

## PADD

Approuvé le 25 février 2020





# SOMMAIRE

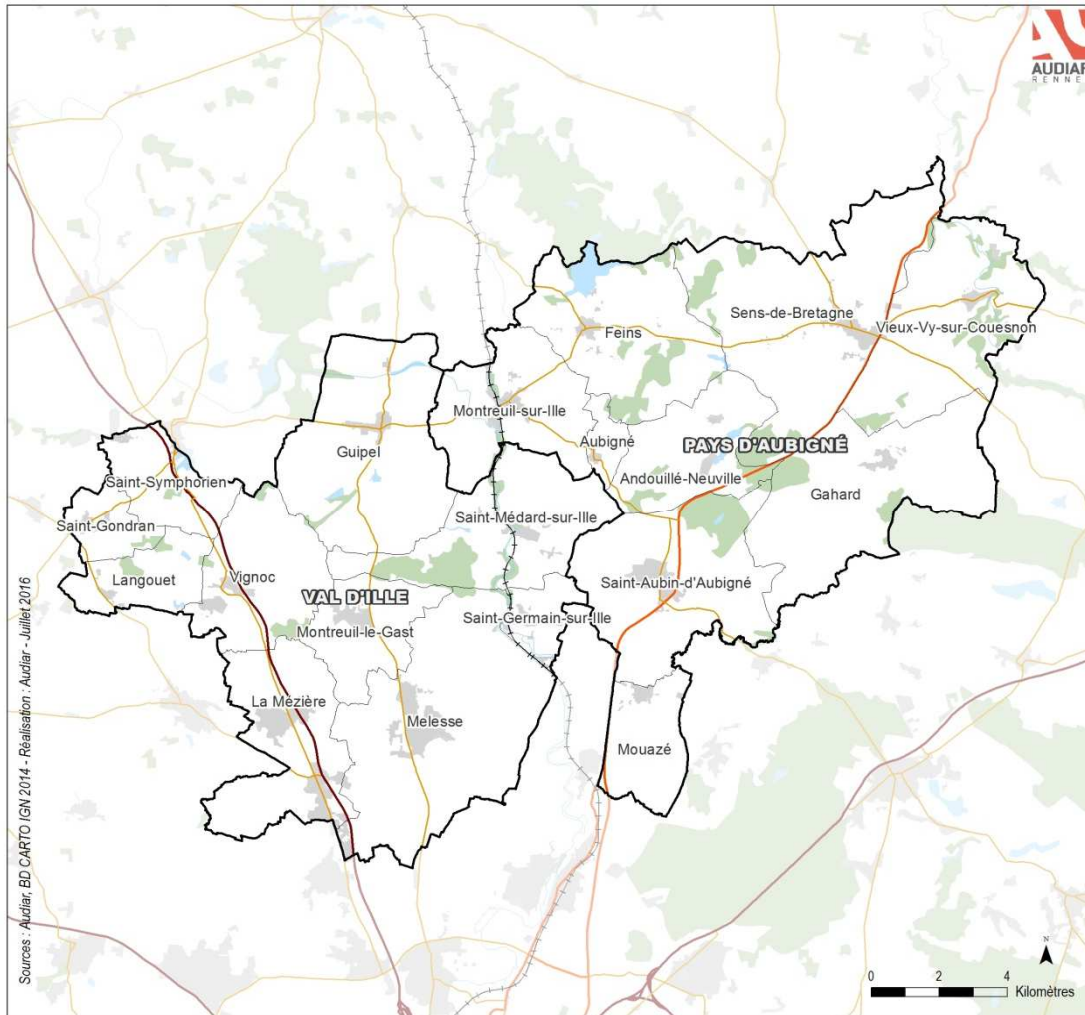
## **Partie 1 - Un territoire vertueux et durable** **6**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>AXE 1. REUSSIR LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE, UN ENJEU MAJEUR DU TERRITOIRE</b>   | <b>7</b>  |
| Orientation 1. Réduire la facture énergétique du territoire  | 8         |
| Orientation 2. Limiter et anticiper l'impact des opérations d'habitat sur l'environnement  | 8         |
| Orientation 3. Limiter et anticiper l'impact des zones d'activités sur l'environnement   | 9         |
| <b>AXE 2. AMELIORER LES MOBILITES POUR TOUS LES USAGERS DU TERRITOIRE</b>  | <b>10</b> |
| Orientation 4. Améliorer les déplacements à toutes les échelles du territoire  | 11        |
| Orientation 5. Répondre aux besoins de mobilité du quotidien   | 12        |
| Orientation 6. Favoriser les mobilités décarbonées   | 12        |
| <b>AXE 3. PROMOUVOIR LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI POUR UN CADRE DE VIE DURABLE</b>  | <b>14</b> |
| Orientation 7. Maintenir et valoriser le patrimoine bâti et paysager du Val d'Ille-Aubigné   | 15        |
| Orientation 8. Protéger et renforcer la trame verte et bleue et les territoires agricoles et naturels pour améliorer la biodiversité ordinaire | 16        |
| Orientation 9. Assurer la coexistence des populations et des espaces naturels en limitant les nuisances et les risques                         | 17        |
| <b>AXE 4. ASSURER LA PERENNITE DES RESSOURCES NATURELLES SUPPORT D'ACTIVITES ECONOMIQUES</b>   | <b>18</b> |
| Orientation 10. Maîtriser la consommation foncière annuelle pour préserver les ressources naturelles et l'activité agricole                    | 19        |
| Orientation 11. Accompagner la mutation du monde agricole et maintenir localement les sièges d'exploitation                                    | 20        |
| Orientation 12. Permettre une gestion durable des boisements, des sols et des sous-sols  | 20        |
| Orientation 13. Prendre en compte l'eau dans le développement du territoire  | 20        |

## **Partie 2 - Un territoire attractif et solidaire** **21**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>AXE 5. ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE</b>   | <b>22</b> |
| Orientation 14. Accompagner le dynamisme démographique du Pays de Rennes   | 23        |
| Orientation 15. Offrir des logements adaptés aux besoins de tous les ménages   | 24        |
| Orientation 16. Doter le territoire du Val d'Ille-Aubigné d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche                                       | 25        |
| <b>AXE 6. RENFORCER LES CENTRALITES POUR FAVORISER LE LIEN SOCIAL DANS LES COMMUNES</b>  | <b>26</b> |
| Orientation 17. Favoriser le lien social au cœur des centres-bourgs ( <i>logements, équipements et services de proximité, lieux de rencontres</i> )          | 27        |
| Orientation 18. Animer les centralités pour renforcer leur vitalité et l'attractivité commerciale ( <i>commerces, équipements, services, animations...</i> ) | 27        |
| <b>AXE 7. DEVELOPPER ET ENCOURAGER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU VAL D'ILLE-AUBIGNE, POUR SOUTENIR L'EMPLOI</b>   | <b>28</b> |
| Orientation 19. Maintenir et renforcer l'emploi à l'échelle de toutes les communes   | 29        |
| Orientation 20. Conforter la vocation commerciale des centres-bourgs et des zones commerciales   | 30        |
| Orientation 21. Renforcer l'attractivité économique du territoire  | 31        |
| Orientation 22. Optimiser le foncier existant à travers la requalification des sites et la diversification des activités présentes                           | 31        |
| <b>AXE 8. UN TERRITOIRE CONNECTE AU SERVICE DES HABITANTS ET DES ACTEURS ECONOMIQUES</b>   | <b>32</b> |
| Orientation 23. Développer les réseaux numériques au service des habitants, des activités économiques, des équipements et des services                       | 32        |

