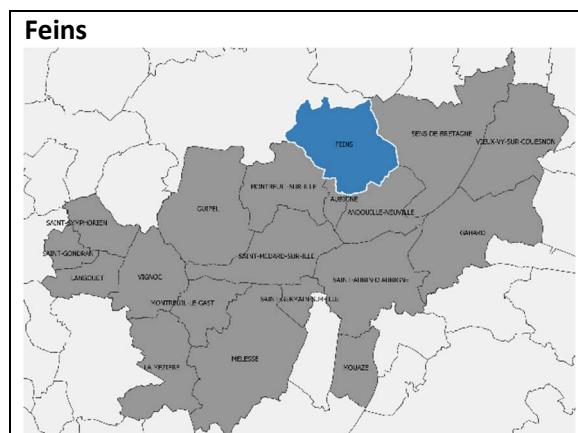
Commune de Feins

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, RP2018), la commune comptait 996 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.



Modification envisagée

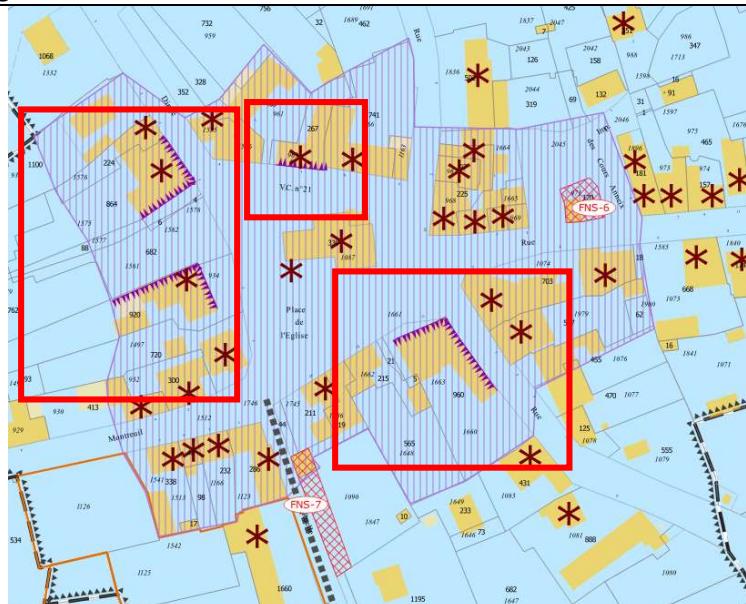
La commune de Feins œuvre pour la préservation de ses commerces existants au centre-bourg. Elle a instauré un droit de préemption commercial qui lui permet de préempter les baux commerciaux, les fonds artisanaux et les fonds de commerce.

Aujourd’hui, la commune souhaite instaurer un linéaire commercial afin d’interdire tout changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées à l’artisanat et commerce de détail, vers une autre destination.

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

- * Bâti d'intérêt architectur
- Edifice remarquable
- **** Voie et chemin à créer ou à protéger
- Bâti d'intérêt 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

2.7 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.

2.7.1 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

Ce projet s'inscrit dans celui, plus large, de la Région Bretagne et de son schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Il porte cette thématique au cœur du projet de territoire, à l'échelle des projets d'aménagement, en écho aux mesures de protection existantes dans le PLUi (voir règlement) et aux dispositions supra-communales mises en œuvre dans le cadre des politiques publiques et de l'adaptation aux changements climatiques.

Cette OAP repose sur un travail spécifique porté par l'EPCI, le schéma de la trame verte et bleue du Val d'Ille – Aubigné. Ce nouveau schéma fait suite à celui précédemment mis en œuvre sur le territoire du Val d'Ille (ancienne Communauté de communes jusqu'en 2017) portant sur la période 2013-2017.

L'OAP trame verte et bleue montre la cohérence de ces dispositions notamment en ce qui concerne la préservation des continuités écologiques et leurs relations aux réservoirs de biodiversité qui alimente ces continuités. La cohérence du projet s'exprime spatialement au travers de la carte « trame verte et bleue ».

D'autre part, en parallèle, l'OAP trame verte et bleue vise à renforcer la biodiversité dans les espaces agro-naturels plus « communs » mais aussi la place de la nature dans les villes et bourgs.

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 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.

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 identifiées par le document graphique.

Modification envisagée

La communauté de commune souhaite ajouter des précisions en introduction de l'OAP, afin de rendre plus lisible l'application de cette OAP. Elle souhaite également consolider le renvoi du document écrit vers le document graphique. Pour cela, elle souhaite ajouter des symboles du document graphique devant les orientations littérales du document écrit.

La communauté de commune souhaite reprendre les dispositions relatives aux clôtures afin de rendre plus compréhensible les règles applicables et afin de faciliter leur application.

Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité

- Protéger les réservoirs de biodiversité (MNIE, Natura 2000...)
- Protéger les grands boisements
- Protéger les zones humides
- Protéger les cours d'eau et leurs abords
- Protéger les vergers traditionnels

Mettre en réseau et renforcer le patrimoine naturel

- Renforcer la grande trame naturelle verte et bleue
- Protéger la trame bocagère (EBC/EIP)
- Favoriser la perméabilité écologique

Mener des actions de reconquête

- Mener des actions spécifiques de reconquête dans les secteurs d'actions

<...> Assurer des principes de connexion écologique

- Mettre en oeuvre et renforcer des passages à faune

Favoriser la présence de nature en ville et lutter contre l'imperméabilisation

- Secteurs urbanisés
- Secteurs d'urbanisation future
- Promouvoir la place de la nature en ville, sa mise en réseau et gérer les lisières d'urbanisation

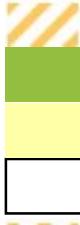
<...> Assurer les continuité naturelle en espace urbain

Légende du document graphique

Page	OAP Trame verte et bleue en vigueur	Modifications envisagées
3	Introduction La Trame verte et bleue (TVB) désigne des continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements comme le SCoT du Pays de Rennes et les connaissances propres du Val d' Ille - Aubigné. Le territoire est composé des éléments suivants : Les réservoirs de biodiversité Les corridors écologiques	Introduction La Trame verte et bleue (TVB) désigne des continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements comme le SCoT du Pays de Rennes et les connaissances propres du Val d' Ille - Aubigné. Le territoire est composé des éléments suivants : 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. Les corridors écologiques

<p>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.</p> <p>Les corridors écologiques</p> <p>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.</p> <p>Les espaces agro-naturels communs de la campagne</p> <p>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.</p> <p>La nature en ville et dans les bourgs</p> <p>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.</p> <p>Au regard de ces quatre éléments, les orientations déclinent des objectifs adaptés et en cohérence, organisés en 4 chapitres.</p> <p>Ces orientations sont illustrées dans le document graphique de l'OAP.</p> <p>Au regard de ces quatre éléments, les orientations déclinent des objectifs adaptés et en cohérence, organisés en 4 chapitres.</p> <p>Ces orientations sont illustrées dans le document graphique de l'OAP.</p> <p>Au regard de ces quatre éléments, les orientations déclinent des objectifs adaptés et en cohérence, organisés en 4 chapitres.</p> <p>Ces orientations sont illustrées dans le document graphique de l'OAP.</p>	<p>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.</p> <p>Les espaces agro-naturels communs de la campagne</p> <p>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.</p> <p>La nature en ville et dans les bourgs</p> <p>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.</p> <p>Au regard de ces quatre éléments, les orientations déclinent des objectifs adaptés et en cohérence, organisés en 4 chapitres.</p> <p>Ces orientations sont illustrées dans le document graphique de l'OAP.</p> <p>Au regard de ces quatre éléments, les orientations déclinent des objectifs adaptés et en cohérence, organisés en 4 chapitres.</p> <p>Ces orientations sont illustrées dans le document graphique de l'OAP.</p> <p>Au regard de ces quatre éléments, les orientations déclinent des objectifs adaptés et en cohérence, organisés en 4 chapitres.</p> <p>Ces orientations sont illustrées dans le document graphique de l'OAP.</p>
--	--

	<p>zones humides, bords des cours d'eau, ...), par la gestion des bords de champs qui peuvent constituer un refuge moins soumis aux pressions.</p> <p>La nature en ville et dans les bourgs</p> <p>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.</p> <p>Au regard de ces quatre éléments, les orientations déclinent des objectifs adaptés et en cohérence, organisés en 4 chapitres.</p> <p>Ces orientations sont illustrées dans le document graphique de l'OAP.</p>	<p>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.</p> <p>Les symboles illustrés en début de chaque orientation renvoient au document graphique. L'orientation va s'appliquer sur les composantes du territoire identifiés sur le document graphique.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Extrait du document graphique</th><th style="text-align: center;">Orientation du document écrit</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> Orientation 1 : Préserver les réservoirs de biodiversité et leurs écorces L'objectif est de préserver les milieux sources, déjà protégés par des outils réglementaires divers, mais aussi les sécours de ces milieux, leur écorce. La forêt constitue une zone transitionnelle entre deux milieux différents. Elle constitue un écosystème de contact qui a ses conditions propres, alors qu'une forêt peut être très différente. Les objectifs sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les milieux sources et assurer un impact sur les écosystèmes adjacents tout en maintenant à une distance raisonnable du massif boisé (100 mètres environ). Dans les opérations de défrichement, il faut prévoir une distance suffisante pour éviter que les déchets ne soient dispersés et proposer un établissement de la forêt avec maintien d'espaces verts en bordure de l'opération. • Les projets situés dans le périmètre de ces espaces devront se faire dans le respect de l'enregistre de faune et de flore. • Dans le cas des bordures des massifs boisés, cette dernière devrait être constituée d'un couloir forestier qui permettra de faciliter la circulation des animaux et de favoriser la présence de la faune sauvage, sans pour autant bannir les activités humaines. Cela peut prendre une forme d'aire d'élevage, d'aire de pâturage ou d'aire de culture avec des surfaces végétalisées (arbres, arbustes et herbacées). D'autre part, il faut veiller à ce que la forêt puisse remplir au mieux ses différents rôles écologiques. Il est conseillé de favoriser des formes sinuoses avec une profondeur de 20 à 40 mètres. </td></tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding-top: 10px;"> Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité <ul style="list-style-type: none"> □ Protéger les réservoirs de biodiversité (MNIE, Natura 2000...) ■ Protéger les grands boisements ■■ Protéger les zones humides — Protéger les cours d'eau et leurs abords ● Protéger les vergers traditionnels Mettre en réseau et renforcer le patrimoine naturel <ul style="list-style-type: none"> ■ Renforcer la grande trame naturelle verte et bleue — Protéger la trame bocagère (EBC/EIP) ● Favoriser la perméabilité écologique Mener des actions de reconquête <ul style="list-style-type: none"> ■■ Mener des actions spécifiques de reconquête dans les secteurs d'actions <> Assurer des principes de connexion écologique ● Mettre en oeuvre et renforcer des passages à faune Favoriser la présence de nature en ville et lutter contre l'imperméabilisation <ul style="list-style-type: none"> ■■■ Secteurs urbanisés ■■■ Secteurs d'urbanisation future ● Promouvoir la place de la nature en ville, sa mise en réseau et gérer les îlots d'urbanisation <> Assurer les continuités naturelles en espace urbain </td></tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; font-size: small; padding-top: 10px;"> Légende du document graphique </td></tr> </tbody> </table>	Extrait du document graphique	Orientation du document écrit		Orientation 1 : Préserver les réservoirs de biodiversité et leurs écorces L'objectif est de préserver les milieux sources, déjà protégés par des outils réglementaires divers, mais aussi les sécours de ces milieux, leur écorce. La forêt constitue une zone transitionnelle entre deux milieux différents. Elle constitue un écosystème de contact qui a ses conditions propres, alors qu'une forêt peut être très différente. Les objectifs sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les milieux sources et assurer un impact sur les écosystèmes adjacents tout en maintenant à une distance raisonnable du massif boisé (100 mètres environ). Dans les opérations de défrichement, il faut prévoir une distance suffisante pour éviter que les déchets ne soient dispersés et proposer un établissement de la forêt avec maintien d'espaces verts en bordure de l'opération. • Les projets situés dans le périmètre de ces espaces devront se faire dans le respect de l'enregistre de faune et de flore. • Dans le cas des bordures des massifs boisés, cette dernière devrait être constituée d'un couloir forestier qui permettra de faciliter la circulation des animaux et de favoriser la présence de la faune sauvage, sans pour autant bannir les activités humaines. Cela peut prendre une forme d'aire d'élevage, d'aire de pâturage ou d'aire de culture avec des surfaces végétalisées (arbres, arbustes et herbacées). D'autre part, il faut veiller à ce que la forêt puisse remplir au mieux ses différents rôles écologiques. Il est conseillé de favoriser des formes sinuoses avec une profondeur de 20 à 40 mètres. 	Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité <ul style="list-style-type: none"> □ Protéger les réservoirs de biodiversité (MNIE, Natura 2000...) ■ Protéger les grands boisements ■■ Protéger les zones humides — Protéger les cours d'eau et leurs abords ● Protéger les vergers traditionnels Mettre en réseau et renforcer le patrimoine naturel <ul style="list-style-type: none"> ■ Renforcer la grande trame naturelle verte et bleue — Protéger la trame bocagère (EBC/EIP) ● Favoriser la perméabilité écologique Mener des actions de reconquête <ul style="list-style-type: none"> ■■ Mener des actions spécifiques de reconquête dans les secteurs d'actions <> Assurer des principes de connexion écologique ● Mettre en oeuvre et renforcer des passages à faune Favoriser la présence de nature en ville et lutter contre l'imperméabilisation <ul style="list-style-type: none"> ■■■ Secteurs urbanisés ■■■ Secteurs d'urbanisation future ● Promouvoir la place de la nature en ville, sa mise en réseau et gérer les îlots d'urbanisation <> Assurer les continuités naturelles en espace urbain 		Légende du document graphique	
Extrait du document graphique	Orientation du document écrit									
	Orientation 1 : Préserver les réservoirs de biodiversité et leurs écorces L'objectif est de préserver les milieux sources, déjà protégés par des outils réglementaires divers, mais aussi les sécours de ces milieux, leur écorce. La forêt constitue une zone transitionnelle entre deux milieux différents. Elle constitue un écosystème de contact qui a ses conditions propres, alors qu'une forêt peut être très différente. Les objectifs sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les milieux sources et assurer un impact sur les écosystèmes adjacents tout en maintenant à une distance raisonnable du massif boisé (100 mètres environ). Dans les opérations de défrichement, il faut prévoir une distance suffisante pour éviter que les déchets ne soient dispersés et proposer un établissement de la forêt avec maintien d'espaces verts en bordure de l'opération. • Les projets situés dans le périmètre de ces espaces devront se faire dans le respect de l'enregistre de faune et de flore. • Dans le cas des bordures des massifs boisés, cette dernière devrait être constituée d'un couloir forestier qui permettra de faciliter la circulation des animaux et de favoriser la présence de la faune sauvage, sans pour autant bannir les activités humaines. Cela peut prendre une forme d'aire d'élevage, d'aire de pâturage ou d'aire de culture avec des surfaces végétalisées (arbres, arbustes et herbacées). D'autre part, il faut veiller à ce que la forêt puisse remplir au mieux ses différents rôles écologiques. Il est conseillé de favoriser des formes sinuoses avec une profondeur de 20 à 40 mètres. 									
Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité <ul style="list-style-type: none"> □ Protéger les réservoirs de biodiversité (MNIE, Natura 2000...) ■ Protéger les grands boisements ■■ Protéger les zones humides — Protéger les cours d'eau et leurs abords ● Protéger les vergers traditionnels Mettre en réseau et renforcer le patrimoine naturel <ul style="list-style-type: none"> ■ Renforcer la grande trame naturelle verte et bleue — Protéger la trame bocagère (EBC/EIP) ● Favoriser la perméabilité écologique Mener des actions de reconquête <ul style="list-style-type: none"> ■■ Mener des actions spécifiques de reconquête dans les secteurs d'actions <> Assurer des principes de connexion écologique ● Mettre en oeuvre et renforcer des passages à faune Favoriser la présence de nature en ville et lutter contre l'imperméabilisation <ul style="list-style-type: none"> ■■■ Secteurs urbanisés ■■■ Secteurs d'urbanisation future ● Promouvoir la place de la nature en ville, sa mise en réseau et gérer les îlots d'urbanisation <> Assurer les continuités naturelles en espace urbain 										
Légende du document graphique										
6	<p>1. Les réservoirs de biodiversité et zones humides</p> <p>Orientation 4 : Assurer le maintien des vergers traditionnels</p>	<p>1. Les réservoirs de biodiversité et zones humides</p> <p>Orientation 4 : Assurer le maintien des vergers traditionnels</p>								
8	<p>2. Le grands ensembles naturels</p> <p>Orientation 3 : Mener des actions de reconquête de la trame verte et bleue dans les secteurs spécifique identifiés par le Schéma local de la trame verte et bleue</p>	<p>2. Le grands ensembles naturels</p> <p>Orientation 3 : Mener des actions de reconquête de la trame verte et bleue dans les secteurs spécifique identifiés par le Schéma local de la trame verte et bleue</p>								

