

Le 13 décembre 2018

M
E
L
L
E
S
S
E

PLUi
Val d'ille Aubigné

Réunion Publique

Présentation du PLUi

Le territoire du Val d'Ille Aubigné

**35 000
habitants**

**19
communes**

**19 identités
communales à
valoriser**



Qu'est ce que le PLUI ?

PLUi : le document d'urbanisme à l'échelle du territoire intercommunal.

A son adoption il remplacera l'ensemble des documents d'urbanisme communaux actuels

Comme un PLU communal, il est composé de :

- Rapport de présentation (c'est le diagnostic de la commune)
- PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable = projet politique)
- Plan de zonage
- Règlement littéral
- Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Sans oublier : les annexes.

Qu'est ce que le PLUI ?

Une vision stratégique et solidaire

- Une démarche stratégique qui doit traduire le projet politique, d'aménagement et de développement durable du territoire (retranscrit dans le PADD) pour les 10 à 15 prochaines années
- Un projet solidaire entre les communes du territoire qui doit garantir cohérence et complémentarité pour répondre aux besoins des populations.

Un outil réglementaire

Comme dans un PLU communal, le PLUi découpe le territoire en 4 grandes zones :

- Les zones urbaines (**U**)
- les zones à urbaniser (**AU**)
- Les zones agricole (**A**)
- Les zones naturelles (**N**)

Ces zones, visibles sur la plan de zonage, se décomposent en sous zones et renvoient au règlement du PLUi.

Le zonage permet de réglementer le droit du sol sur chaque parcelle du territoire.

Les grands axes du PADD

Le PADD, « la clé de voûte » du PLUi

Ce document traduit le projet politique de la collectivité à moyen et long terme. Il est élaboré à partir du diagnostic et du rapport de présentation.

Il exprime le projet intercommunal sur lequel les communes souhaitent s'engager. C'est la clé de voûte du PLUi puisque qu'il est retraduit dans l'ensemble des documents qui le compose. Ainsi, les OAP, le règlement et le zonage doivent être cohérent avec lui.

Le PADD a été débattu en conseil communautaire le : 12/06/2018 et en conseil municipal le : 26/09/2018

Le PADD

Les grands axes du PADD

PLUi du Val d'ille Aubigné: 8 axes stratégiques déclinés en 23 orientations

- Axe 1: Réussir la transition écologique et énergétique
- Axe 2: Améliorer les mobilités pour tous les usagers du territoire
- Axe 3: Promouvoir le patrimoine naturel et bâti pour un cadre de vie durable
- Axe 4: Assurer la perennité des ressources naturelles
- Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique
- Axe 6: Renforcer les centralités pour favoriser le lien social dans les communes
- Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique
- Axe 8: Un territoire connecté au service des habitants et des acteurs économiques