## Le territoire du Val d'Ille-Aubigné



## ***Préambule***

Le Val d'Ille-Aubigné est né le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de l'extension de la Communauté de communes du Val d'Ille à 9 communes de la Communauté de communes du Pays d'Aubigné. Regroupant 19 communes, l'intercommunalité compte plus de 35 000 habitants avec 3 communes de plus de 3 500 habitants, 12 communes comptant 1 000 à 3 500 habitants et enfin 7 communes de moins de 1 000 habitants. Riches de leur diversité, les 19 communes du territoire du Val d'Ille-Aubigné ont choisi de préparer ensemble leur avenir en élaborant un projet de territoire.

Ce projet s'est construit d'abord dans une démarche ascendante, prenant en compte les projets des communes et préservant ainsi les entités des bourgs et villes du territoire. Cette échelle géographique communale est celle de la proximité et elle est essentielle pour le portage et l'acceptation du projet du territoire. Cependant, elle s'inscrit dans un cadre plus large qui lui permettra de renforcer la cohérence des politiques menées à l'échelle de l'EPCI.

Ce territoire de projets et de solidarité repose sur quatre ambitions : « un territoire durable, l'attractivité économique et l'emploi, un territoire à vivre pour tous et enfin la promotion et le rayonnement du territoire ». Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le document politique du PLUi. Il formalise le projet de territoire partagé et assure la cohérence de la politique territoriale d'aménagement. Ses objectifs stratégiques ont été fixés de manière collégiale et participative par les élus.

La cohérence des bassins de vie et les objectifs communs des élus sur ce territoire sont un gage de réussite pour le PADD. Cette cohésion permet aux communes, dans leur grande diversité, de disposer d'une vision globale du développement de leur territoire à un horizon de 10 à 15 ans en prenant en compte les transports, le développement économique, la cohésion sociale, la préservation de l'environnement et de la qualité de vie. Le projet d'aménagement et de développement durable, pièce maîtresse du PLUi, a été construit sur la base de ce projet ainsi que celui du SCoT du Pays de Rennes.

Il prend appui sur des fondamentaux déjà mis en œuvre et dont les ambitions seront poursuivies. Elles structurent les priorités d'actions rassemblées dans ce document.

# Partie 1 - Un territoire vertueux et durable



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

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

*Ces quatre axes se déclinent chacun en grandes orientations.*

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



Siège de la Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné

La transition énergétique vise à ce que les politiques publiques contribuent plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et à la préservation de l'environnement. Elle doit permettre de renforcer l'autonomie énergétique du territoire tout en offrant à ses entreprises et ses citoyens l'accès à l'énergie à un coût compétitif.

La Communauté de communes dépend à 85 % des énergies non-renouvelables. Le secteur des bâtiments (habitat, bureaux, commerces) absorbe près de 44 % de la consommation d'énergie finale. Au sein de ce secteur, près des deux tiers de l'énergie consommée sont consacrés au chauffage. La maîtrise de ce poste de consommation constitue donc un enjeu central pour limiter les dépenses énergétiques des particuliers et la facture énergétique du territoire. L'âge du parc de logements et les types de logements offerts (89 % de maisons individuelles) sont les principaux éléments d'explications. Le PADD valorise pleinement deux gisements majeurs d'innovations, de performances économiques, d'emplois et de qualité de vie que sont les économies d'énergies – de la rénovation des bâtiments et des logements à la sobriété de la consommation foncière et à l'économie circulaire – et le développement des énergies renouvelables.

L'objectif est d'améliorer la vie quotidienne de chacun et de réduire la facture énergétique des ménages, des entreprises et des collectivités. Il favorise une croissance économique durable et la création d'emplois pérennes et non délocalisables.

## **Orientation 1. Réduire la facture énergétique du territoire**

- Favoriser la production, l'utilisation et le stockage d'énergies renouvelables dans les quartiers d'habitat, les secteurs d'équipements, les parcs d'activités (réseaux de chaleur, parcs, parcs éoliens, méthanisation, biogaz, panneaux solaires ou photovoltaïques, autoconsommation...).
- Améliorer la qualité énergétique du parc immobilier existant et futur pour diminuer les consommations d'énergies et les émissions de gaz à effet de serre et améliorer ainsi le confort.
- Encourager la rénovation du parc ancien et du patrimoine bâti dont la performance énergétique est faible, des logements aidés existants afin de diminuer les coûts de gestion pour les usagers et les bailleurs.
- Lutter contre la précarité énergétique (qualité du bâti, distance domicile-travail, etc.) au regard des niveaux de vie des habitants et des charges liées au logement, aux déplacements.

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

- Limiter l'impact des opérations d'aménagement, sur l'environnement à travers des orientations architecturales, paysagères et urbaines. Pourront être imposés à travers le règlement et les orientations d'aménagement : une densité minimale des opérations d'urbanisme, des schémas d'aménagement de voirie et de liaisons piétons-cycles, l'aménagement d'espaces libres végétalisés et non imperméabilisés, l'implantation et la volumétrie du bâti favorables à une architecture bioclimatique (interdire certains matériaux de construction...).
- Conformément aux règles énoncées dans le SCoT du Pays de Rennes, les nouvelles opérations devront tendre vers des densités minimales afin de permettre la maîtrise de la consommation foncière :
  - ✓ 30 logements/ha dans les pôles structurants de bassin de vie : Melesse ; 30 logements/ha dans les pôles structurants de bassin de vie « en devenir » à partir de 2030 : Saint-Aubin-d'Aubigné ;
  - ✓ 25 logements/ha dans les pôles d'appui de secteur de La Mézière et de Montreuil-sur-Ille ;
  - ✓ 20 logements/ha dans les pôles de proximité d'Andouillé-Neuville, Aubigné, Feins, Gahard, Guipel, Langouët, Montreuil-le-Gast, Mouazé, Sens-de-Bretagne, Saint-Médard-sur-Ille, Saint-Germain-sur-Ille, Saint-Gondran, Saint-Symphorien, Vieux-Vy-sur-Couesnon et Vignoc.
- Favoriser l'accès aux transports collectifs depuis les quartiers d'habitat et développer en priorité les nouvelles opérations accueillant des logements aidés à proximité de pôles de transports en commun ou d'échanges multimodaux (cf. SCoT du Pays de Rennes).
- Maintenir des surfaces perméables de pleine terre dans les tissus urbanisés.