12	Orientation 6 : Encourager l'intégration des constructions dans le paysage		Orientation 6 : Encourager l'intégration des constructions dans le paysage
13	Autres constructions <p>Dans la campagne, les constructions devront privilégier l'aménagement de clôtures champêtres en accord avec le paysage traditionnel des bocages locaux. Les haies monospécifiques sont à écarter au profit de haies libres et variés à base d'essences locales. On cherchera à perpétuer les types de clôtures rencontrés habituellement dans le milieu agricole environnant (simple accotement enherbé, piquets de châtaignier fendus et fils de fers galvanisés, ganivelle de châtaignier etc.) en évitant les clôtures à base de matériaux et produits manufacturés représentatifs des zones d'habitation (grillages en panneaux soudés, grillages à torsions, claustres, brandes, bâches, murets en parpaings d'aggloméré, bordures préfabriquées en béton etc.). Ces clôtures devront par ailleurs permettre le passage de la petite faune. En outre, pour le bâti, certaines constructions anciennes (vieux corps de ferme...) offre des capacités d'accueil de la biodiversité qu'il conviendra de préserver ou de compenser (ouverture, toiture, murs en terre...)</p>	Autres constructions <p>Dans la campagne, les constructions devront privilégier l'aménagement de clôtures champêtres en accord avec le paysage traditionnel des bocages locaux. Les haies monospécifiques sont à écarter au profit de haies libres et variés à base d'essences locales. On cherchera à perpétuer les types de clôtures rencontrés habituellement dans le milieu agricole environnant (simple accotement enherbé, piquets de châtaignier fendus et fils de fers galvanisés, ganivelle de châtaignier etc.) en évitant les clôtures à base de matériaux et produits manufacturés représentatifs des zones d'habitation (grillages en panneaux soudés, grillages à torsions, claustres, brandes, bâches, murets en parpaings d'aggloméré, bordures préfabriquées en béton etc.). Ces clôtures devront par ailleurs permettre le passage de la petite faune. En outre, pour le bâti, certaines constructions anciennes (vieux corps de ferme...) offre des capacités d'accueil de la biodiversité qu'il conviendra de préserver ou de compenser (ouverture, toiture, murs en terre...)</p>	Autres constructions <p>Dans la campagne, les constructions devront privilégier l'aménagement de clôtures champêtres en accord avec le paysage traditionnel des bocages locaux. Les haies monospécifiques sont à écarter au profit de haies libres et variés à base d'essences locales. On cherchera à perpétuer les types de clôtures rencontrés habituellement dans le milieu agricole environnant (simple accotement enherbé, piquets de châtaignier fendus et fils de fers galvanisés, ganivelle de châtaignier etc.) en évitant les clôtures à base de matériaux et produits manufacturés représentatifs des zones d'habitation (grillages en panneaux soudés, grillages à torsions, claustres, brandes, bâches, murets en parpaings d'aggloméré, bordures préfabriquées en béton etc.). Ces clôtures devront par ailleurs permettre le passage de la petite faune. En outre, pour le bâti, certaines constructions anciennes (vieux corps de ferme...) offre des capacités d'accueil de la biodiversité qu'il conviendra de préserver ou de compenser (ouverture, toiture, murs en terre...)</p>
14	3. Les espaces agro-naturels communs Orientation 2 : Limiter l'impact du mitage		3. Les espaces agro-naturels communs Orientation 2 : Limiter l'impact du mitage
14	Renforcer la présence de la végétation à caractère champêtre		Renforcer la présence de la végétation à caractère champêtre

16	4. Encourager la présence de la nature en ville et dans les bourgs	4. Encourager la présence de la nature en ville et dans les bourgs
16	Orientation 1 : Favoriser la présence de nature en ville	Orientation 1 : Favoriser la présence de nature en ville
17	Orientation 2 : Lutter contre l'imperméabilisation des sols	Orientation 2 : Lutter contre l'imperméabilisation des sols
17	Orientation 3 : Privilégier les clôtures naturelles et perméables	Orientation 3 : Privilégier les clôtures naturelles et perméables
17	<p>Privilégier les haies mélangées irrégulières composées d'espèces locales variées, notamment fruitières et mellifères, disposées en quinconce afin de favoriser l'épaisseur de la haie</p> <p>Privilégier des matériaux naturels pour le support de clôture afin d'apporter une perméabilité à la faune, La mise en place de grillage doit se faire par le biais de poteaux scellés. Les mailles doivent être suffisamment lâches pour permettre la colonisation par le végétal. Le grillage en panneau rigide est déconseillé au profit du grillage à torsion, du grillage soudé ou du grillage noué.</p> <p>Favoriser les palissades en bois ou un treillage de la même teinte que les plantations.</p>	<p>Privilégier les haies mélangées irrégulières composées d'espèces locales variées, notamment fruitières et mellifères, disposées en quinconce afin de favoriser l'épaisseur de la haie</p> <p>Privilégier des matériaux naturels pour le support de clôture afin d'apporter une perméabilité à la faune, La mise en place de grillage doit se faire par le biais de poteaux scellés. Les mailles doivent être suffisamment lâches pour permettre la colonisation par le végétal. Le grillage en panneau rigide est déconseillé au profit du grillage à torsion, du grillage soudé ou du grillage noué.</p> <p>Favoriser les palissades en bois ou un treillage de la même teinte que les plantations.</p>
18	Orientation 4 : Gérer les lisières urbaines	Orientation 4 : Gérer les lisières urbaines
19	Orientation 5 : Favoriser la mise en place du principe de « trame noire »	Orientation 5 : Favoriser la mise en place du principe de « trame noire »

2.7.2 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Patrimoine et paysage

Afin de préserver le caractère spécifique de son paysage et de son architecture, la communauté de commune Val d'Ille-Aubigné a inscrit un certain nombre de recommandations et de prescriptions portant sur l'architecture et le patrimoine bâti dans l'OAP Patrimoine et paysage.

Ces recommandations et prescriptions doivent permettre de maintenir la qualité du patrimoine bâti de valoriser des techniques de restauration qui maintiennent l'intégrité de ce bâti. Cela doit aussi être l'occasion de partager une culture et un intérêt collectif pour ce bien commun et de permettre la reconnaissance par le public des spécificités de l'architecture locale.

L'OAP se compose de quatre parties :

1. Prescriptions / recommandations architecturales générales
2. Des prescriptions / recommandations par typologie
3. Des prescriptions concernant l'environnement du bâti
4. Des prescriptions paysagères

Modification envisagée

La communauté de communes souhaite rendre plus lisible les règles applicables aux clôtures. Ainsi, elle souhaite concentrer toutes les prescriptions sur l'aspect des clôtures dans le règlement du PLUi.

Cela implique de supprimer une partie des prescriptions figurant aujourd'hui dans l'OAP Patrimoine et paysage.

Page	OAP Patrimoine et paysage	Modifications envisagées
14	<p>3. Recommandations concernant l'environnement du bâti / Les traitements des limites de parcelles, portail et clôtures</p> <p>La clôture et le portail participe pleinement au paysage bâti et constitue un élément déterminant de la composition urbaine.</p> <p>En milieu urbain traditionnel, on privilégiera les clôtures constituées de murs ou murets. Les matériaux utilisés seront de préférence en concordance avec les matériaux et appareillages de la construction principale.</p> <p>Les murs nouveaux seront constitués le plus souvent en pierres traditionnelles combinant minéral et végétal (voir croquis).</p> <p>Les grilles métalliques et autres dispositifs ajoutés surmontant les murets s'inséreront au mieux dans l'environnement urbain et respecteront le caractère traditionnel de la rue.</p> <p>Dans les centre-bourg et centre-ville, où l'aspect minéral domine, les murs de clôtures en pierre doivent être conservés afin de préserver la continuité d'alignement. Dans le cas où le</p>	<p>3. Recommandations concernant l'environnement du bâti / Les traitements des limites de parcelles, portail et clôtures</p> <p>La clôture et le portail participe pleinement au paysage bâti et constitue un élément déterminant de la composition urbaine.</p> <p>Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.</p> <p>En milieu urbain traditionnel, on privilégiera les clôtures constituées de murs ou murets. Les matériaux utilisés seront de préférence en concordance avec les matériaux et appareillages de la construction principale.</p> <p>Les murs nouveaux seront constitués le plus souvent en pierres traditionnelles combinant minéral et végétal (voir croquis).</p> <p>Les grilles métalliques et autres dispositifs ajoutés surmontant les murets s'inséreront au mieux</p>

	<p>mur ne peut être conservé (mauvais état, restauration impossible), il devra être reconstruit à l'identique. Les portes, portillons ou portails seront de préférence en bois à lames verticales jointives, de même hauteur que le mur de clôture. Ils seront peints dans la même teinte que les menuiseries de la maison.</p> <p>En cas de non respect de l'alignement par la construction projeté, il est possible de construire un mur plein afin de prolonger l'alignement du bâti.</p> <p>Dans certains cas, la clôture d'une maison bourgeoise offre une composition plus ouvragé avec une grille surmontant le mur. Cette composition devra être conservé et restauré. Les piles encadrant le portail seront conservées. En cas de mauvais état, la grille pourra être remplacée par une grille ajourée en acier. Les portails en acier sont autorisés.</p> <p>Les clôtures végétales composées d'une haie libre et variée et complété d'un grillage peuvent être autorisé uniquement si elle s'insère dans l'environnement de la rue.</p> <p>dans l'environnement urbain et respecteront le caractère traditionnel de la rue.</p> <p>Dans les centre-bourg et centre-ville, où l'aspect minéral domine, les murs de clôtures en pierre doivent être conservés afin de préserver la continuité d'alignement. Dans le cas où le mur ne peut être conservé (mauvais état, restauration impossible), il devra être reconstruit à l'identique. Les portes, portillons ou portails seront de préférence en bois à lames verticales jointives, de même hauteur que le mur de clôture. Ils seront peints dans la même teinte que les menuiseries de la maison.</p> <p>En cas de non respect de l'alignement par la construction projeté, il est possible de construire un mur plein afin de prolonger l'alignement du bâti.</p> <p>Dans certains cas, la clôture d'une maison bourgeoise offre une composition plus ouvragé avec une grille surmontant le mur. Cette composition devra être conservé et restauré. Les piles encadrant le portail seront conservées. En cas de mauvais état, la grille pourra être remplacée par une grille ajourée en acier. Les portails en acier sont autorisés.</p> <p>Les clôtures végétales composées d'une haie libre et variée et complété d'un grillage peuvent être autorisé uniquement si elle s'insère dans l'environnement de la rue.</p>
--	---

2.8 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.