3 orientations

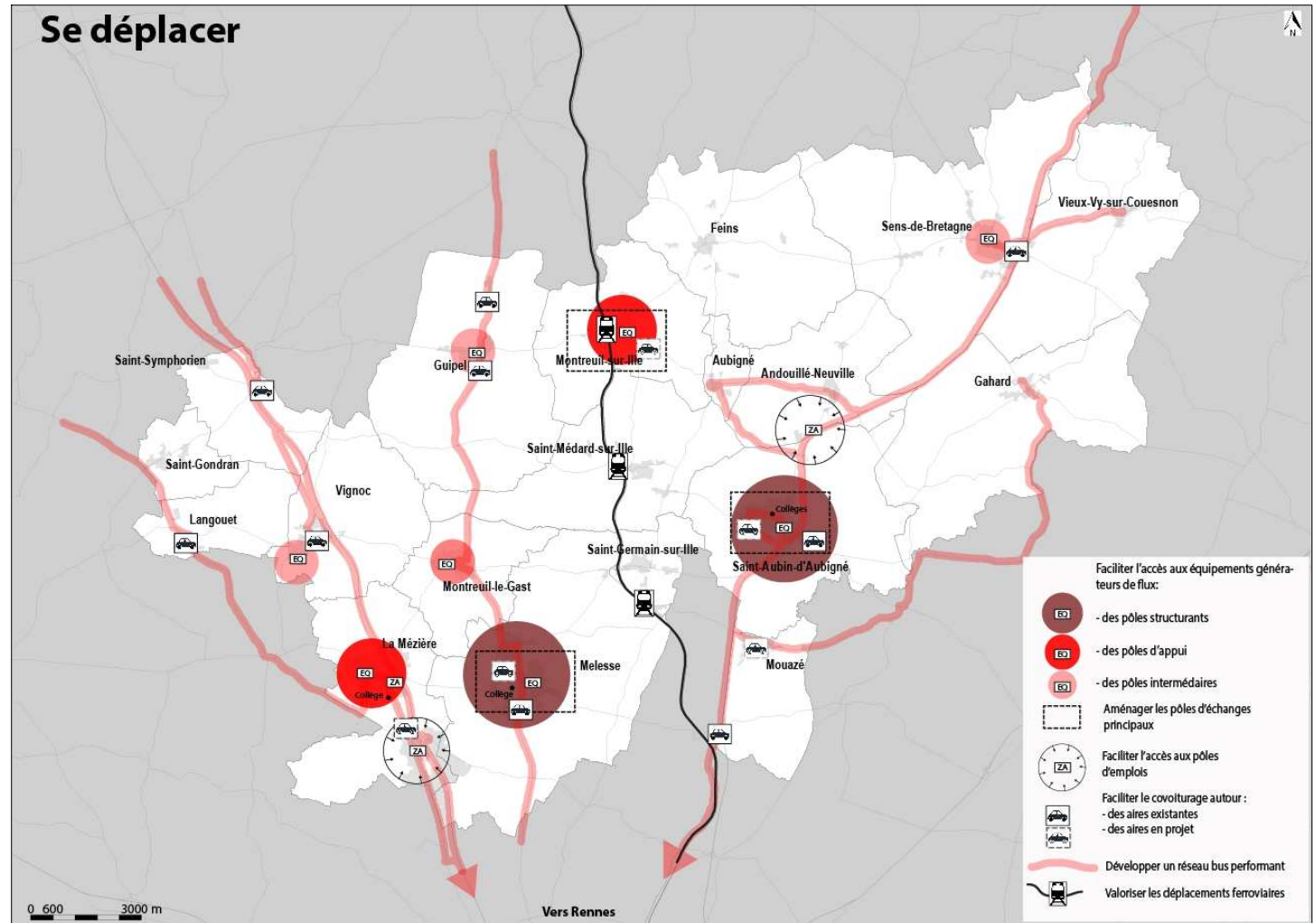
Orientation 1. Réduire la facture énergétique du territoire

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

Orientation 3. Limiter et anticiper les zones d'activités sur le territoire

Axe 2: Améliorer les mobilités pour tous les usagers du territoire

Se déplacer



Orientation 4. Développer les mobilités à toutes les échelles du territoire et pour tous les usagers

Orientation 5. Renforcer les mobilités vers les polarités pour consolider les flux vecteurs d'échanges et de vie sociale

Orientation 6. Favoriser les mobilités décarbonées et réduire les émissions des gaz à effet de serre