- Favoriser l'utilisation des matériaux écologiques<sup>1</sup> dans la rénovation du parc immobilier et la construction neuve (habitat, équipements, bâtiments d'activités, patrimoine...).

### **Orientation 3. Limiter et anticiper l'impact des zones d'activités sur l'environnement**

- Améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments et des aménagements en proposant des règles de construction souples et incitatives.
  - Favoriser l'emploi des énergies renouvelables ou les sources d'énergies locales (réseau de chaleur bois...) ainsi que la production et le stockage dans l'ensemble des projets économiques. Anticiper pour cela les besoins en réseaux permettant l'emploi de ces énergies.
  - Encourager la rénovation du parc immobilier ancien dont la performance énergétique est faible et favoriser l'emploi des matériaux biosourcés et recyclables dans les projets de constructions et d'aménagement.

---

1

\*Matériaux locaux et biosourcés.

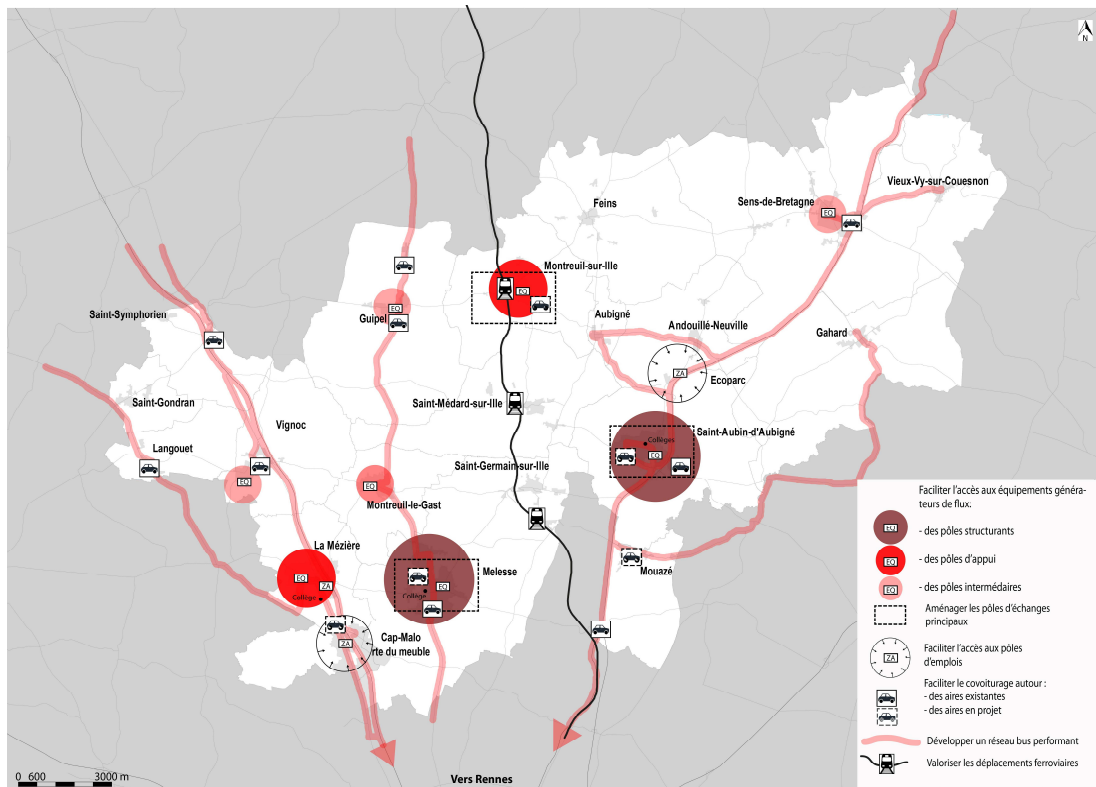
## AXE 2. AMELIORER LES MOBILITES POUR TOUS LES USAGERS DU TERRITOIRE



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

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

Par ailleurs, le passage à une mobilité plus « servicielle » engage une réflexion sur les nouveaux usages et les aménagements idoines (covoiturage, auto partage...).



#### Orientation 4. Améliorer les déplacements à toutes les échelles du territoire

- Améliorer les déplacements domicile-travail afin de favoriser l'accès à l'emploi, principalement vers Rennes.
- Améliorer les dessertes des zones d'activités (souhait de passage en 2X2 voies de la RD 175 pour desservir le nord-ouest du territoire et l'Ecoparc) et des zones commerciales pour l'ensemble des usagers (professionnels, salariés et visiteurs.).
- Rendre les axes routiers plus confortables et sécurisés pour favoriser le tourisme et la découverte des espaces naturels.
- Prévoir des aménagements permettant de limiter les risques d'accidents.
- Améliorer les mobilités pour accompagner les activités économiques et l'emploi :
  - Améliorer les déplacements vers les zones d'emplois de l'aire urbaine et les zones d'activités du territoire depuis les secteurs d'habitat, pour les professionnels et les usagers des secteurs d'activités (entrepreneurs, salariés, clients...).
  - Assurer la fluidité des déplacements au sein des zones d'activités et de commerces pour les véhicules mais aussi les piétons et les cycles, notamment les déplacements internes dans les grandes zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales de Cap Malo et de la Route du Meuble.

## Orientation 5. Répondre aux besoins de mobilité du quotidien

- Faciliter l'accès de la population, notamment pour les plus fragiles (personnes âgées, enfants, populations défavorisées...), aux services et équipements de proximité des communes et de l'ensemble du territoire (centres de soins, établissements scolaires, équipements socio-culturels).
- Améliorer et renforcer l'accès aux équipements, services et commerces dans les centres-bourgs.
- Aménager les centralités pour favoriser les déplacements à pieds, en vélo (voies cyclables sécurisées pour vélos, abris et parkings vélos sécurisés) ou encore des stationnements minute pour les commerces.
- Améliorer l'accès vers les pôles générateurs de déplacements :
  - le Canal d'Ille-et-Rance, le site du domaine du Boulet,
  - les collèges de La Mézière, de Melesse, de Saint-Aubin-d'Aubigné,
  - les centres commerciaux et de loisirs (Cap Malo, La Métairie...).