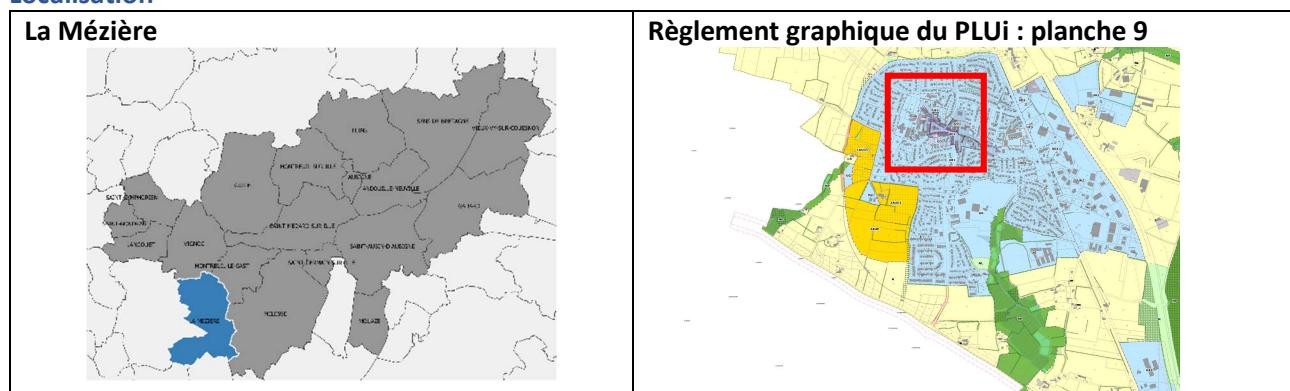
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles du PLUi ont été définies en fonction de plusieurs objectifs qu'il est possible de classer sous quatre thèmes.

- 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 bâties 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.

2.8.1 Modification du Cahier communal – La Mézière

Localisation



Modification envisagée

2.8.1.1 Modification de l'OAP N°3 et création d'une nouvelle OAP N°4

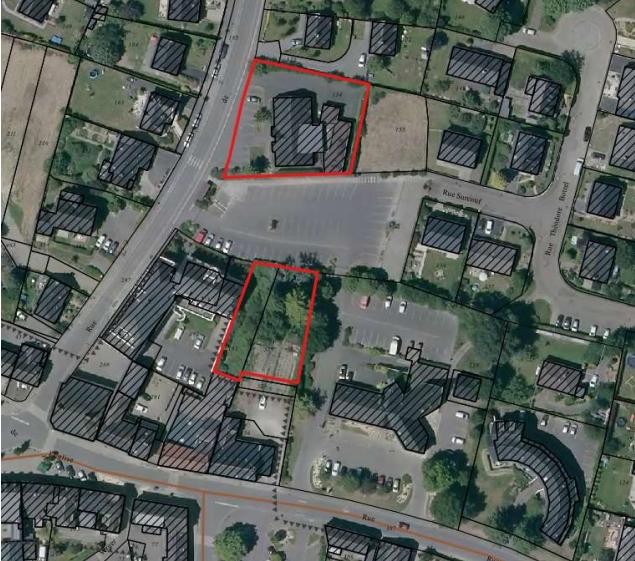
Le secteur couvert par l'orientation d'orientation et de programmation N°3 : Rue de Montsifrot se situe à l'arrière du front bâti de la place de l'église. Il est constitué de deux secteurs : nord et sud.

L'OAP N°3 a été modifiée dans le cadre de la modification simplifiée N°1 du PLUi approuvée par le Conseil communautaire le 23 février 2021. Lors de la mise à disposition du dossier au public, une remarque portant sur ce secteur a été formulée. La commune a engagé une concertation avec l'auteur de cette remarque. Toutefois, les délais n'ont pas permis de prendre en compte le contenu de la remarque dans le cadre de la modification simplifiée N°1.

Depuis, la commune a travaillé en concertation avec les professionnels de santé dont le bâtiment se situe à l'intérieur de l'OAP afin d'aboutir à une nouvelle évolution des orientations sur ce secteur.

La commune souhaite distinguer deux secteurs, chacun avec sa propre OAP.

Afin de faciliter le projet, elle souhaite également élargir la zone UO pour intégrer le site nord couvert par la future OAP N°4.

OAP en vigueur	Modification envisagée
<p>La Mézière</p> <p>OAP N°3 : Rue de Montsifrot</p> <p>L'objectif de la commune est de renforcer et diversifier la vocation médicale de la Place Montsifrot en faisant un Pôle de Santé et de services à la personne tout en développant l'offre de logements au centre bourg.</p> <p>Une maison médicale est déjà implantée au nord de la Place. Une pharmacie est en cours de construction. Le projet permettra de répondre aux besoins de la population en matière de soins et notamment des seniors (proximité maison Hélène) en regroupant différents praticiens sur un seul site en cœur de bourg évitant ainsi de multiples déplacements. Le projet doit permettre de maintenir l'attractivité de la commune auprès des professionnels de santé.</p> <p>L'OAP Montsifrot comprend deux sites stratégiques</p> 	<p>La Mézière</p> <p>OAP N°3 : Rue de Montsifrot – Site Sud</p> <p>L'objectif de la commune est de renforcer et diversifier la vocation médicale de la Place Montsifrot en faisant un Pôle de Santé et de services à la personne tout en développant l'offre de logements au centre bourg.</p> <p>Une maison médicale est déjà implantée au nord de la Place. Une pharmacie est en cours de construction. Le projet permettra de répondre aux besoins de la population en matière de soins et notamment des seniors (proximité maison Hélène) en regroupant différents praticiens sur un seul site en cœur de bourg évitant ainsi de multiples déplacements. Le projet doit permettre de maintenir l'attractivité de la commune auprès des professionnels de santé.</p> <p>L'OAP Montsifrot comprend deux sites stratégiques</p> <p>Site Nord</p> <p>Descriptif du site</p> <p>Cet espace se situe à l'arrière du front bâti de la place de l'église face à un espace de stationnement. La parcelle d'environ 1 000 900 m² fait face à la maison médicale et se situe dans le prolongement d'un immeuble collectif de trois niveaux (plus comble).</p> 

<p>pharmacie en cours de construction. Le bâtiment actuel est peu fonctionnel et énergivore.</p>  <p>Enjeux d'urbanisme et de paysage</p> <p>Le souhait de la commune est de maintenir une vocation médicale ou paramédicale à la maison médicale existante tout en permettant la réalisation de logements ou d'activités tertiaire (dont médicale/paramédicale) aux étages supérieurs. Ce projet permettrait de densifier d'accroître la population sans consommer d'espaces agricoles supplémentaires, conformément à l'orientation 10 du PADD. Maîtriser la consommation foncière annuelle pour préserver les ressources naturelles et l'activité agricole.</p> <p>Objectifs</p> <p>Les objectifs poursuivis sont :</p> <ul style="list-style-type: none">Conforter le centre ville.Développer l'offre de soins au centre ville.Développer un équipement de qualité, fonctionnel, mutualisé, écologique et confortable.Maintenir et renforcer l'attractivité de la commune auprès des professionnels de santé.Améliorer les conditions de travail des médecins.Permettre la réalisation de logements, ou d'activités tertiaires (dont médicale ou paramédicale) aux étages. <p>Éléments de Programmation</p> <ul style="list-style-type: none">Soit maintien de la maison médicale actuelle,	<p>tenu de sa proximité avec le centre-ville, les équipements publics majeurs et les commerces. La place Montsifrot permet un stationnement facilité et à proximité immédiate des locaux médicaux ou paramédicaux.</p> <p>Le projet permettra également une synergie avec la maison médicale et la pharmacie.</p> <p>Objectifs</p> <p>Les objectifs poursuivis sont :</p> <ul style="list-style-type: none">Développer l'offre de soins au centre-ville.Développer l'offre de logements de la commune.Conforter le centre-ville. <p>Principes d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none">Réalisation de cellules d'activités médicales ou paramédicalesRéalisation de logements à l'étage ou d'activités tertiaires <p>Éléments de Programmation</p> <ul style="list-style-type: none">Développer un RDC à vocation d'activité tertiaire avec un minimum de 200 m² de surface de plancher pour les activités médicales ou paramédicales.Réalisation de logements à (aux) l'étage(s) ou d'activités tertiaire <p>OAP N°4 : Rue de Montsifrot – Site Nord</p> <p>L'objectif de la commune est de renforcer et diversifier la vocation médicale de la Place Montsifrot en faisant un Pôle de Santé et de services à la personne tout en développant l'offre de logements au centre bourg.</p> <p>Une pharmacie est en cours de construction. Le projet permettra de répondre aux besoins de la population en matière de soins et notamment des seniors (proximité maison Hélène) en regroupant différents praticiens sur un seul site en cœur de bourg évitant ainsi de multiples déplacements.</p>
--	--

- Soit dans le cas d'une densification de la parcelle, le projet devra prévoir :
- Rez de Chaussée : Usage d'activité strictement médical ou paramédical.
- Etages : Habitat ou activités tertiaires (dont médical ou paramédical).



Site sud

Descriptif du site

Cet espace se situe à l'arrière du front bâti de la place de l'église face à un espace de stationnement. La parcelle d'environ 1 000 m² fait face à la maison médicale et se situe dans le prolongement d'un immeuble collectif de trois niveaux (plus comble).



Enjeux d'urbanisme et de paysage

Le souhait de la commune est de développer les activités médicales ou paramédicales autour de la place et d'accroître la population sans consommer d'espaces agricoles supplémentaires. Cette parcelle s'y prête particulièrement bien compte tenu de sa proximité avec le centre ville, les équipements publics majeurs et les commerces. La place Montsifrot permet un stationnement facilité et à proximité immédiate des locaux médicaux ou paramédicaux.

Le projet permettra également une synergie avec la maison médicale et la pharmacie.

Objectifs

Les objectifs poursuivis sont :

- Développer l'offre de soins au centre-ville.
- Développer l'offre de logements de la commune.

Site Nord

Descriptif du site

Cet espace correspond au site actuel de la maison médicale au nord de la place Montsifrot (environ 500 m²). La parcelle AD n°154 comprend un bâtiment de deux niveaux datant des années 90 sur une parcelle de 1324 m², une zone de stationnements réservée à la patientèle et des espaces verts autour du bâtiment. Le bâtiment est entouré au nord de pavillons et à l'ouest d'une pharmacie en cours de construction. Le bâtiment actuel est peu fonctionnel et énergivore.



Enjeux d'urbanisme et de paysage

Le souhait de la commune est de maintenir une vocation médicale, paramédicale ou sociale à la maison médicale existante tout en permettant la réalisation de logements ou d'activités tertiaire (dont médicale / paramédicale / social) aux étages supérieurs. Ce projet permettrait de densifier d'accroître la population sans consommer d'espaces agricoles supplémentaires, conformément à l'orientation 10 du PADD Maîtriser la consommation foncière annuelle pour préserver les ressources naturelles et l'activité agricole.

Objectifs

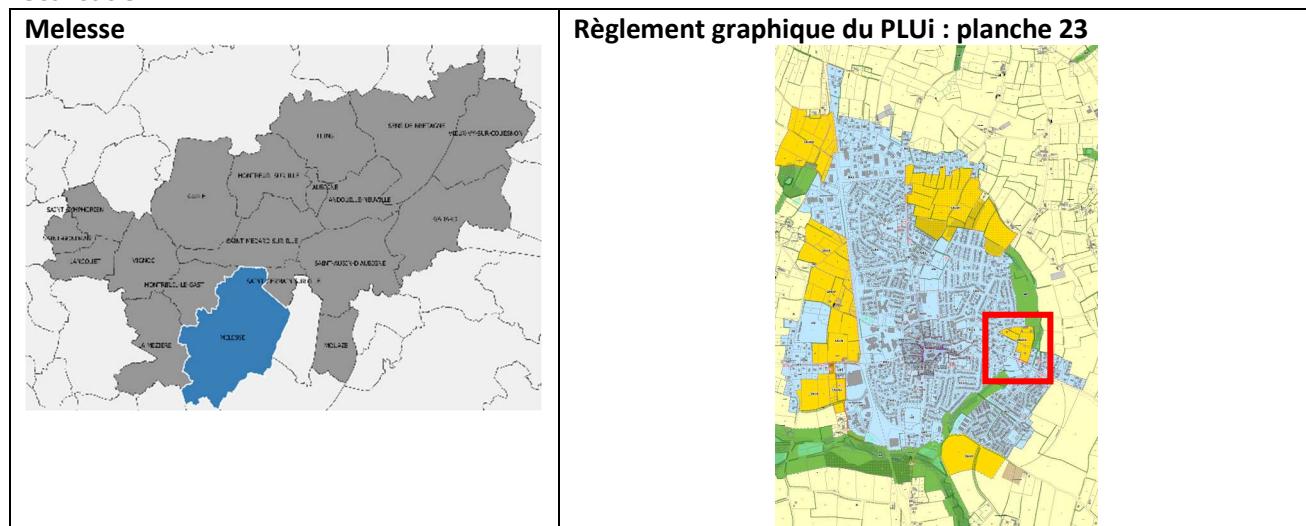
Les objectifs poursuivis sont :