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

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

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



3 orientations

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

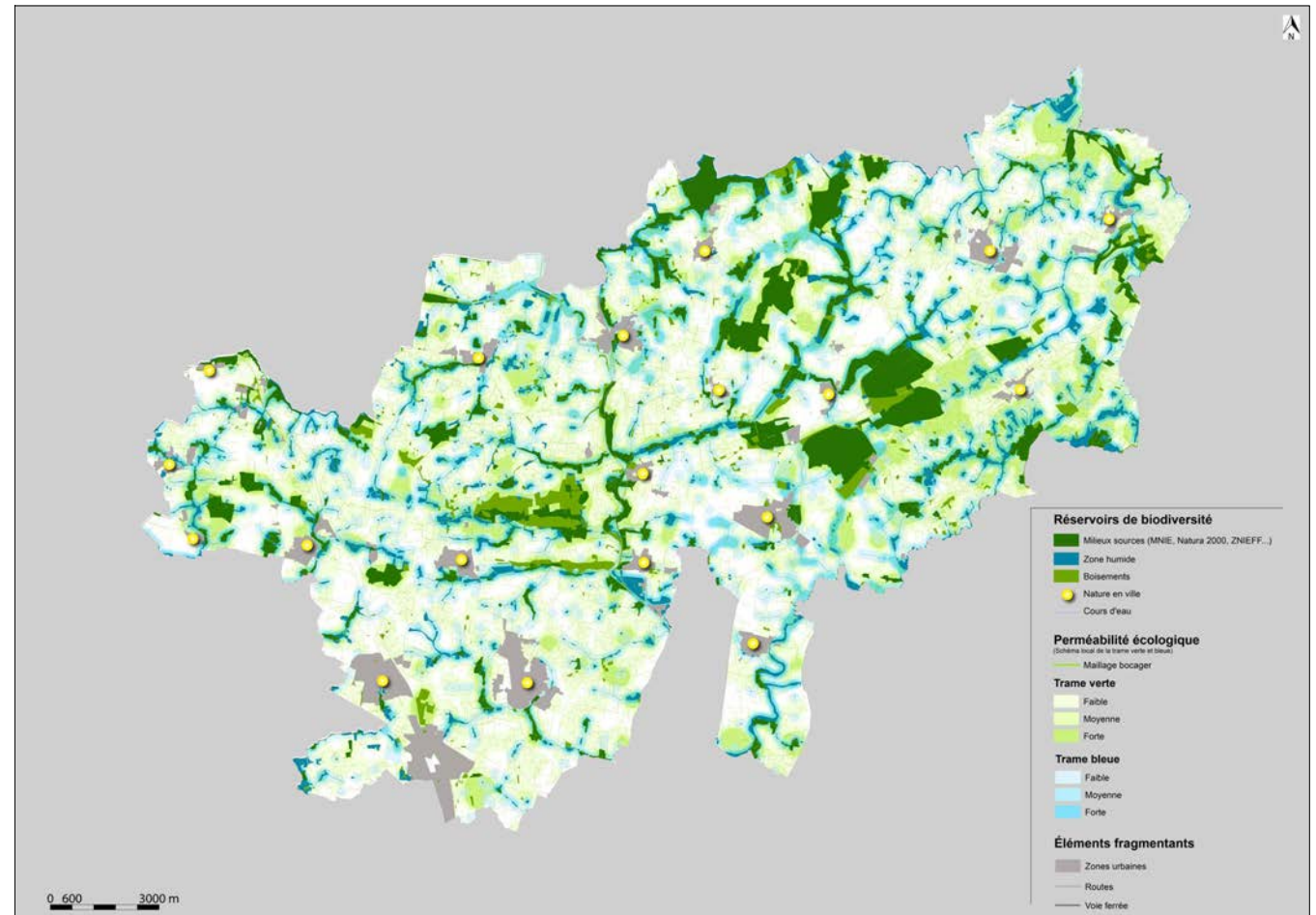
Axe 4: Assurer la pérennité des ressources naturelles