## Orientation 6. Favoriser les mobilités décarbonées

- Encourager à toutes les échelles du territoire la part des transports en commun, des modes alternatifs (comme le co-voiturage, l'auto-partage) et aussi des modes actifs, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements véhiculés.
- L'aménagement des pôles d'échanges du Val d'Ille-Aubigné est une des clés pour limiter l'utilisation de la voiture individuelle et les émissions de gaz à effet de serre qui en découlent.
  - Ainsi, conformément au SCoT, des pôles d'échange seront créés à Melesse et St Aubin d'Aubigné. Les pôles de Montreuil-sur-Ille et Sens-de-Bretagne seront renforcés. Il s'agit de permettre à la population d'accéder aux différents réseaux de transports en commun et de permettre à la population d'utiliser d'autres modes de déplacement que la voiture en solo. Le réseau de transport interurbain de la Région (car), de Rennes Métropole (réseau STAR) et le réseau de trains (TER) via les gares de Montreuil-sur-Ille, Saint-Médard-sur-Ille, Saint-Germain-sur-Ille et Chevaigné doivent s'appuyer sur des infrastructures et des services adaptés qui facilitent l'accès des voyageurs (consignes, liaisons piétonnes et cyclables, aires de stationnements pour vélos, véhicules motorisés).
  - L'intermodalité sera encouragée notamment par l'implantation d'équipements spécifiques sur l'espace public (bornes de recharge électrique, aire de co-voiturage,

voies cyclables sécurisées pour vélos classiques et électriques, parkings vélos sécurisés, cheminements piétons, arrêts de cars et espaces d'attente accessibles et confortables...).

- A l'échelle des communes, les projets d'aménagements s'implanteront préférentiellement au plus près des services, équipements et commerces. Au sein des opérations, l'aménagement de cheminements piétons, de pistes cyclables, d'abris pour les vélos permettront d'encourager les déplacements actifs dans les quartiers d'habitat et autour des équipements du quotidien (école, salle de sports...).

### AXE 3. PROMOUVOIR LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI POUR UN CADRE DE VIE DURABLE



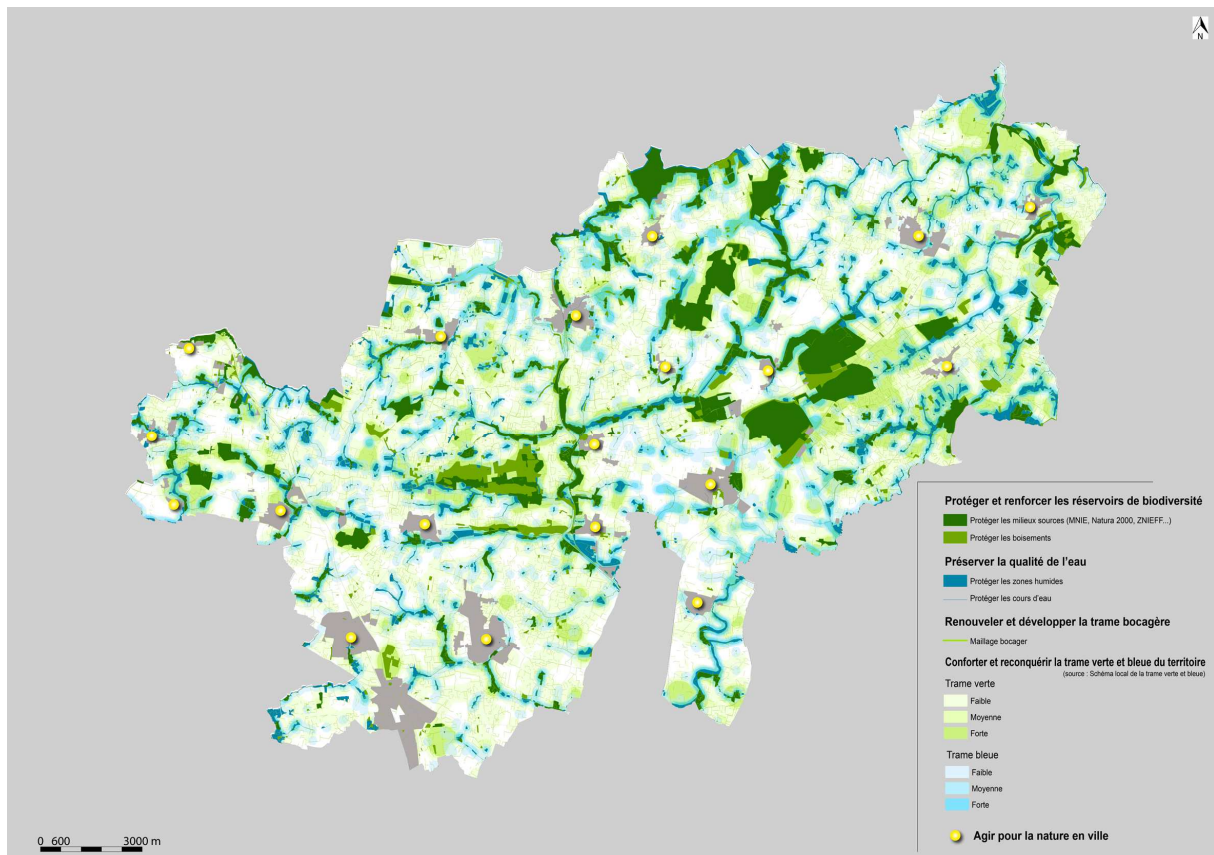
Le patrimoine naturel et bâti fonde l'identité du Val d'Ille-Aubigné. L'alternance ville / campagne, la préservation des bourgs et des villes dans un écrin paysager qui les relie à leurs voisins est une constante du paysage de la « ville archipel ». La protection de cet équilibre entre le paysage construit et le paysage non construit constitue une composante de la qualité de vie des habitants. Au-delà, la protection et la transmission du patrimoine, héritage culturel, peut être défini comme un « bien commun ». Celui-ci doit faire la synthèse entre préservation du patrimoine, usages des habitants et développement économique.

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

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

- S'appuyer sur les inventaires existants (Karten) pour évaluer et préserver le patrimoine bâti remarquable et le patrimoine commun et définir des prescriptions.  
Patrimoine à identifier et préserver :
  - Le bâti non protégé au titre des monuments historiques.
  - Les maisons de bourgs et édifices publics et religieux bâtis avant 1945, les constructions traditionnelles situées dans les écarts et hameaux bâtis en pierre et en terre (fermes, granges, moulins, puits, fours à pain...).
  - Le bâti protégé au titre des monuments historiques :  
Le château du Verger au Coq, Le château des Loges, Le château du Bois-Geffroy, Eglise Notre Dame, Eglise Saint-Exupère, château de la Magnagne, château de Saint-Aubin, Moulin aux Moines, ...les mottes féodales, le Chemin Chaussé (voie gallo-romaine Rennes-Avranches).
- Valoriser les cœurs de bourg dans chacune des communes en préservant la continuité des alignements bâtis, en mettant en valeur les façades caractéristiques, en intégrant le bâti à la topographie par la mise en œuvre de dispositions réglementaires adaptées.
- Engager des opérations de renouvellement urbain dans les communes dans le respect du patrimoine et de son identité.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain, et préserver les paysages naturels et urbanisés de qualité.
- Favoriser les transitions douces entre la ville et la campagne (implantations, volumétries, aménagements paysagers, préservation des chemins creux...).
- Permettre le maintien des vues sur la campagne et les bourgs et proposer des extensions urbaines intégrées au paysage.
- Protéger et mettre en valeur les chemins de randonnées sur le territoire.
- S'appuyer sur les sites naturels attractifs et moteurs pour faire découvrir et valoriser l'ensemble du territoire et renforcer sa dimension touristique :
  - Le Canal d'Ille-et-Rance, l'étang du Boulet (site Natura 2000 Etangs du canal d'Ille-et-Rance), la vallée du Couesnon, la vallée de l'Illet, la forêt du Bois de Cranne.