<ul style="list-style-type: none"> Conforter le centre-ville. <p>Principes d'aménagement</p> <p>Développer un RDC à vocation d'activité tertiaire avec un minimum de 200 m² de surface de plancher pour les activités médicales ou paramédicales.</p> <p>Éléments de Programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> Réalisation de cellules d'activités médicales ou paramédicales Réalisation de logements à (aux) l'étage(s) ou d'activités tertiaires 	<ul style="list-style-type: none"> Conforter le centre-ville. Développer l'offre de soins au centre-ville. Développer un équipement de qualité, fonctionnel, mutualisé, écologique et confortable. Maintenir et renforcer l'attractivité de la commune auprès des professionnels de santé. Améliorer les conditions de travail des médecins. Permettre la réalisation de logements, ou d'activités tertiaires (dont médicale ou paramédicale) aux étages. <p>Éléments de Programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> Soit maintien de la maison médicale actuelle, Soit dans le cas d'une densification du secteur, le programme devra être constitué de deux bâtiments distincts où accolées : <ul style="list-style-type: none"> Bâtiment A : Rez-de-chaussée à vocation strictement médical ou social d'une surface de plancher d'un minimum de 350 m². Les étages peuvent avoir une sous-destination logement. Bâtiment B : Rez-de-chaussée à vocation médical ou social d'une surface de plancher minimum de 300 m². Le rez-de-chaussée peut avoir une sous-destination logement sur le reste de la surface de plancher du rez-de-chaussée. Les étages peuvent avoir une sous-destination logement. Le linéaire médical / paramédical / social devra se faire côté place de Montsifront de manière prioritaire.
--	---

2.8.2 Modification du Cahier communal – Melesse :

2.8.2.1 Modification de l'OAP N°1 La Chapelière

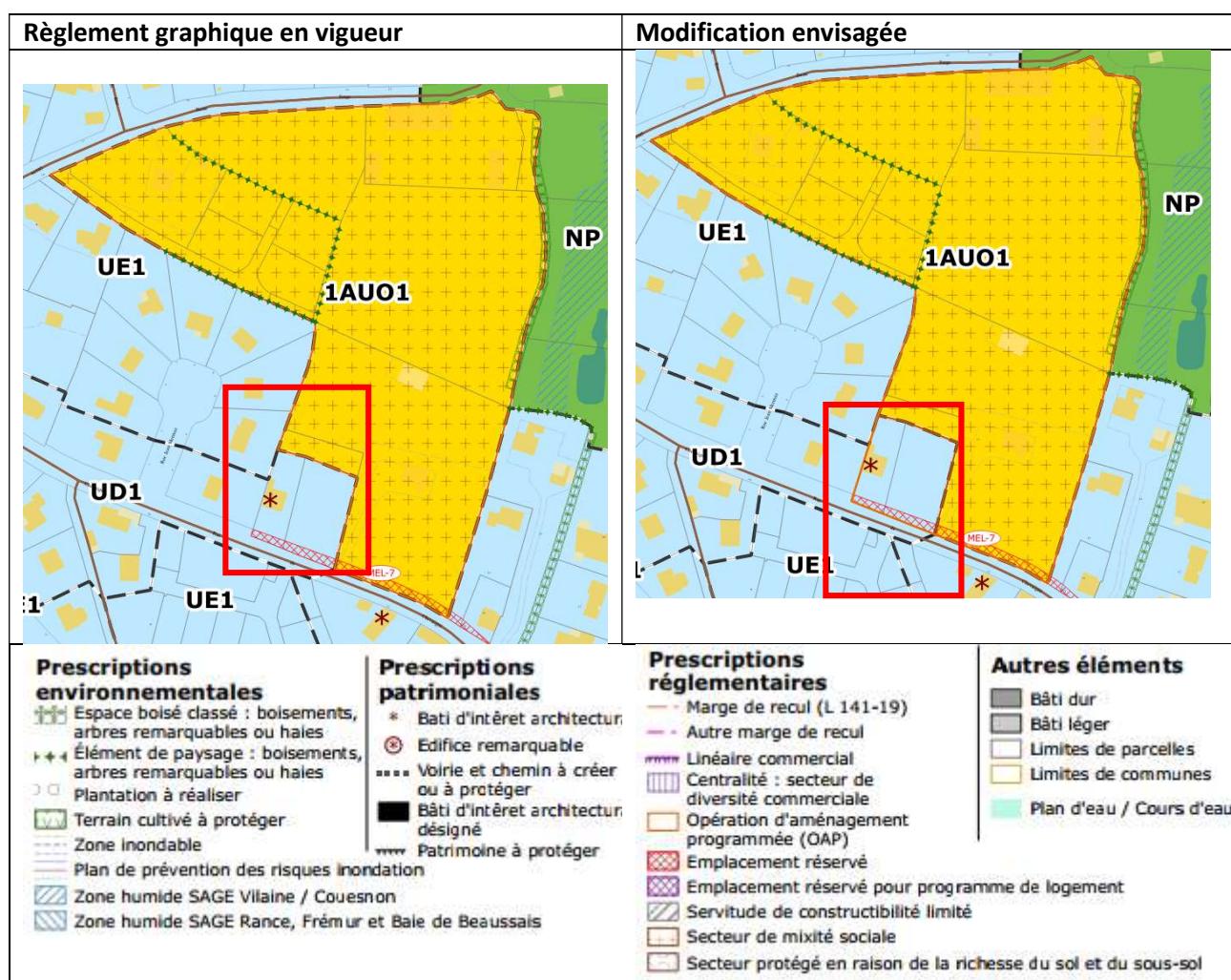
Localisation

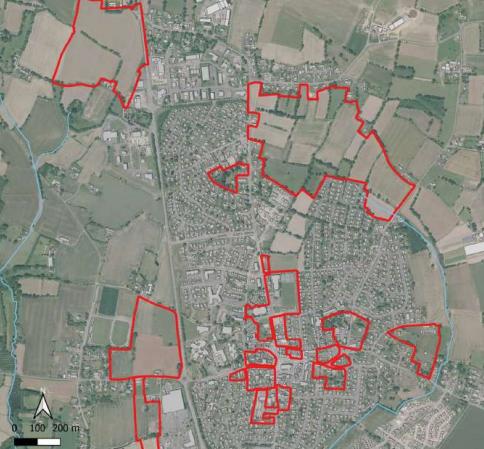
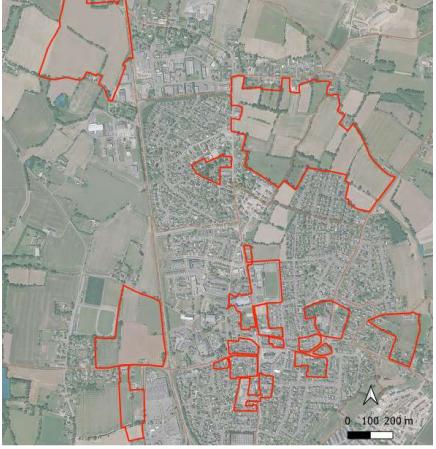


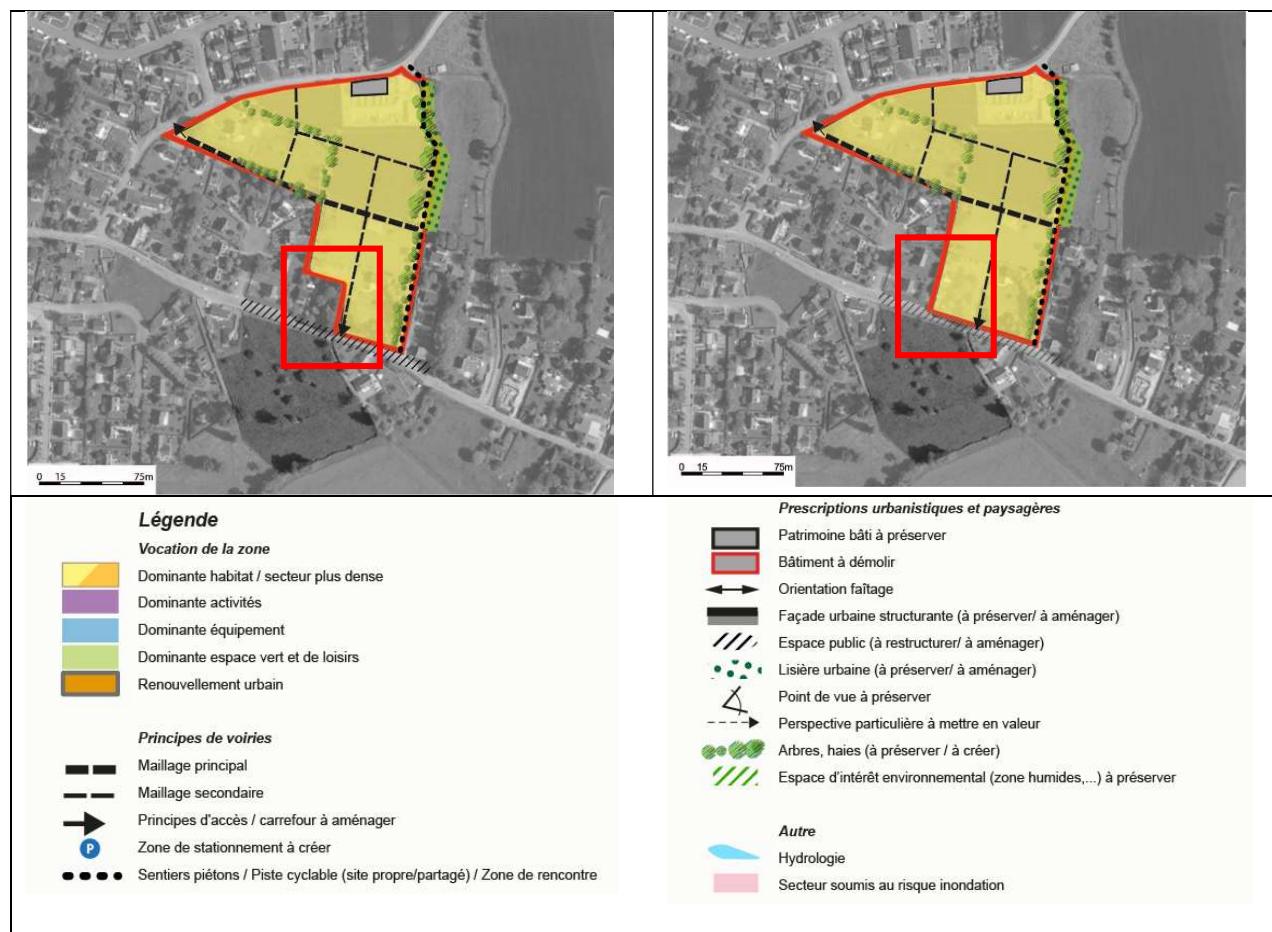
Modification envisagée

La commune de Melesse connaît une forte pression urbaine. De nombreuses opérations de densification spontanées sont réalisées au sein de son tissus urbain existant.

Afin de mieux encadrer les opérations, la commune souhaite élargir le périmètre de l'OAP N°1 et y intégrer deux parcelles contigües à son secteur 1AU01.

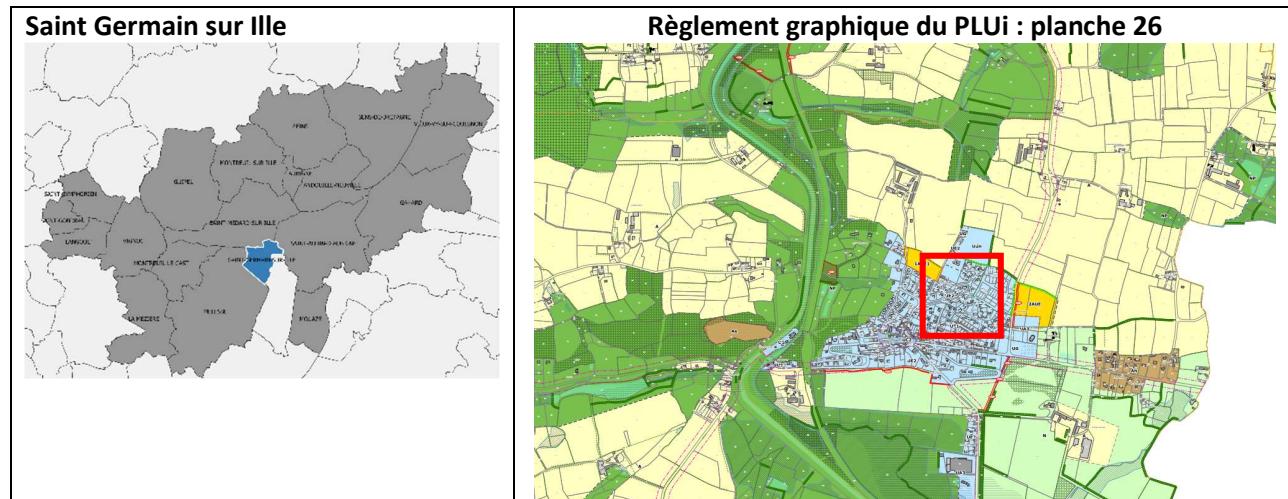


OAP en vigueur	Modification envisagée
	
	
<p>Descriptif du site</p> <p>Situé à environ 600 mètres du centre-ville, ce secteur couvre une superficie de 2,7 hectares en bordure de la rue de la Basse Forge. Il est constitué d'une grande parcelle cultivée et de deux grands terrains occupés par deux maisons individuelles.</p>	<p>Descriptif du site</p> <p>Situé à environ 600 mètres du centre-ville, ce secteur couvre une superficie de 2,7 <ins>2,9</ins> hectares en bordure de la rue de la Basse Forge. Il est constitué d'une grande parcelle cultivée et de deux <ins>trois</ins> grands terrains occupés par deux <ins>trois</ins> maisons individuelles.</p>
<p>Eléments de programmation</p> <p>C'est un secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il sera construit au moins 30 logements par hectare soit environ 80 logements, - la mixité des typologies de logement devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs, - au moins 30 % de logements seront des logements aidés conformément aux objectifs du PLH 	<p>Eléments de programmation</p> <p>C'est un secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il sera construit au moins 30 logements par hectare soit environ 80<ins>86</ins> logements, - la mixité des typologies de logement devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs, - au moins 30 % de logements seront des logements aidés conformément aux objectifs du PLH



2.8.3 Modification du Cahier communal – Saint Germain sur Ille

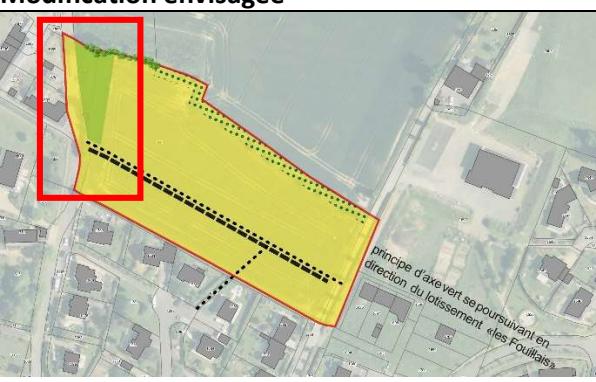
Localisation



Modification envisagée

Le projet urbain a évolué sur le secteur couvert par l'OAP N°1 Le bois bambin.