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

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

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

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

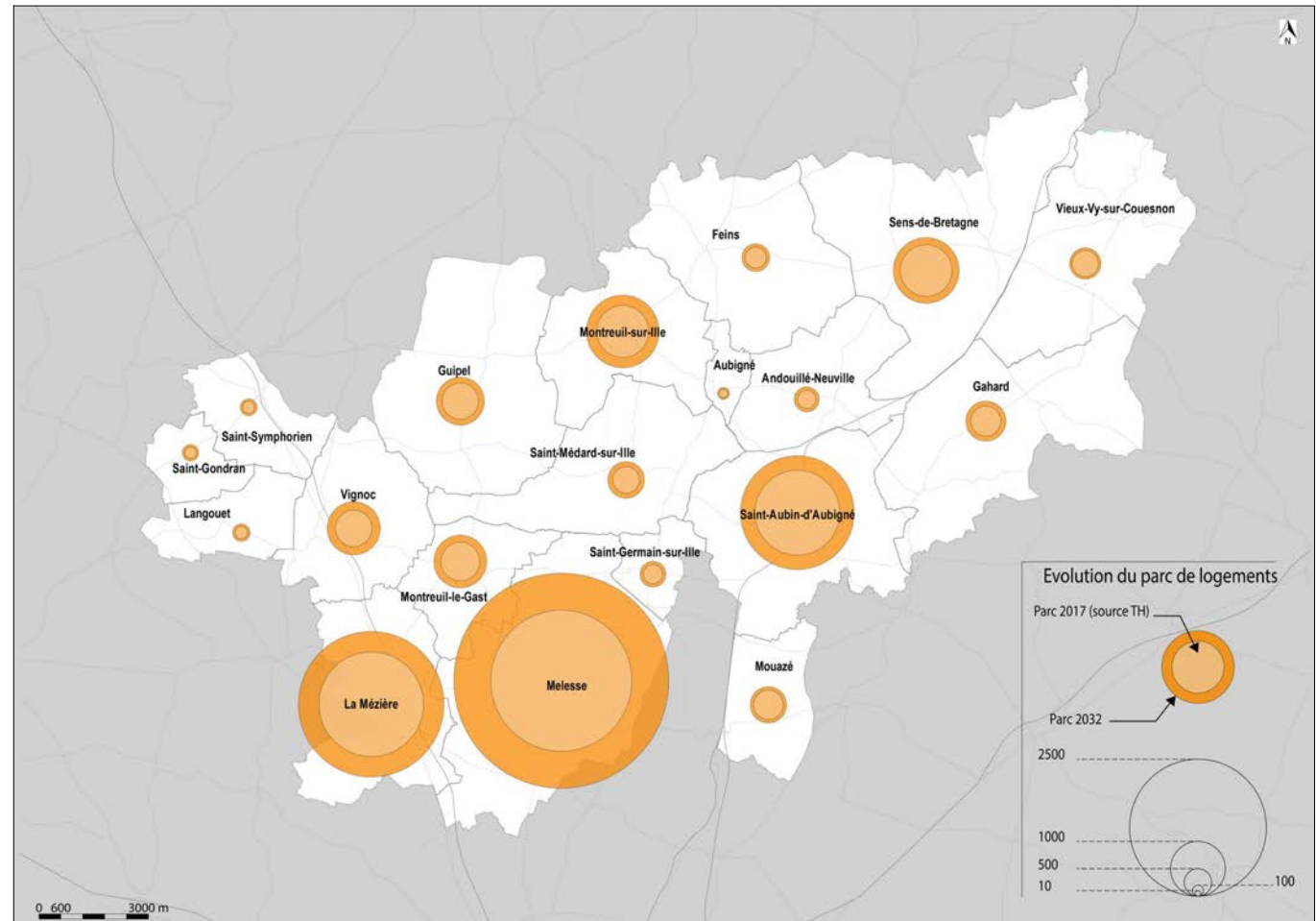


Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique

Orientation 14.
Accompagner le dynamisme démographique

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

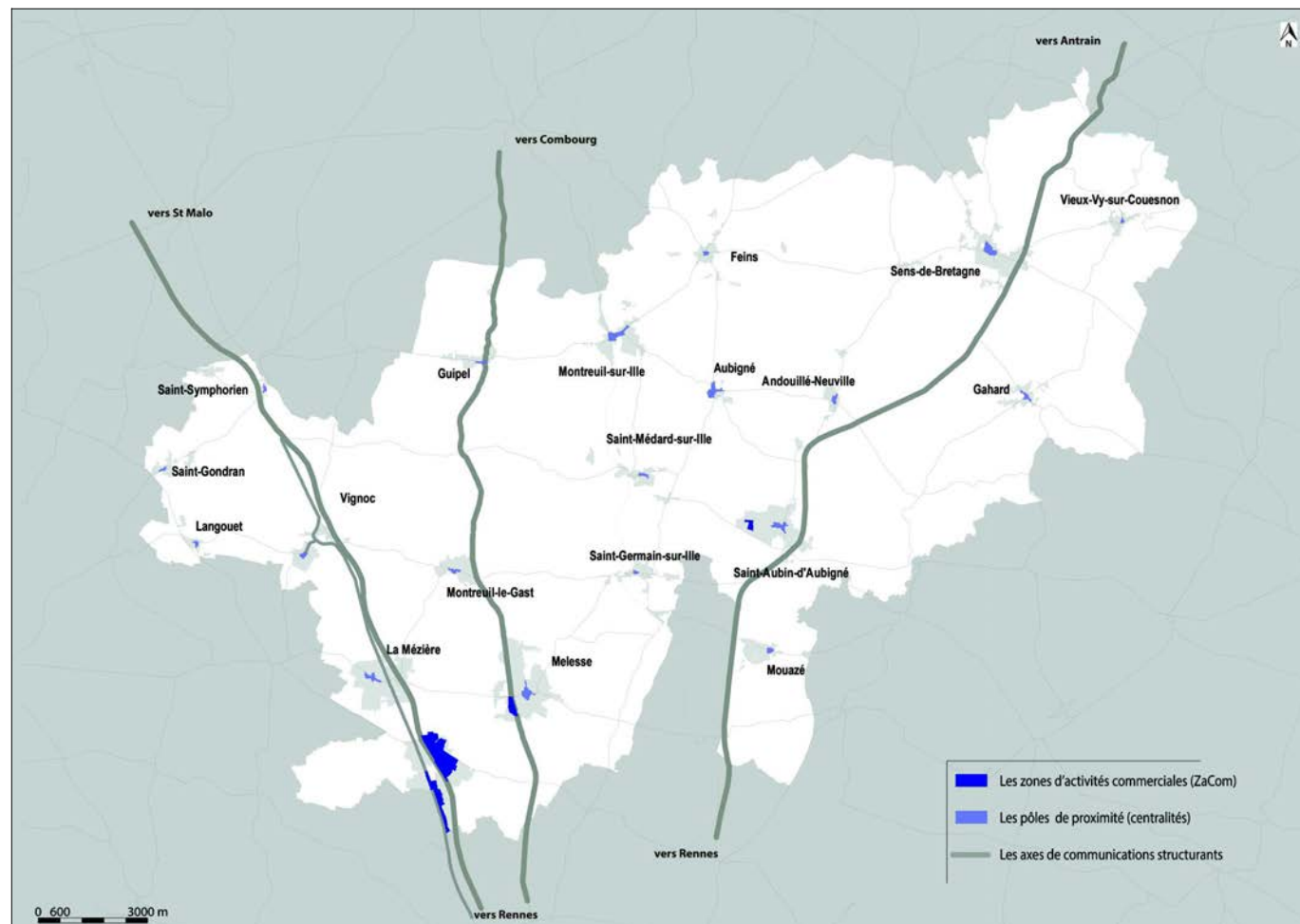
Orientation 16. Doter le territoire d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche