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



- Avoir une approche globale de la trame verte et bleue pour ses qualités environnementales et nourricières au service des habitants du territoire mais aussi pour son rôle dans le stockage du carbone.
  - Site Natura 2000 : Etang du Boulet, Bois St Fiacre ; Espaces naturels sensibles : (Prairies de l'étang du Boulet, les Mines de Bray) ; 14 ZNIEF (2,6 % du territoire) ; 154 Milieux naturels d'intérêt écologique (8,8 % du territoire).
- Préserver la qualité de l'eau par la protection des cours d'eau et des zones humides, conformément aux dispositions des documents supra-communaux.
- Renouveler et développer la trame bocagère en intégrant sa valorisation économique.
- Limiter fortement les aménagements et constructions dans les espaces naturels afin de préserver les qualités environnementales de la trame végétale et hydraulique en lien avec les MNIE, les corridors écologiques, les zones humides, les boisements, les cours d'eau...
- Identifier, protéger et mettre en valeur la nature en ville.

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

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

## AXE 4. ASSURER LA PERENNITE DES RESSOURCES NATURELLES<sup>2</sup> SUPPORT D'ACTIVITES ECONOMIQUES



Les espaces agricoles représentent 68 % du territoire soit plus de 20 000 ha. Ils constituent des atouts locaux essentiels à renforcer pour trois raisons principales. Pour préserver et renforcer la diversité biologique tout d'abord, en mettant un frein à l'érosion des espaces naturels et de la biodiversité. Ensuite, pour construire un paysage comme valeur identitaire du territoire en préservant l'alternance ville/campagne et le bocage qui caractérisent le territoire. Enfin, en associant l'agriculture d'élevage, très présente, au devenir de la ville-territoire du territoire en évitant la déstructuration des exploitations par le mitage.

L'enjeu de protection du territoire agro-naturel du Pays de Rennes implique une politique volontariste visant à limiter la consommation d'espace par une compacité de l'urbanisation nouvelle. Le maintien des espaces agricoles est aussi susceptible de saisir les opportunités offertes par une évolution du modèle agricole vers l'agriculture biologique ou l'agriculture écologiquement intensive (6 % de la surface agricole) et le développement des filières courtes...

---

2 Les terres agricoles, la pierre, l'eau, les boisements, le bocage...

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

En accord avec la dynamique démographique et économique du territoire, l'ambition du Val d'Ille-Aubigné est de continuer les efforts déjà engagés pour maîtriser sa consommation foncière. Entre 2001 et 2017, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers du territoire a été de l'ordre de 24 hectares par an. Le contexte économique, alors ralenti à partir de 2008, a eu un impact négatif sur la production de logements et le développement économique. La situation actuelle au sein du Pays de Rennes semble désormais plus propice au projet de développement démographique et économique ambitieux que souhaite porter le Val d'Ille-Aubigné. Ainsi la consommation maximale estimée au regard du projet vers lequel s'engage le territoire est de l'ordre de **280/300 hectares à l'horizon 2032** (hors infrastructures ferroviaires, autoroutières réalisées par l'État, le département... et hors carrières).

- La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers liée à l'accueil de populations a représenté sur la période 2001-2017 environ 16,2 hectares par an pour une production de logements d'environ 260 logements/an (hors équipements, services) sur les 10 dernières années. Le territoire du Val d'Ille-Aubigné propose aujourd'hui de modérer cette consommation tout en s'engageant à prendre part au dynamisme démographique du Pays de Rennes. Il s'agit ainsi de s'inscrire dans les objectifs d'accueil de populations énoncés par le SCoT du Pays de Rennes et de prendre en compte les projets en cours en extension et en densification des zones urbanisées, déjà connus et engagés sur les communes.  
Ainsi, une production d'environ **350 logements par an** est nécessaire aux besoins du territoire et la consommation foncière maximale liée à l'accueil de populations est estimée à environ **200/220 hectares à l'horizon 2032 soit environ 18 ha/an** en intégrant logements, équipements, services.
- En matière d'activités économiques, la consommation foncière annuelle a beaucoup varié selon les périodes observées. L'observation de ce phénomène depuis 1982 montre une consommation foncière d'environ 3 ha/an. La période plus récente entre 2001 et 2017 montre une consommation foncière d'environ 8 hectares par an. Ainsi, afin de répondre à l'ambition du territoire en matière d'accueil d'entreprises et de création d'emplois pour ses habitants, la consommation envisagée est d'environ 70/80 hectares à l'horizon 2032 soit environ 7 ha/an.

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

Préserver l'intégrité des exploitations agricoles en limitant l'installation des tiers en campagne.

- Promouvoir l'installation d'agriculteurs et conserver un maximum de sièges d'exploitation tout en encadrant les changements de destination.
- Accompagner la mutation de l'activité agricole et sa diversification (tourisme rural, vente à la ferme, production d'énergies renouvelables...), tout en préservant la fonction essentiellement nourricière de l'agriculture.

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

- Intégrer les ressources du territoire pour créer une synergie entre la ville et le monde agricole en matière de production énergétique (déchets verts, bio-déchets...) et associer l'agriculture comme acteur de la transition énergétique (exploitation de bois d'œuvre, biomasse, bois buches, méthanisation...).
- Favoriser l'utilisation de matériaux locaux renouvelables dans la construction (terre crue, bois d'œuvre local).

Encadrer le développement des carrières et la remise en état des sites d'exploitation afin d'en limiter l'impact sur les ressources en matière de terres agricoles et privilégier la remise en état pour l'activité agricole. Préserver l'habitat d'une cohabitation pouvant créer des difficultés.

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

- Intégrer / protéger la ressource en eau au niveau des zones et périmètres de captage. Quatre sites sont présents sur le territoire et deux sur les territoires voisins. Reconquérir la qualité des cours d'eau aujourd'hui dégradée.
- Maintenir une bonne capacité d'épuration sur le territoire en anticipant l'évolution de la population.