La commune souhaite réaliser un espace vert structurant à l'entrée de son bourg. En revanche, elle ne souhaite plus imposer une placette urbaine comme prévu actuellement.

OAP en vigueur	Modification envisagée
 <p>Légende</p> <p>Vocation de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> Dominante habitat / secteur plus dense Dominante activités Dominante équipement Dominante espace vert et de loisirs Renouvellement urbain <p>Principes de voiries</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	 <p>Prescriptions urbanistiques et paysagères</p> <ul style="list-style-type: none"> Patrimoine bâti à préserver Bâtiment à démolir Orientation faîlage 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 <p>Autre</p> <ul style="list-style-type: none"> Hydrologie Secteur soumis au risque inondation
<p>Objectifs</p> <p>Afin de valoriser cette entrée de ville, parallèlement à la densification du bois Lambin, les objectifs d'aménagement sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un espace public central, au niveau du bâti existant, afin de mettre en valeur celui-ci dans la continuité du bâti traditionnel plus au nord. - Construction d'une vingtaine de logements individuels afin de densifier en diversifiant les typologies. - Conservation et renforcement de la lisière végétale existante, et aménagements de cheminements piétons sur ses axes. <p>Principes d'aménagement</p> <p>L'aménagement de cette entrée de bourg doit être l'occasion d'une requalification de l'espace public. Un traitement des sols relativement sobre à l'image de ce qui a déjà été réalisé au sud du bourg (basse Rue) pourrait être proposé afin de conserver le caractère champêtre de l'existant. On retrouvera ce</p>	<p>Objectifs</p> <p>Afin de valoriser cette entrée de ville, parallèlement à la densification du bois Lambin, les objectifs d'aménagement sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un espace public central vert structurant, au niveau du bâti existant, afin de mettre en valeur celui ci dans la continuité du bâti traditionnel plus au nord. - Construction d'une vingtaine de logements individuels afin de densifier en diversifiant les typologies. - Conservation et renforcement de la lisière végétale existante, et aménagements de cheminements piétons sur ses axes. <p>Principes d'aménagement</p> <p>L'aménagement de cette entrée de bourg doit être l'occasion d'une requalification de l'espace public. Un traitement des sols relativement sobre à l'image de ce qui a déjà été réalisé au sud du bourg (basse Rue) pourrait être proposé afin de conserver le caractère champêtre de l'existant. On retrouvera ce</p>

<p>ce même traitement au niveau des cheminements piétons du bois Lambin.</p> <p>Le projet devra s'appuyer sur le bâti situé à l'angle du chemin, pour constituer un espace public qui marque l'entrée du bourg. Un travail de composition urbaine devra être fourni par l'aménageur.</p> <p>La parcelle 308 devrait être desservie par une voirie qui permet de connecter le chemin du Bas Lambin à la rue de la Touchette, amorçant ainsi une voie de desserte entre les quartiers qui se prolonge à l'ouest en empruntant l'actuel chemin rural. Cette rue orientée est-ouest doit être à caractère résidentiel et être conçue dans un souci de sécurité et d'apaisement de la circulation (voie de type zone 30). Elle sera accompagnée d'un cheminement piéton qui permettra d'amorcer une liaison en frange du bourg depuis le Chemin Renault jusqu'au canal de L'Ille.</p> <p>La lisière Nord du site devra être travaillée pour composer un paysage végétal durable. Un accès vers le Nord sera préservé en vue d'une urbanisation future possible.</p>	<p>même traitement au niveau des cheminements piétons du bois Lambin.</p> <p>Le projet devra s'appuyer sur le bâti situé à l'angle du chemin, pour constituer un espace public qui marque l'entrée du bourg. Un travail de composition urbaine devra être fourni par l'aménageur.</p> <p>La parcelle 308 devrait être desservie par une voirie qui permet de connecter le chemin du Bas Lambin à la rue de la Touchette, amorçant ainsi une voie de desserte entre les quartiers qui se prolonge à l'ouest en empruntant l'actuel chemin rural. Cette rue orientée est-ouest doit être à caractère résidentiel et être conçue dans un souci de sécurité et d'apaisement de la circulation (voie de type zone 30). Elle sera accompagnée d'un cheminement piéton qui permettra d'amorcer une liaison en frange du bourg depuis le Chemin Renault jusqu'au canal de L'Ille.</p> <p>La lisière Nord du site devra être travaillée pour composer un paysage végétal durable. Un accès vers le Nord sera préservé en vue d'une urbanisation future possible.</p>
--	--

2.8.4 Modification du Cahier communal –Saint Symphorien

Commune de Saint Symphorien

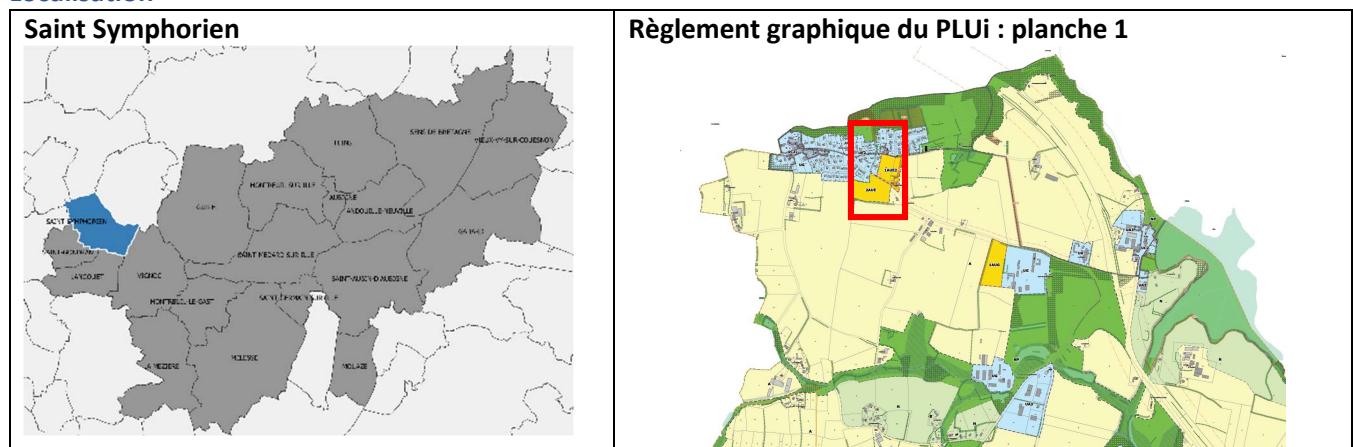
La commune de Saint-Symphorien est située à l'extrême nord-ouest du territoire de la communauté de communes Val d'Ille–Aubigné.

Son territoire est traversé par l'axe Rennes Saint-Malo.

La superficie de la commune est de 791 ha. Au dernier recensement (Insee, RP2018), la commune comptait 594 habitants.

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

Localisation



Modification envisagée

OAP N°1 : La Coublère d'Ahault

La rédaction de L'OAP N°1 a évolué après l'arrêt du PLUi et à la suite des remarques de la commune. Toutefois, une erreur matérielle a été constatée. La part de logement aidés n'est plus imposée dans la rédaction actuelle de l'OAP. La communauté de communes souhaite rectifier cette erreur et inscrire la part prévue dans la version arrêtée du PLUi qui était de 15 %.

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)

OAP en vigueur	Modification envisagée
Eléments de programmation C'est un secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat. : -La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles groupées (éventuellement des logements de types intermédiaires). Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha.	Eléments de programmation C'est un secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat. : -La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles groupées (éventuellement des logements de types intermédiaires). Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha. Une part de 15 % de logements aidés sera demandée, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période.

2.8.5 Modification du Cahier communal – Sens de Bretagne

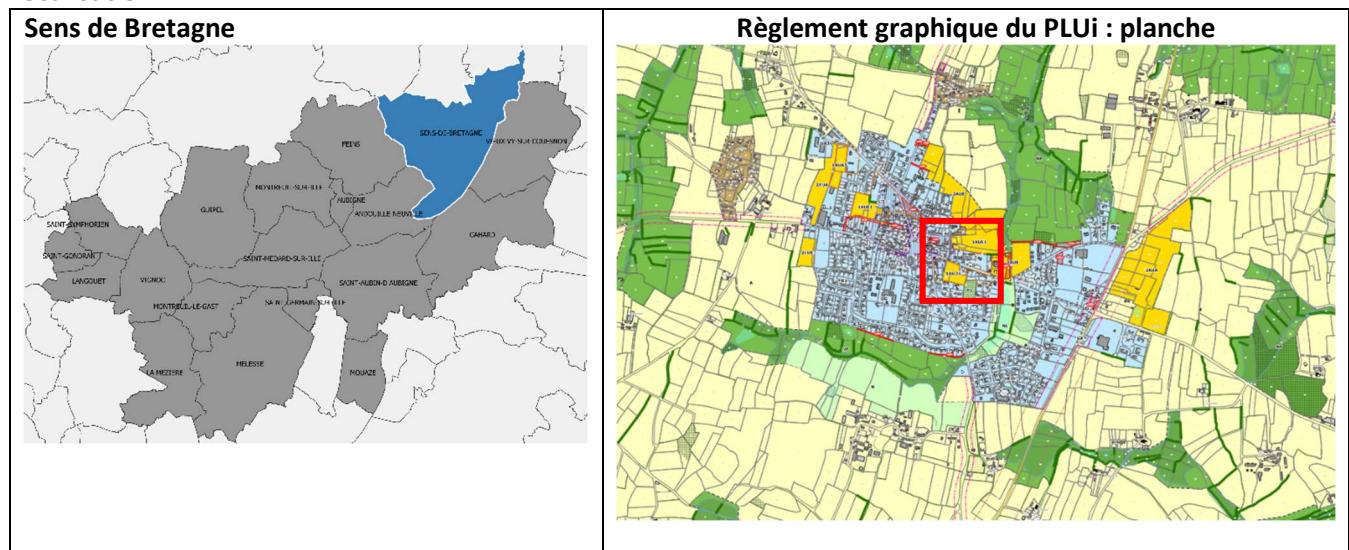
Sens de Bretagne

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.

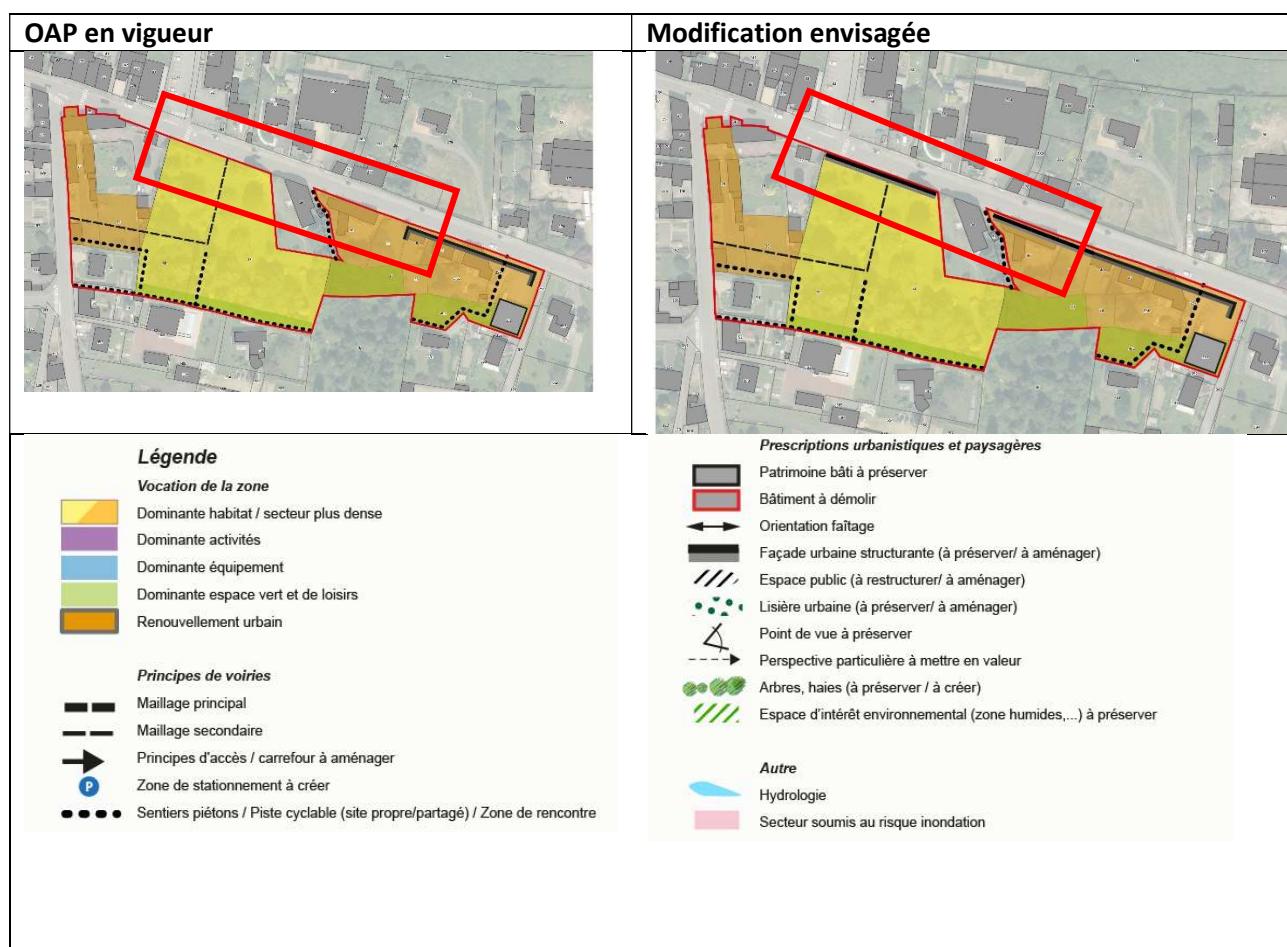
En 2018, la commune compte 2560 habitants. La commune est identifiée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT du Pays de Rennes.