# Partie 2 - Un territoire attractif et solidaire



*Dans cette deuxième partie du PADD figurent 4 axes majeurs dont l'ambition est de poursuivre l'accueil des populations sur un territoire où la qualité de vie est confortée et l'activité économique peut se développer.*

*Les orientations énoncées visent plusieurs objectifs :*

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

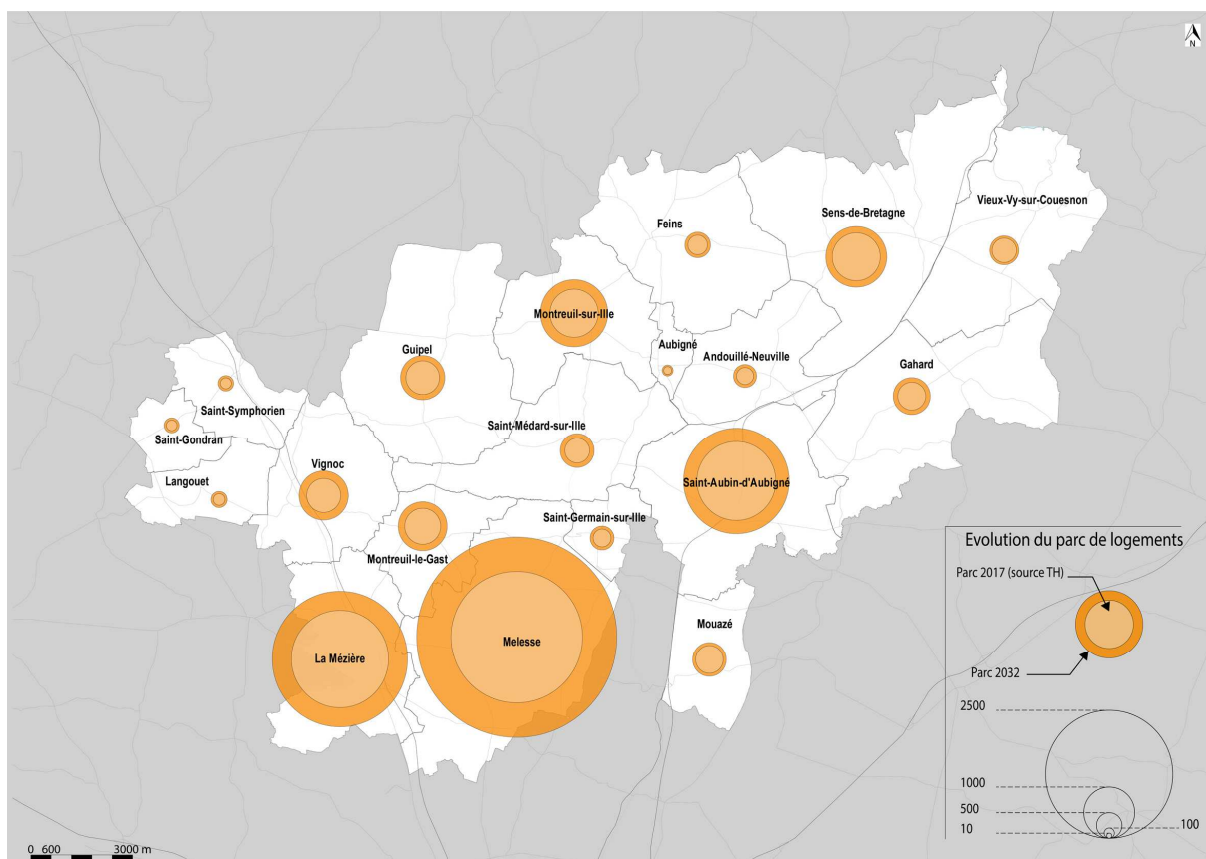
## AXE 5. ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE



Le Val d'Ille-Aubigné connaît un accroissement démographique soutenu. Avec 35 000 habitants en 2015, sa population a plus que doublé en un demi-siècle. Cet essor démographique dépasse largement les frontières de l'intercommunalité pour s'étendre à l'ensemble de l'aire urbaine rennaise. Le manque de logements et la hausse de coût ont conduit de nombreux ménages à s'éloigner de plus en plus du cœur de l'agglomération, en particulier les jeunes ménages et les « primo-accédants ». Cette tendance s'est néanmoins inversée depuis 2007 grâce à une production soutenue de logements en cœur d'agglomération.

Pour répondre aux besoins résidentiels de la population, comme aux futurs ménages qui s'y installeront, le Val d'Ille-Aubigné se donne comme objectif de produire suffisamment de logements afin de tenir les objectifs démographiques à 10 ans, prévus dans le SCoT du Pays de Rennes. Cet objectif est à mettre au regard des gains de population prévus mais également des parcours résidentiels de moins en moins linéaires, une population de plus en plus âgée, des jeunes en recherche d'un logement à un coût abordable, ce qui nécessite de concevoir tout à la fois une offre suffisante, adaptée aux besoins, aux territoires, à la mobilité et au pouvoir d'achat.

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



## Orientation 14. Accompagner le dynamisme démographique du Pays de Rennes

Afin de prendre part à la croissance démographique de l'aire urbaine projetée par le SCoT du Pays de Rennes, le territoire se fixe un objectif ambitieux : produire 300 à 350 logements par an à l'horizon 2032. Chaque commune prendra part à la production de logements dans un principe de solidarité territoriale et en cohérence avec l'armature urbaine du SCoT du Pays de Rennes.

Objectifs de production de logements :

- Environ 750 pour les pôles structurants et pôles structurants en devenir
  - Environ 450 pour les pôles d'appui de secteur
  - Environ 400 pour les pôles intermédiaires de proximité
  - Environ 500 pour les pôles de proximité
- Renforcer l'accueil dans les pôles structurants que sont Melesse et Saint-Aubin-d'Aubigné et aussi dans les pôles d'appui (Montreuil-sur-Ille et La Mézière) en favorisant l'accès aux services et aux équipements (collèges, médiathèques, salles socio-culturelles).
  - Maintenir dans toutes les communes une démographie nécessaire à leur vitalité et assurer en accord avec les communes un niveau de services minimum permettant d'accueillir les nouveaux habitants (équipements et services de proximité, écoles, associations...).

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

- Maîtriser le rythme et la production de logements dans chaque commune et à l'échelle du territoire.
- Maîtriser le contenu programmatique des opérations pour être en adéquation avec les attentes des ménages en diversifiant les formes urbaines et architecturales (logement individuel dense, semi-collectif, collectif...).
- Diversifier le parc de logements actuellement présent sur le territoire pour pouvoir loger tous les types de ménages accueillis et tous les publics (jeunes, personnes dépendantes, en situation de handicap...)<sup>3</sup>. La diversification des logements passe aussi dans la prise en compte des nouvelles formes d'habiter (habitat participatif, inter-générationnel) et des formes d'habitat (habitat léger, mobile, démontable). Ces évolutions des modes de vie et de faire la ville seront à prendre en compte dans la conception de certains nouveaux quartiers comme une réponse à la population.
- Favoriser la mixité sociale à toutes les échelles du territoire en développant la production de logements aidés<sup>4</sup> notamment dans les pôles de proximité. Les nouvelles opérations d'aménagement participeront notamment à diversifier l'offre de logements dans les communes.