Localisation



Modification envisagée

Le projet urbain a évolué sur le secteur de l'OAP N°6. La commune souhaite imposer un front bâti le long de l'avenue Philippe de Volvire.



2.9 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.

2.9.1 Dispositions relatives aux clôtures

Un an après l'entrée en application du PLUi, l'usage et la pratique ont mis en évidence que les dispositions relatives aux clôtures nécessitaient une évolution. La communauté de communes souhaite rendre plus lisible les règles applicables.

Elle souhaite inscrire l'obligation de perméabilité pour la petite faune dans chaque zone du règlement. Elle envisage de développer une partie consacrée aux clôtures dans les dispositions générales.

L'évolution envisagée permettra d'apporter des précisions concernant les portails et portillons, le type de grillage autorisé, le calcul de la hauteur ainsi qu'une définition du dispositif à claire voie.

La communauté de communes souhaite également assouplir certaines règles et harmoniser les règles applicables entre les zones UE, UD et UO.

Règlement en vigueur	Modification envisagée
Titre 1 : Présentation du règlement / Dispositions générales	<p>Titre 1 : Présentation du règlement / Dispositions générales</p> <p>Article 6 - Clôtures</p> <p>Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent au paysage bâti et constituent un élément déterminant de la composition urbaine.</p> <p>Pour ces raisons ils doivent dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.</p> <p>Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En évitant la multiplicité des matériaux ; • En recherchant la simplicité des formes et des structures ; • En tenant compte du bâti et du site environnants. <p>Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.</p> <p>La perméabilité pour la petite faune s'apprécie sur l'ensemble de l'unité foncière.</p> <p>Les clôtures composées de haies libres et variées devront privilégier les haies mélangées composées d'espèces locales variées, notamment fruitières et mellifères, disposées en quinconce afin de favoriser l'épaisseur de la haie. Elles devront éviter les espèces invasives, et celles présentes devront faire l'objet d'une suppression pour éviter leur dispersion.</p>
	<p>Définitions</p> <p>Dispositif à claire-voie</p> <p>Un dispositif à claire-voie est un dispositif formé d'éléments espacés et laissant du jour entre eux.</p>

<p>Zone UC</p> <p>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement / Les clôtures</p> <p>Les clôtures sur voies et emprises publiques devront être constituées d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage de la rue. La hauteur du mur devra être comprise entre 0.8 et 1.5 mètres. Il pourra être surmonté d'une grille métallique.</p> <p>Les clôtures végétales composées d'une haie libre et variée et complétées d'un grillage peuvent être autorisées si elles s'insèrent dans l'environnement de la rue.</p> <p>Les clôtures sur voies et emprises publiques ne pourront excéder une hauteur de 1.6 m excepté celles des équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourront excéder une hauteur de 2 m.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m et seront constitués d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.). Des murs pleins ou des panneaux de bois, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton, pourront être autorisés dans le prolongement de la construction principale.</p> <p>Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.</p>	<p>Zone UC</p> <p>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement / Les clôtures</p> <p><u>Clôtures donnant sur voies et emprises publiques</u></p> <p>Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Les clôtures, hors portails et portillons, donnant sur voies et emprises publiques devront être constituées d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage de la rue.</p> <p>La hauteur du mur devra être comprise entre 0.8 et 1.5 mètres. Il pourra être surmonté d'une grille métallique sans brise-vue, ni lame de jointement.</p> <p>Les clôtures végétales composées d'une haie libre et variée et complétées d'un grillage peuvent être autorisées si elles s'insèrent dans l'environnement de la rue.</p> <p>Les clôtures y compris portails et portillons sur voies et emprises publiques ne pourront excéder une hauteur de 1.6 m excepté celles des équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourront excéder une hauteur de 2 m.</p> <p>La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture.</p> <p>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.</p> <p>Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières</p> <p><u>Clôtures en limites séparatives</u></p> <p>Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m et seront constitués d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.).</p> <p>Des murs pleins ou des panneaux de bois, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton, pourront être autorisés dans le prolongement de la construction principale.</p> <p>Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.</p>
--	---

	<p>Des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton sont interdits.</p> <p>Les clôtures y compris portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel avant les travaux, à la date de dépôt de la demande.</p>
Zone UD Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement / Les clôtures <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 n'excédant pas 0,80 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ; • soit d'une haie libre composée d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. <p>La hauteur totale des clôtures sur voie et emprise publique ne pourra excéder 1,6 mètres excepté celle des équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourra excéder 2 mètres.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m et seront constitués d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.). Des murs pleins ou des panneaux de bois, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton, pourront être autorisés dans le prolongement de la construction principale.</p> <p>Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.</p>	Zone UD Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement / Les clôtures <p><u>Clôtures donnant sur voies et emprises publiques</u></p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant. et l'aspect des clôtures voisines.</p> <p>Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Les clôtures, hors portail et portillons, donnant sur voies et emprises publiques seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>La hauteur totale des clôtures y compris portails et portillons sur voie et emprise publique ne pourra excéder 1,6 mètres excepté celle des équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourra excéder 2 mètres.</p> <p>La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture. Une hauteur différente peut être autorisée pour les portails lorsqu'ils s'appuient sur un mur existant. Les portails ne pourront excéder la hauteur du mur existant</p> <p>Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.</p> <p><u>Clôtures en limites séparatives</u></p> <p>Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.</p>

	<p>Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m et seront constitués d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.).</p> <p>Des murs pleins ou des panneaux de bois, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton, pourront être autorisés dans le prolongement de la construction principale.</p> <p>Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.</p> <p>Des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton sont interdits.</p> <p>Les clôtures y compris portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel avant les travaux, à la date de dépôt de la demande.</p>
Zone UE Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement / Les clôtures	Zone UE Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement / Les clôtures <p><u>Clôtures donnant sur voies et emprises publiques</u></p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 n'excédant pas 0,80 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ; • soit d'une haie libre composée d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. <p>La hauteur totale des clôtures sur voie et emprise publique ne pourra excéder 1,6 mètres excepté celle des équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourra excéder 2 mètres.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m et seront constitués d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.). Des murs pleins ou des panneaux de bois, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton, pourront être autorisés dans le prolongement de la construction principale.</p> <p>Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Les clôtures, hors portail et portillons, donnant sur voies et emprises publiques seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>La hauteur totale des clôtures y compris portails et portillons sur voie et emprise publique ne pourra excéder 1,6 mètres excepté celle des équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourra excéder 2 mètres.</p> <p>La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture.</p> <p>Une hauteur différente peut être autorisée pour les portails lorsqu'ils s'appuient sur un mur existant. Les portails ne pourront excéder la hauteur du mur existant</p>

<p>Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.</p>	<p>Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.</p> <p><u>Clôtures en limites séparatives</u></p> <p>Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m et seront constitués d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.).</p> <p>Des murs pleins ou des panneaux de bois, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton, pourront être autorisés dans le prolongement de la construction principale.</p> <p>Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.</p> <p>Des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton sont interdits.</p> <p>Les clôtures y compris portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel avant les travaux, à la date de dépôt de la demande.</p>
<p>Zone UO</p> <p>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement / Les clôtures</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.</p> <p>La hauteur totale des clôtures sur voie et emprise publique ne pourra excéder 1.6 mètres excepté celle des équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourra excéder 2 mètres.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m et seront constitués d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.). Des murs pleins ou des panneaux de bois, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton, pourront être autorisés dans le prolongement de la construction principale.</p>	<p>Zone UO</p> <p>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement / Les clôtures</p> <p><u>Clôtures donnant sur voies et emprises publiques</u></p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant. et l'aspect des clôtures voisines.</p> <p>Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Les clôtures, hors portail et portillons, donnant sur voies et emprises publiques seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.. <p>La hauteur totale des clôtures y compris portails et portillons sur voie et emprise publique ne pourra excéder 1.6 mètres excepté celle des équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourra excéder 2 mètres.</p>

	<p>La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture. Une hauteur différente peut être autorisée pour les portails lorsqu'ils s'appuient sur un mur existant. Les portails ne pourront excéder la hauteur du mur existant</p> <p>Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.</p> <p>Clôtures en limites séparatives</p> <p>Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m et seront constitués d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, etc.).</p> <p>Des murs pleins ou des panneaux de bois, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton, pourront être autorisés dans le prolongement de la construction principale.</p> <p>Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.</p> <p>Des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton sont interdits.</p> <p>Les clôtures y compris portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel avant les travaux, à la date de dépôt de la demande.</p>
Zone UG Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement	Zone UG Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement <p>En référence à l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement simple et seront constituées de matériaux de qualité.</p> <p>Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.</p>

<p>Zone UA</p> <p>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement / Clôtures</p> <p>Les clôtures devront être traitées de façon harmonieuse et ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.</p>	<p>Zone UA</p> <p>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement / Clôtures</p> <p>Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement simple et seront constituées de matériaux de qualité.</p> <p>Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Les clôtures devront être traitées de façon harmonieuse et ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.</p>
<p>Zone A</p> <p>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement / Clôtures</p> <p>Les clôtures seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.</p> <p>Les clôtures sur rue 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).</p> <p>Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites. La hauteur des portails et portillons ne devra pas excéder celle du mur sur lequel ils s'appuient.</p> <p>Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux sont interdits.</p> <p>La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.</p>	<p>Zone A</p> <p>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement / Clôtures</p> <p>Les clôtures seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant.</p> <p>Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Les clôtures sur rue, hors portail et portillons, seront</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 sou-bassement et sans brise-vue, ni lame de jointement). Les haies monospécifiques sont proscribes soit constituées d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, ect.). <p>Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles-composite de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites.</p> <p>Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux sont interdits.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

<p>Zone N</p> <p>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement / Clôtures</p> <p>Les clôtures seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.</p> <p>Les clôtures sur rue 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).</p> <p>Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites. La hauteur des portails et portillons ne devra pas excéder celle du mur sur lequel ils s'appuient.</p> <p>Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux sont interdits.</p> <p>La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.</p>	<p>Zone N</p> <p>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement / Clôtures</p> <p>Les clôtures seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant.</p> <p>Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Les clôtures sur rue, hors portail et portillons, seront</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 sou-bassement et sans brise-vue, ni lame de jointement). Les haies monospécifiques sont pros-crites soit constituées d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.). <p>Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles composite de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites.</p> <p>Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux sont interdits.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Zone NP</p> <p>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement / Clôtures</p> <p>Les clôtures seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.</p> <p>Les clôtures sur rue seront soit des clôtures d'aspect traditionnelles (terre, en pierres de</p>	<p>Zone NP</p> <p>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 2-Qualité urbaine, architecturale et ravalement / Clôtures</p> <p>Les clôtures seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de qualité en harmonie avec le paysage environnant.</p>

<p>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).</p> <p>Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites. La hauteur des portails et portillons ne devra pas excéder celle du mur sur lequel ils s'appuient.</p> <p>Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux sont interdits.</p> <p>La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.</p>	<p>Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Les clôtures sur rue, hors portail et portillons, seront</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 soufflement et sans brise-vue, ni lame de jointement). Les haies monospécifiques sont proscrites • soit constituées d'un dispositif à claire-voie(grille, grillage, etc.). <p>Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles composite de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites.</p> <p>Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux sont interdits.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

2.9.2 Zones à urbaniser

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.

Le PLUi délimite 39 zones 2AU représentant une superficie de 123,69 ha.

Trois zones 2AU comportent des constructions existantes.

Zone 2AUAG à Melesse



Zone 2AUE à Sens de Bretagne



Zone 2AUA à Vieux Vy sur Couesnon



Au sein de la zone 2AU à Vieux Vy sur Couesnon, un stockage de carburants a été autorisé en 2009 en lien avec la station d'essence située du côté est de la route départementale RD175 en zone UA3.

Aujourd’hui, le gérant souhaiterait construire un carport pour les livreurs lors de chargement des couves. Or, le règlement de la zone ne le permet pas. A l’heure actuelle, la communauté de communes ne souhaite pas ouvrir à l’urbanisation ce secteur.

Modification envisagée

La communauté de communes souhaite modifier, de manière très limitée, les usages et occupations du sol autorisés en zone 2AU.

Elle envisage d'autoriser les constructions ne créant pas de surface de plancher à condition qu'elles soient s'implantées à proximité d'une construction existante dans la zone 2AU à la date de l'approbation du PLUi.

La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Trois zones 2AU sont potentiellement concernées car elles comportent des constructions existantes. La distance restreinte imposée et les types de constructions autorisés n'empêcheront pas la réalisation de futurs projets, lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces trois zones.

Règlement en vigueur	Modification envisagée
ZONE 2AU / Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité / Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières <p>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.</p> <p>2- La restauration (sans changement de destination) et les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation sont autorisés sous réserve de ne</p>	ZONE 2AU / Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité / Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières <p>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.</p> <p>2- La restauration (sans changement de destination) et les extensions des constructions existantes sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>3- Les piscines et annexes à l'habitation principale implantée à une distance maximum de 30 m à</p>

<p>pas excéder 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.</p> <p>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.</p> <p>4- 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</p>	<p>l'habitation principale et à plus de 100 mètres de tout bâtiment à usage agricole appartenant à un tiers.</p> <p>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.</p> <p>45 - 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.</p>
---	--

2.9.3 Zone agricole (A)et naturelle (N)

La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

La zone N correspond à des parties du territoire intercommunal, équipées ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel « ordinaire », en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée.

2.9.3.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité autorisée en zones At et Nt

L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme permet de délimiter dans des zones naturelles ou agricoles des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (dits « STECAL ») où certaines constructions peuvent être implantées de façon limitée. :

Le PLUi de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné délimite plusieurs types de STECAL selon leur vocation et usage de sol autorisés :

Les secteurs At et Nt sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité qui peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage de restauration et d'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.

Dans le secteur Nt sont également autorisées les constructions à usage 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.

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 PLUi.

Il définit les destinations principales et les sous destinations auxquels fait référence le règlement du PLUi.

Dans le cadre de la création de nouveaux STECAL exposée dans la présente notice (Chapitre 2.3), la communauté de communes souhaite ajouter la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » afin de permettre l'évolution de deux salles de réception existantes relevant de cette sous-destination.

Modification envisagée

PLUi en vigueur	Modification envisagée
<p>ZONE A</p> <p>La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.</p> <p>La zone comprend un secteur AP où les nouvelles constructions agricoles sont interdites.</p> <p>La zone comprend un secteur Ae où sont autorisés les aménagements et équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables à des fins d'intérêt général et sans porter atteinte au caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>La zone A comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).</p> <p>Le secteur Aa peut accueillir de nouvelles constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.</p> <p>Le secteur Ag est un secteur de constructibilité et d'accueil limité destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Le secteur Ah est un secteur de constructibilité et d'accueil limité qui peut accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.</p> <p>Le secteur At est un secteur destiné aux nouvelles constructions à usage de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.</p>	<p>ZONE A</p> <p>La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.</p> <p>La zone comprend un secteur AP où les nouvelles constructions agricoles sont interdites.</p> <p>La zone comprend un secteur Ae où sont autorisés les aménagements et équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables à des fins d'intérêt général et sans porter atteinte au caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>La zone A comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).</p> <p>Le secteur Aa peut accueillir de nouvelles constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.</p> <p>Le secteur Ag est un secteur de constructibilité et d'accueil limité destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Le secteur Ah est un secteur de constructibilité et d'accueil limité qui peut accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.</p> <p>Le secteur At est un secteur destiné aux nouvelles constructions à usage de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique ainsi qu'à usage d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</p>
<p>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</p> <p>De plus, sont autorisé dans les secteurs de taille de taille et de capacité d'accueil limité suivants :</p> <p>Dans le secteur At :</p> <p>Les constructions à usage de restauration et d'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.</p>	<p>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</p> <p>De plus, sont autorisé dans les secteurs de taille de taille et de capacité d'accueil limité suivants :</p> <p>Dans le secteur At :</p> <p>Les constructions à usage de restauration et d'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.</p> <p>Les constructions à usage d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 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</p>

	I'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
ZONE N La zone N correspond à des parties du territoire intercommunal, équipées ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel « ordinaire », en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée. Elle comprend un secteur NL couvrant des espaces verts publics et des activités de loisirs légers. En outre, la zone N comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Le secteur Na est un secteur destiné aux extensions des constructions industrielles et de stockage Le secteur Nh est un secteur qui peut accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Le secteur Nlm est un secteur réservé aux circuits de sport motorisé. Le secteur Ns est un secteur destiné aux extensions des constructions à usage de commerce et activité de service. Le secteur Nt est un secteur destiné aux nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.	ZONE N La zone N correspond à des parties du territoire intercommunal, équipées ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel « ordinaire », en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée. Elle comprend un secteur NL couvrant des espaces verts publics et des activités de loisirs légers. En outre, la zone N comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Le secteur Na est un secteur destiné aux extensions des constructions industrielles et de stockage Le secteur Nh est un secteur qui peut accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Le secteur Nlm est un secteur réservé aux circuits de sport motorisé. Le secteur Ns est un secteur destiné aux extensions des constructions à usage de commerce et activité de service. Le secteur Nt est un secteur destiné aux nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique ainsi qu'à usage d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
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 De plus, sont autorisées dans les secteurs de taille et de constructibilité limitées suivants : Dans le secteur Nt : Les constructions à usage 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 à usage de restauration et d'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.	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 De plus, sont autorisées dans les secteurs de taille et de constructibilité limitées suivants : Dans le secteur Nt : Les constructions à usage 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 à usage de restauration et d'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 à usage d'Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 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.
--	--

2.9.3.2 Volumétrie des constructions en zones Ah et Nh

Les secteurs Ah et Nh sont des secteurs de constructibilité et d'accueil limité qui peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

En application de l'article 151-13, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il est rappelé qu'au sein des zones A et Ah, le PLUi autorise l'extension des habitations existantes. L'emprise au sol de l'extension ne peut pas dépasser 50 m² dans la limite d'une emprise au sol maximale de 300 m² (construction + extension).

La zone Ah peut accueillir de nouvelles constructions dans la limite de 150 m² d'emprise au sol. Le règlement n'interdit pas une extension ultérieure dans la limite de l'emprise au sol maximale de 300 m².

En zone Nh, le PLUi permet de nouvelles constructions dans la limite de l'emprise au sol de 150 m². C'est l'emprise au sol maximale pour les constructions non existantes à la date de l'approbation du PLUi.

Modification envisagée

Afin de rendre plus lisible le règlement du PLUi, la communauté de communes souhaite modifier les deux tableaux d'emprise au sol ci-après. Les modifications envisagées sont identifiées en rouge.

		Emprise au sol		Emprise au sol maximale	Hauteur maximale
		Construction nouvelle	Extension		
A, Ae, Aa, Ah, At, Ag	<i>Construction à usage d'habitation (sous destination logement)</i>	/	50 m ²	300 m ²	6m à l'égout, 9m au faîte
Ah	<i>Construction à usage d'habitation (sous destination logement)</i>	150 m ²	50 m ² /	300 m ² /	6m à l'égout, 9m au faîte
N, NL, Na, Nh, Nlm ; Ns, Nt	<i>Construction existante à la date d'approbation du PLUi à usage d'habitation (sous destination logement)</i>	/	50 m ²	300 m ²	6m à l'égout, 9m au faîte
Nh	<i>Construction à usage d'habitation (sous destination logement)</i>	150 m ²	50 m ²	150 m ²	6m à l'égout, 9m au faîte

3 AUTRES MODIFICATIONS

Toutes les modifications envisagées sont présentées dans des tableaux comparatifs « *PLUi en vigueur (AVANT)/ nouvelle rédaction - nouveau schéma ou plan graphique proposé (APRES)*».

3.1 Modification du rapport de présentation

Page du PLUi en vigueur	AVANT	APRES																
49	<p>Cohérence des OAP sectorielles avec le règlement</p> <p>On enregistre 62 orientations d'aménagement sectorielles. Cela représente une superficie de 416 hectares. Toutefois l'OAP route du meuble Cap-Malo couvre à elle seule une superficie de 193 hectares.</p> <p>On a donc 223 hectares répartis en 61 OAP. La surface moyenne est de 3.6 hectares.</p> <p>Les 3/4 de ces OAP sont en zone d'extension urbaine 1AU ou 2AU.</p>	<p>Cohérence des OAP sectorielles avec le règlement</p> <p>On enregistre 62-63 orientations d'aménagement sectorielles. Cela représente une superficie de 416 hectares. Toutefois l'OAP route du meuble Cap-Malo couvre à elle seule une superficie de 193 hectares.</p> <p>On a donc 223 hectares répartis en 61-62 OAP. La surface moyenne est de 3.6 hectares.</p> <p>Les 3/4 de ces OAP sont en zone d'extension urbaine 1AU ou 2AU.</p>																
50	<p>Les OAP extension à vocation d'habitat</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Commune</th> <th>Libellé</th> <th>Superficie (m²)</th> <th>Zonage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Melesse</td> <td>La Chapelière</td> <td>27 706</td> <td>1AU01 (100%)</td> </tr> </tbody> </table>	Commune	Libellé	Superficie (m ²)	Zonage	Melesse	La Chapelière	27 706	1AU01 (100%)	<p>Les OAP extension à vocation d'habitat</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Commune</th> <th>Libellé</th> <th>Superficie (m²)</th> <th>Zonage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Melesse</td> <td>La Chapelière</td> <td>27 706 29 448</td> <td>1AU01 (94%), UD1 (6 %)</td> </tr> </tbody> </table>	Commune	Libellé	Superficie (m ²)	Zonage	Melesse	La Chapelière	27 706 29 448	1AU01 (94%), UD1 (6 %)
Commune	Libellé	Superficie (m ²)	Zonage															
Melesse	La Chapelière	27 706	1AU01 (100%)															
Commune	Libellé	Superficie (m ²)	Zonage															
Melesse	La Chapelière	27 706 29 448	1AU01 (94%), UD1 (6 %)															
51	<p>Les OAP renouvellement urbain à vocation d'habitat</p> <p>On compte 24 OAP renouvellement urbain à vocation d'habitat. Ces zones sont situées le plus souvent dans les centres bourgs et les centres-villes. Pour la plupart, ces secteurs ont été inventoriés comme secteurs cibles au titre du programme d'action foncière.</p> <p>La définition d'orientations d'aménagement et de programmation est dans ce cas facultative puisque ces zones couvrent des secteurs urbains déjà équipés. Pourtant la définition d'OAP permet de renforcer les prescriptions urbanistiques et paysagères de manière précises et permet de mieux localiser les intentions que ne le permet le règlement.</p> <p>Au titre des orientations, l'OAP permet de donner des indications sur des objectifs en termes de voiries ou de schéma de modes doux sans localiser précisément le tracé. Cela permet une souplesse nécessaire dans des opérations de renouvellement urbain souvent complexes.</p>	<p>Les OAP renouvellement urbain à vocation d'habitat</p> <p>On compte 24-25 OAP renouvellement urbain à vocation d'habitat. Ces zones sont situées le plus souvent dans les centres bourgs et les centres-villes. Pour la plupart, ces secteurs ont été inventoriés comme secteurs cibles au titre du programme d'action foncière.</p> <p>La définition d'orientations d'aménagement et de programmation est dans ce cas facultative puisque ces zones couvrent des secteurs urbains déjà équipés. Pourtant la définition d'OAP permet de renforcer les prescriptions urbanistiques et paysagères de manière précises et permet de mieux localiser les intentions que ne le permet le règlement.</p> <p>Au titre des orientations, l'OAP permet de donner des indications sur des objectifs en termes de voiries ou de schéma de modes doux sans localiser précisément le tracé. Cela permet une souplesse nécessaire dans des opérations de renouvellement urbain souvent complexes.</p>																

	<p>Il en est de même pour l'insertion des opérations dans leur environnement urbain. Les outils offerts par l'OAP permettent une souplesse d'interprétation que n'offre pas le règlement. Il ne peut pas y avoir une réponse architecturale unique et l'OAP permet justement la créativité nécessaire à la qualité des projets.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Commune</th><th>Libellé</th><th>Superficie (m²)</th><th>Zonage</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>La Mézière</td><td>Rue de Montsifrot</td><td>2192</td><td>UO1 (100%)</td></tr> </tbody> </table>	Commune	Libellé	Superficie (m ²)	Zonage	La Mézière	Rue de Montsifrot	2192	UO1 (100%)	<p>Il en est de même pour l'insertion des opérations dans leur environnement urbain. Les outils offerts par l'OAP permettent une souplesse d'interprétation que n'offre pas le règlement. Il ne peut pas y avoir une réponse architecturale unique et l'OAP permet justement la créativité nécessaire à la qualité des projets.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Commune</th><th>Libellé</th><th>Superficie (m²)</th><th>Zonage</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>La Mézière</td><td>Rue de Montsifrot secteur sud</td><td>2192-868</td><td>UO1 (100%)</td></tr> <tr> <td>La Mézière</td><td>Rue de Montsifrot secteur nord</td><td>1323</td><td>UO1 (100%)</td></tr> </tbody> </table>	Commune	Libellé	Superficie (m ²)	Zonage	La Mézière	Rue de Montsifrot secteur sud	2192-868	UO1 (100%)	La Mézière	Rue de Montsifrot secteur nord	1323	UO1 (100%)
Commune	Libellé	Superficie (m ²)	Zonage																			
La Mézière	Rue de Montsifrot	2192	UO1 (100%)																			
Commune	Libellé	Superficie (m ²)	Zonage																			
La Mézière	Rue de Montsifrot secteur sud	2192-868	UO1 (100%)																			
La Mézière	Rue de Montsifrot secteur nord	1323	UO1 (100%)																			
63	<p>Les zones à urbaniser</p> <p>La zone AU est une zone naturelle à urbaniser qui comprend deux secteurs 1AU et 2AU :</p> <p>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.</p> <p>La zone 2AU est une zone où l'urbanisation est interdite ; elle nécessite une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouverte à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.</p>	<p>Les zones à urbaniser</p> <p>La zone AU est une zone naturelle à urbaniser qui comprend deux secteurs 1AU et 2AU :</p> <p>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.</p> <p>La zone 2AU est une zone où l'urbanisation est interdite ; elle nécessite une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouverte à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.</p>																				