L'objectif de production de logements aidés doit tenir compte de l'armature urbaine du SCoT. Ainsi, un minimum de 25 % de logements aidés (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) est à atteindre pour les pôles structurants de bassin de vie (Melesse et Saint-Aubin-d'Aubigné). Les pôles d'appui de secteur (La Mézière et Montreuil-sur-Ille) prendront également part à la production de logements aidés tout comme les pôles intermédiaires et les pôles de proximité.

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

Part de logements aidés sur la production totale :

- 28,5 % pour les pôles structurants et pôles structurants en devenir
- 28,5 % pour les pôles d'appui de secteur
- 17,5 % pour les pôles intermédiaires de proximité
- Environ 12 % pour les pôles de proximité

---

3 88 % de maisons individuelles et 78 % de logements de plus de 4 pièces.

4 Logements locatifs sociaux et logements en accession sociale. En 2016, 6 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire.

## **Orientation 16. Doter le territoire du Val d'Ille-Aubigné d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche**

- Préserver ou développer un échelon d'équipements et de services qui soit support du dynamisme social et associatif des communes.
  - Positionner en priorité les équipements au cœur des communes ou les connecter à des aménagements piétons et des espaces publics, supports de convivialité.

Veiller à ce que les équipements structurants (groupes scolaires, équipements sportifs, médiathèque, EPHAD...) soient répartis de façon équilibrée à l'échelle du territoire et accessibles à une majorité d'habitants. Un réseau d'équipements inscrits de manière équilibrée sur le territoire permettra de répondre au mieux aux besoins des habitants.

- Permettre de relier les communes entre elles et notamment les lieux générateurs de déplacements (collèges, haltes TER, aires de covoiturage, zones d'activités...).
- Proposer des aménagements et infrastructures adaptés permettant de profiter de la campagne comme espace de détente et de loisirs : aménagement de passerelles, de cheminements piétons/cycles, maintien des chemins ruraux pour la promenade, accessibilité des étangs, ruisseaux dans le respect de l'environnement.

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



Les centralités urbaines sont des ensembles constitués d'espaces urbanisés continus, denses, avec des fonctions urbaines mixtes (équipements, commerces, habitat, services publics), le plus souvent constitués d'un tissu urbain ancien ou renouvelé (Source : SCoT du Pays de Rennes). La fonction commerciale, particulièrement le commerce de détail (y compris les services marchands), joue à cet égard un rôle éminent. Ce besoin de centralité assure une identité à chaque commune et une vie sociale diverse et multiple (quotidienne et festive). La centralité peut se révéler une source d'opportunités afin de pouvoir maintenir et enrichir des emplois. L'enjeu pour le Val d'Ille-Aubigné est important. Fin 2014, sur 19 communes, quatre communes n'avaient pas une couverture minimum en services de proximité (alimentation générale ou multiservice) et, à l'opposé, quatre seulement bénéficiaient de l'ensemble des services de base (boulangerie, boucherie, alimentation générale, pharmacie, coiffeur, tabac, presse, garage, bar, agence bancaire).

Conforter et développer préférentiellement les logements, le commerce, les équipements et les services dans les centralités urbaines, qu'elles soient de centre-ville / centre-bourg, est un objectif pour en faire des lieux de vie et d'animation. Ainsi, dans le PLUi, la centralité urbaine est définie comme étant le lieu privilégié du développement commercial de la commune (pour les besoins courant notamment).

## **Orientation 17. Favoriser le lien social au cœur des centres-bourgs** *(logements, équipements et services de proximité, lieux de rencontres)*

- Définir la centralité comme secteur prioritaire du projet communal et lieu privilégié pour renforcer le lien social entre les habitants.
- Redynamiser les centres-bourgs en densifiant les tissus bâtis existants pour permettre l'implantation des logements, des services, des équipements et des commerces nécessaires aux habitants (bâti vétuste, dents creuses, espace public, commerces). Il s'agira ainsi de favoriser la rénovation patrimoine ancien, des commerces et des espaces publics pour renforcer l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs. Ces actions pourront être mises en œuvre à travers des opérations d'ensemble qui intégreront une dimension patrimoniale. Des projets de renouvellement urbain pourront s'appuyer sur les sites et bâtiments emblématiques des centres-bourgs (équipements, patrimoine) afin d'affirmer leur identité et leur attractivité.
- Accueillir les populations les plus fragiles en priorité au plus près des services.
  - (cf. SCoT du Pays de Rennes. Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction prendront part à la production de logements adaptés aux personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite, couplées à certains critères de proximité aux services et commerces, d'accessibilité et de desserte en transport en commun).

## **Orientation 18. Animer les centralités pour renforcer leur vitalité et l'attractivité commerciale** *(commerces, équipements, services, animations...)*

Afin de favoriser l'animation des centralités, lieu privilégié d'implantation des services et commerces de proximité plusieurs leviers peuvent être engagés :

- Faire de la centralité un lieu de convergence des déplacements piétons, cycles ou véhiculés pour les habitants et les usagers de la commune.
- Inciter le regroupement des services, équipements et commerces dans la centralité.
- Aménager les espaces publics de cette centralité pour accompagner le développement des commerces : prévoir des aménagements et équipements permettant de renforcer l'attractivité et accueillir les commerces traditionnels et temporaires (commerce ambulant, marchés, animation saisonnière, ...).
- Permettre les usages actuels et futurs des habitants et développer l'accès aux nouvelles technologies sur l'espace public et dans les équipements. (Points d'accès à internet en WIFI via des kiosques, dans les squares et les espaces communs des équipements).