68	Andouillé-Neuville	Commune	Zonage	Contexte	Projet/justification	Superficie (ha)	Commune	Zonage	Contexte	Projet/justification	Superficie (ha)		
		Andouillé-Neuville	Aa	Activité de travaux publics	Permettre l'évolution limitée de l'activité	1,126	Andouillé-Neuville	Aa	Activité de travaux publics	Permettre l'évolution limitée de l'activité	1,126		
		Andouillé-Neuville	Na	Pompes funèbres	Permettre l'évolution limitée de l'activité	1,35	Andouillé-Neuville	Na	Pompes funèbres	Permettre l'évolution limitée de l'activité	1,35		
		Andouillé-Neuville	Ns	Traiteur	Permettre l'évolution limitée de l'activité	0,57	Andouillé-Neuville	Ns	Traiteur	Permettre l'évolution limitée de l'activité	0,57		
		Gahard				0,63	Gahard	Aa			0,63		
		Gahard	Aa	Coopérative agricole	Permettre l'évolution limitée de l'activité	2,17	Gahard	Aa	Coopérative agricole	Permettre l'évolution limitée de l'activité	2,17		
		Melesse	Na	Bâti actuellement vacant	Rénovation du bâtiment pour l'installation d'activités artisanales	0,36	Melesse	Na	Bâti actuellement vacant	Rénovation du bâtiment pour l'installation d'activités artisanales	0,36		
		Vignoc	Aa	Proximité site stockage des déchets inertes	Installation d'une centrale à béton (transfert d'une zone d'activité)	1,18	Vignoc	Aa	Proximité site stockage des déchets inertes	Installation d'une centrale à béton (transfert d'une zone d'activité)	1,18		
		Montreuil sur Ille	Aa	Activité de travaux de terrassement courants et travaux préparatoires	Permettre l'évolution limitée de l'activité	0,85							
		Montreuil sur Ille	Aa	Activité de fabrication et la vente de produits en châtaignier (piquets, ganivelle, clôtures) et transformation de bois de bûche	Permettre l'évolution limitée de l'activité	0,53							
		Vieux Vy sur Couesnon	Aa	Centrale à enrobé existante	Permettre l'évolution limitée de l'activité	0,83							
		Vieux Vy sur Couesnon	Aa	Activité de transport routier	Permettre l'évolution limitée de l'activité	0,27							
69	Commune	Zonage	Contexte	Justification /projet	Superficie (ha)	Commune	Zonage	Contexte	Justification /projet	Superficie (ha)			
	Saint-Médard-sur-Ille	Ah	Secteur de plus de 20 habitations, proximité des services et équipements du bourg, proximité desserte par les transports en commun (TER). Assainissement collectif.	Permettre la densification des dents creuses.	6,17	Saint-Médard-sur-Ille	Ah	Secteur de plus de 20 habitations, proximité des services et équipements du bourg, proximité desserte par les transports en commun (TER). Assainissement collectif.	Permettre la densification des dents creuses.	6,17-5,97			
71	Les STECAL "loisirs"						Les STECAL "loisirs"						
	<p>Les secteurs At et Nt sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité qui peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et 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.</p>						<p>Les secteurs At et Nt sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité qui peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique ainsi qu'à usage d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 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.</p>						

	Commune	Zonage	Contexte	Justification/projet	Superficie (ha)	Commune	Zonage	Contexte	Justification/projet	Superficie (ha)
	Langouët	Nt	Château du Coudray	Projet d'accueil touristique	0,95	Gahard	At	Activité existante	Permettre l'évolution limitée de l'activité	0,41
	Sens-de-Bretagne	At	Activité existante (crêperie)	Permettre l'évolution limitée de l'activité	0,60	Saint Aubin d'Aubigné	Nt	Activité existante	Permettre la mise aux normes du bâtiment	0,36
	Vieux-Vy-sur-Couesnon				0,14	Langouët	Nt	Château du Coudray	Projet d'accueil touristique	0,95
	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Nlm	Activité existante de sports motorisés	Permettre l'évolution limitée de l'activité	2,17	Sens-de-Bretagne	At	Activité existante (crêperie)	Permettre l'évolution limitée de l'activité	0,60
	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Nt	Moulin sur le Couesnon	Permettre la valorisation du site pour encourager sa préservation	0,43	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Nlm	Activité existante de sports motorisés	Permettre l'évolution limitée de l'activité	2,17
	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Nt	Moulin sur le Couesnon	Permettre la valorisation du site pour encourager sa préservation	0,25	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Nt	Moulin sur le Couesnon	Permettre la valorisation du site pour encourager sa préservation	0,43
	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Nt	Moulin sur le Couesnon	Projet d'hébergement insolite. Permettre la valorisation du site pour encourager sa préservation	0,19	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Nt	Moulin sur le Couesnon	Permettre la valorisation du site pour encourager sa préservation	0,25
	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Nt	Moulin sur le Couesnon	Permettre la valorisation du site pour encourager sa préservation	0,35	Vieux-Vy-sur-Couesnon	Nt	Moulin sur le Couesnon	Projet d'hébergement insolite. Permettre la valorisation du site pour encourager sa préservation	0,19
						Vieux-Vy-sur-Couesnon	Nt	Moulin sur le Couesnon	Permettre la valorisation du site pour encourager sa préservation	0,35
84	Le changement de destination des bâtiments agricoles					Le changement de destination des bâtiments agricoles				
	Conformément aux dispositions de l'article soit L151-11.2°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, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.					Conformément aux dispositions de l'article soit L151-11.2°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, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.				
	Le changement de destination de bâtiments agricoles, au regard du SCoT, doit être limité et ne concerner que des bâtiments présentant un intérêt patrimonial reconnu par le document d'urbanisme. Il ne doit pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation en activité ou à la reprise de sièges d'exploitation ayant cessé leur activité depuis peu.					Le changement de destination de bâtiments agricoles, au regard du SCoT, doit être limité et ne concerner que des bâtiments présentant un intérêt patrimonial reconnu par le document d'urbanisme. Il ne doit pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation en activité ou à la reprise de sièges d'exploitation ayant cessé leur activité depuis peu.				
	La désignation des bâtiments susceptibles de changer de destination a été établie selon la méthode et les critères suivants :					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 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) ;					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....) ;					un impact limité sur l'environnement (promiscuité avec d'autres habitations, visibilité dans le paysage....) ;				
						la potentiel du bâti (accessibilité, aptitude du terrain à l'assainissement, surface minimum...)				

	<p>la 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 ;</p> <p>état satisfaisant du gros œuvre, desserte par les réseaux ;</p> <p>présence de petits bâtiments annexes (poulailler, remise, cellier) ;</p> <p>l'intérêt architectural et patrimonial et la singularité de l'élément à l'échelle intercommunale.</p> <p>En définitive, près de 436 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. Leur changement de destination demeure soumis aux dispositions générales du Code de l'Urbanisme et aux conditions définies par le règlement.</p> <p>Ces bâtiments sont répertoriés dans un Atlas en annexe du PLUi.</p>	<p>avec une attention particulière portée à la qualité constructive et architecturale des bâtiments désignés, écartant ruines et bâtiments construits en matériaux légers ;</p> <p>état satisfaisant du gros œuvre, desserte par les réseaux ;</p> <p>présence de petits bâtiments annexes (poulailler, remise, cellier) ;</p> <p>l'intérêt architectural et patrimonial et la singularité de l'élément à l'échelle intercommunale.</p> <p>En définitive, près de 436 433 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. Leur changement de destination demeure soumis aux dispositions générales du Code de l'Urbanisme et aux conditions définies par le règlement.</p> <p>Ces bâtiments sont répertoriés dans un Atlas en annexe du PLUi.</p>
85	<p>La protection du patrimoine bâti</p> <p>Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme sous la forme d'une étoile en application de l'article L. 151-19 du Code de</p>	<p>La protection du patrimoine bâti</p> <p>Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme sous la forme d'une étoile en application de l'article L. 151-19 du Code de</p>

	<p>l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.</p> <p>Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soit ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - des ensembles urbains de qualité qui associe dans une même unité architecturale des éléments bâties, 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. <p>En tout, 3687 bâtiments font l'objet de cette prescription.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Commune</th><th>Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Andouillé Neuville</td><td>131</td></tr> <tr><td>Aubigné</td><td>62</td></tr> <tr><td>Feins</td><td>241</td></tr> <tr><td>Gahard</td><td>253</td></tr> <tr><td>Guipel</td><td>287</td></tr> <tr><td>La Mézière</td><td>148</td></tr> <tr><td>Langouët</td><td>71</td></tr> <tr><td>Melesse</td><td>322</td></tr> <tr><td>Montreuil le Gast</td><td>128</td></tr> <tr><td>Montreuil sur Ille</td><td>417</td></tr> <tr><td>Mouazé</td><td>90</td></tr> <tr><td>Saint Aubin Aubigné</td><td>239</td></tr> <tr><td>Saint Germain sur Ille</td><td>120</td></tr> <tr><td>Saint Gondran</td><td>42</td></tr> <tr><td>Saint Médard sur Ille</td><td>230</td></tr> <tr><td>Saint Symphorien</td><td>82</td></tr> <tr><td>Sens de Bretagne</td><td>353</td></tr> <tr><td>Vieux Vy sur Couesnon</td><td>294</td></tr> <tr><td>Vignoc</td><td>177</td></tr> <tr><td></td><td>3687</td></tr> </tbody> </table>	Commune	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Andouillé Neuville	131	Aubigné	62	Feins	241	Gahard	253	Guipel	287	La Mézière	148	Langouët	71	Melesse	322	Montreuil le Gast	128	Montreuil sur Ille	417	Mouazé	90	Saint Aubin Aubigné	239	Saint Germain sur Ille	120	Saint Gondran	42	Saint Médard sur Ille	230	Saint Symphorien	82	Sens de Bretagne	353	Vieux Vy sur Couesnon	294	Vignoc	177		3687	<p>l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.</p> <p>Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soit ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - des ensembles urbains de qualité qui associe dans une même unité architecturale des éléments bâties, 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. <p>En tout, 3687 3690 bâtiments font l'objet de cette prescription.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Commune</th><th>Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Andouillé Neuville</td><td>131</td></tr> <tr><td>Aubigné</td><td>62</td></tr> <tr><td>Feins</td><td>241</td></tr> <tr><td>Gahard</td><td>253</td></tr> <tr><td>Guipel</td><td>287</td></tr> <tr><td>La Mézière</td><td>148</td></tr> <tr><td>Langouët</td><td>71</td></tr> <tr><td>Melesse</td><td>322 325</td></tr> <tr><td>Montreuil le Gast</td><td>128</td></tr> <tr><td>Montreuil sur Ille</td><td>417</td></tr> <tr><td>Mouazé</td><td>90</td></tr> <tr><td>Saint Aubin Aubigné</td><td>239</td></tr> <tr><td>Saint Germain sur Ille</td><td>120</td></tr> <tr><td>Saint Gondran</td><td>42</td></tr> <tr><td>Saint Médard sur Ille</td><td>230</td></tr> <tr><td>Saint Symphorien</td><td>82</td></tr> <tr><td>Sens de Bretagne</td><td>353</td></tr> <tr><td>Vieux Vy sur Couesnon</td><td>294</td></tr> <tr><td>Vignoc</td><td>177</td></tr> <tr><td></td><td>3687</td></tr> </tbody> </table>	Commune	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	Andouillé Neuville	131	Aubigné	62	Feins	241	Gahard	253	Guipel	287	La Mézière	148	Langouët	71	Melesse	322 325	Montreuil le Gast	128	Montreuil sur Ille	417	Mouazé	90	Saint Aubin Aubigné	239	Saint Germain sur Ille	120	Saint Gondran	42	Saint Médard sur Ille	230	Saint Symphorien	82	Sens de Bretagne	353	Vieux Vy sur Couesnon	294	Vignoc	177		3687
Commune	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural																																																																																					
Andouillé Neuville	131																																																																																					
Aubigné	62																																																																																					
Feins	241																																																																																					
Gahard	253																																																																																					
Guipel	287																																																																																					
La Mézière	148																																																																																					
Langouët	71																																																																																					
Melesse	322																																																																																					
Montreuil le Gast	128																																																																																					
Montreuil sur Ille	417																																																																																					
Mouazé	90																																																																																					
Saint Aubin Aubigné	239																																																																																					
Saint Germain sur Ille	120																																																																																					
Saint Gondran	42																																																																																					
Saint Médard sur Ille	230																																																																																					
Saint Symphorien	82																																																																																					
Sens de Bretagne	353																																																																																					
Vieux Vy sur Couesnon	294																																																																																					
Vignoc	177																																																																																					
	3687																																																																																					
Commune	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural																																																																																					
Andouillé Neuville	131																																																																																					
Aubigné	62																																																																																					
Feins	241																																																																																					
Gahard	253																																																																																					
Guipel	287																																																																																					
La Mézière	148																																																																																					
Langouët	71																																																																																					
Melesse	322 325																																																																																					
Montreuil le Gast	128																																																																																					
Montreuil sur Ille	417																																																																																					
Mouazé	90																																																																																					
Saint Aubin Aubigné	239																																																																																					
Saint Germain sur Ille	120																																																																																					
Saint Gondran	42																																																																																					
Saint Médard sur Ille	230																																																																																					
Saint Symphorien	82																																																																																					
Sens de Bretagne	353																																																																																					
Vieux Vy sur Couesnon	294																																																																																					
Vignoc	177																																																																																					
	3687																																																																																					
90	La préservation du commerce en centralité	La préservation du commerce en centralité																																																																																				

<p>Ce dispositif se justifie par le fait que le changement de destination du commerce vers l'habitat est souvent irrémédiable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Ce dispositif se justifie par le fait que le changement de destination du commerce vers l'habitat est souvent irrémédiable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. Le dispositif a également été instauré dans la commune de Feins.
---	---