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

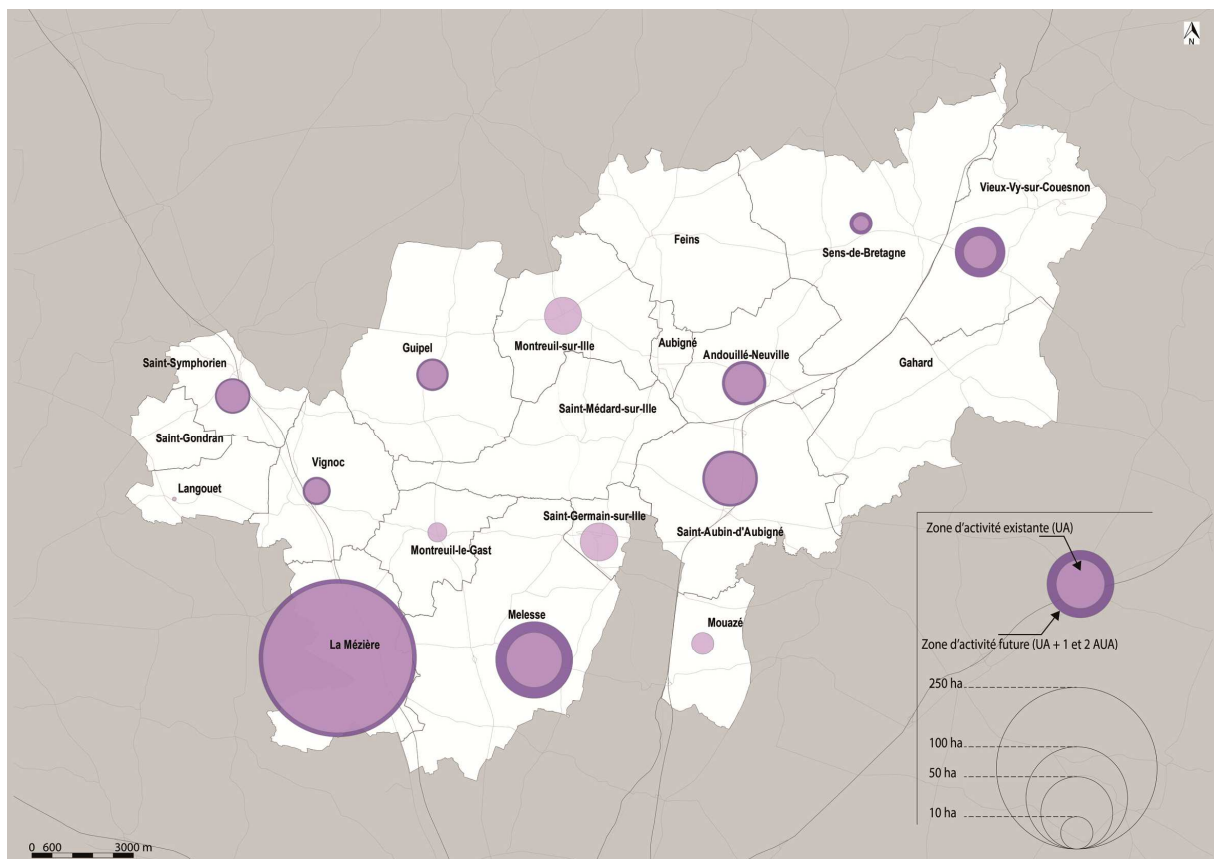


Le Val d'Ille-Aubigné dispose d'un large éventail de parcs d'activités aux vocations différenciées qui lui assure un maillage économique sur son territoire, un dynamisme de son développement et un rayonnement de son économie.

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

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

## Orientation 19. Maintenir et renforcer l'emploi à l'échelle de toutes les communes



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

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

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

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

- Améliorer le commerce et les usages (accessibilité, ambiance paysagère, confort des espaces extérieurs ou publics, services associés aux achats...) dans les zones commerciales existantes et les ZACOM identifiées dans le SCoT dans les communes de Melesse, La Mézière et Saint-Aubin-d'Aubigné (Site de la Métairie, secteur Cap Malo, la Route du Meuble et le site de Saint-Médard).
- Accroître l'attractivité des zones de commerce auprès des habitants du Val d'Ille-Aubigné afin de limiter l'évasion commerciale.
- Favoriser la restructuration des commerces au sein des zones commerciales existantes pour développer une organisation favorable à la chalandise (améliorer le fonctionnement commercial, accessibilité véhiculée et piétonne au sein des espaces commerçants).
- Permettre une meilleure attractivité et lisibilité des zones commerciales tout en préservant les vues emblématiques sur le grand paysage (D137, D82, D175).
- Favoriser le préverdissement et les projets paysagers accompagnant les projets d'urbanisation (études loi Barnier...).
- Accompagner la requalification et la densification des secteurs commerciaux par des projets d'aménagements concertés (Orientation d'aménagement et de programmation) pour offrir un cadre urbain plus qualitatif aux commerces (améliorer les qualités environnementales et d'usages, les accès piétons, la visibilité, limiter la vacance en diversifiant les types d'activités...).

## **Orientation 21. Renforcer l'attractivité économique du territoire**

- Programmer et phaser de manière globale l'offre de terrains et de bâtiments au sein des secteurs d'activités et à l'échelle de l'ensemble du territoire du Val d'Ille-Aubigné (avoir une vision globale de l'offre et de la demande).
- Valoriser et renforcer l'accueil sur les sites de développement économique emblématiques du territoire : la Route du Meuble, Ecoparc, Cap Malo zone de la Bourdonnais...
- Se doter de réserves foncières stratégiques sur le territoire pour répondre aux besoins de développement des entreprises déjà implantées et en accueillir de nouvelles.
- Veillez à la qualité des aménagements des futures zones d'activités : infrastructure et desserte adaptées, connexion à l'existant, espaces communs...
  - Proposer des réponses adaptées aux besoins diversifiés des entreprises et se doter de réserves foncières à moyen terme pour anticiper les besoins futurs (localisations variées, dessertes des ZA, types de produits, services, cadre réglementaire adapté aux différentes activités...).
  - Attirer les entreprises par une offre de services mutualisés et adaptés aux entreprises et leurs salariés.
  - Permettre la mise en place de services mutualisés au sein des zones d'activités par des espaces dédiés : pôles d'entreprises, traitement des déchets, production de chauffage, espaces de co-voiturage, crèche inter-entreprises...
  - Accompagner le développement d'espaces de travail collaboratif.

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

- Encourager la densification et l'optimisation du foncier au sein des sites existants tout en veillant à leur aménagement.
- Accompagner la requalification des zones d'activités à travers des projets d'aménagement d'ensemble partagés avec les entreprises déjà présentes.
- Permettre la mutation ou la diversification d'anciens sites d'activités vers de nouvelles vocations notamment dans les centres-bourgs en prenant en compte les risques potentiels de pollution.

## AXE 8. UN TERRITOIRE CONNECTE AU SERVICE DES HABITANTS ET DES ACTEURS ECONOMIQUES

- L'accès à Internet est devenu un service indispensable à l'insertion socio-économique et à la qualité de vie des citoyens. Le raccordement des entreprises, des collectivités, des particuliers, des établissements d'enseignement ou de santé au réseau Internet très haut débit est devenu indispensable au développement de leurs activités. C'est aussi une condition du développement des territoires.
- L'objectif est donc d'aider à résorber les zones blanches aux réseaux Internet haut débit et très haut débit et d'accompagner le déploiement de la fibre optique. Ce sont des priorités d'aménagement du territoire et d'égalité des chances.

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

- Permettre la mise en place d'outils numériques pour répondre aux besoins actuels et futurs des habitants et acteurs économiques du Val d'Ille-Aubigné.
  - Développer le haut débit sur le territoire à l'horizon 2030 dans les zones d'activités et de commerces, aussi autour des communes, pour les entreprises et les commerçants, les équipements et les services publics ainsi que sur l'espace public pour l'ensemble des habitants.
  - Faciliter l'accès au réseau numérique pour réduire les inégalités (borne accessible, accès wifi dans les équipements publics et hors les murs sur l'espace public pour accompagner les nouveaux usages...).
  - Améliorer et rendre attractifs les équipements de loisirs des habitants et des visiteurs occasionnels (Domaine du Boulet, Canal d'Ille-et-Rance, départs de chemins de randonnées, aires de loisirs, parcs, campings...) tout en préservant le caractère naturel des sites.