Axe 6: Renforcer les centralités pour favoriser le lien social

Orientation 17. Favoriser le lien social au coeur des centres-bourgs

Orientation 18. Animer les centralités pour renforcer leur vitalité et l'attractivité commerciale



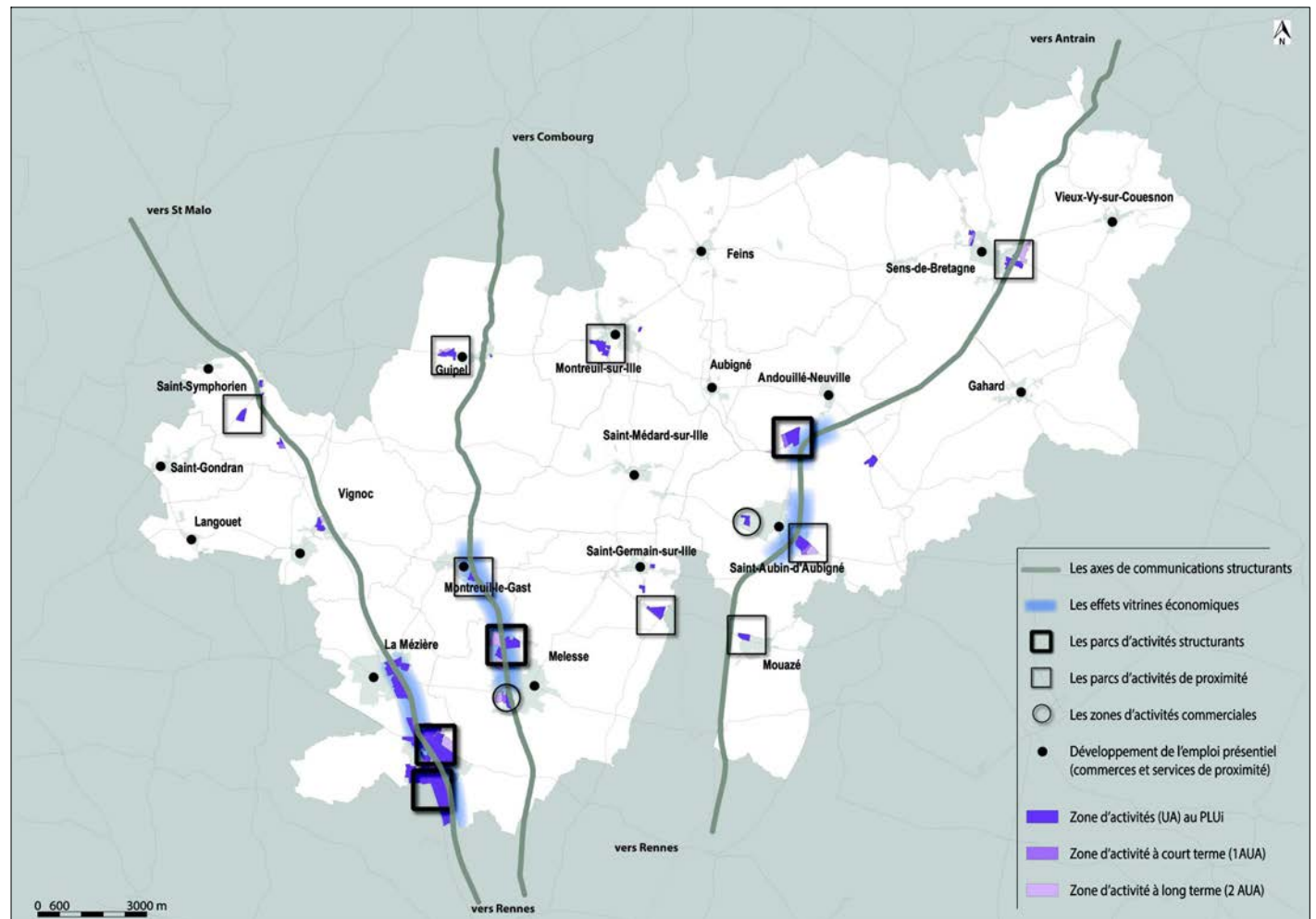
Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique

Orientation 19. Maintenir et renforcer l'emploi à l'échelle des communes

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

Orientation 21. Renforcer l'attractivité économique du territoire

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



Axe 8: Un territoire connecté au service des habitants et des acteurs économiques

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



A screenshot of the Val d'ille Aubigné website. The header features the logo 'VALORISER PARTAGER Val d'ille Aubigné' and a background image of a park. The main content is divided into three sections: 'Nos actualités' with three news items, 'En 1 clic' with a grid of service icons, and a sidebar with navigation categories like 'ÉCONOMIE', 'DÉPLACEMENTS', and 'TOURISME'. The 'En 1 clic' section includes icons for 'Magazine communautaire', 'Agenda culture', 'Écoles de musique', 'Offices des sports', 'Accueil de la petite enfance', 'Location de vélos à assistance électrique', 'Assèchement non collectif', 'Passé Néo', 'Lecture publique', and 'Ecoparc'.

Les orientations pour la commune de Melesse

La commune de Melesse : le contexte

En chiffre

Population 2015 : 6116 habitants

Nombre de ménages : 2321

Taux d'évaluation de la population (2008-2013) : 8,3 %

Actif travaillant hors de la commune : 2106 (soit 78,3%)

Note historique

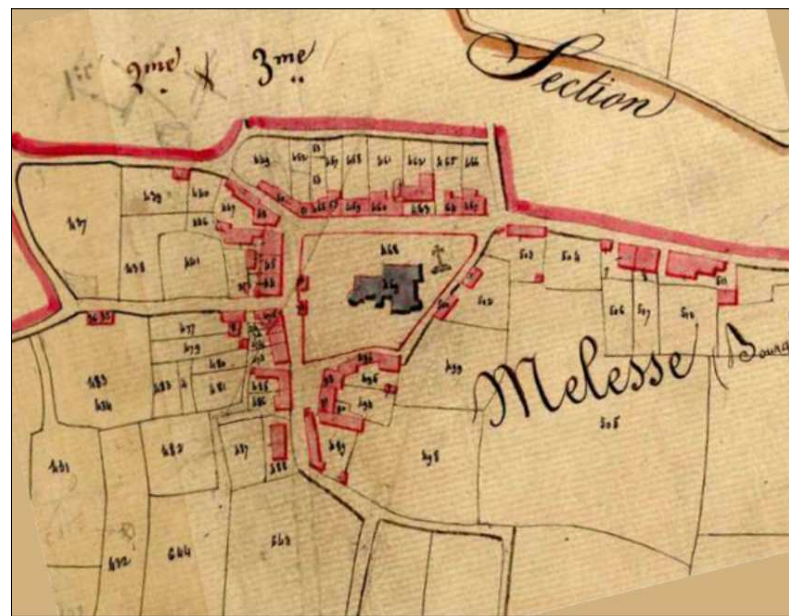
Le bourg conserve la trame générale de l'agglomération fixé au cadastre de 1827 : place carré et front bâti dense. Ce pôle centrale a peu évolué. A partir des années 1960-1970, création des premiers lotissements.



Photographie aérienne

Contexte géographique

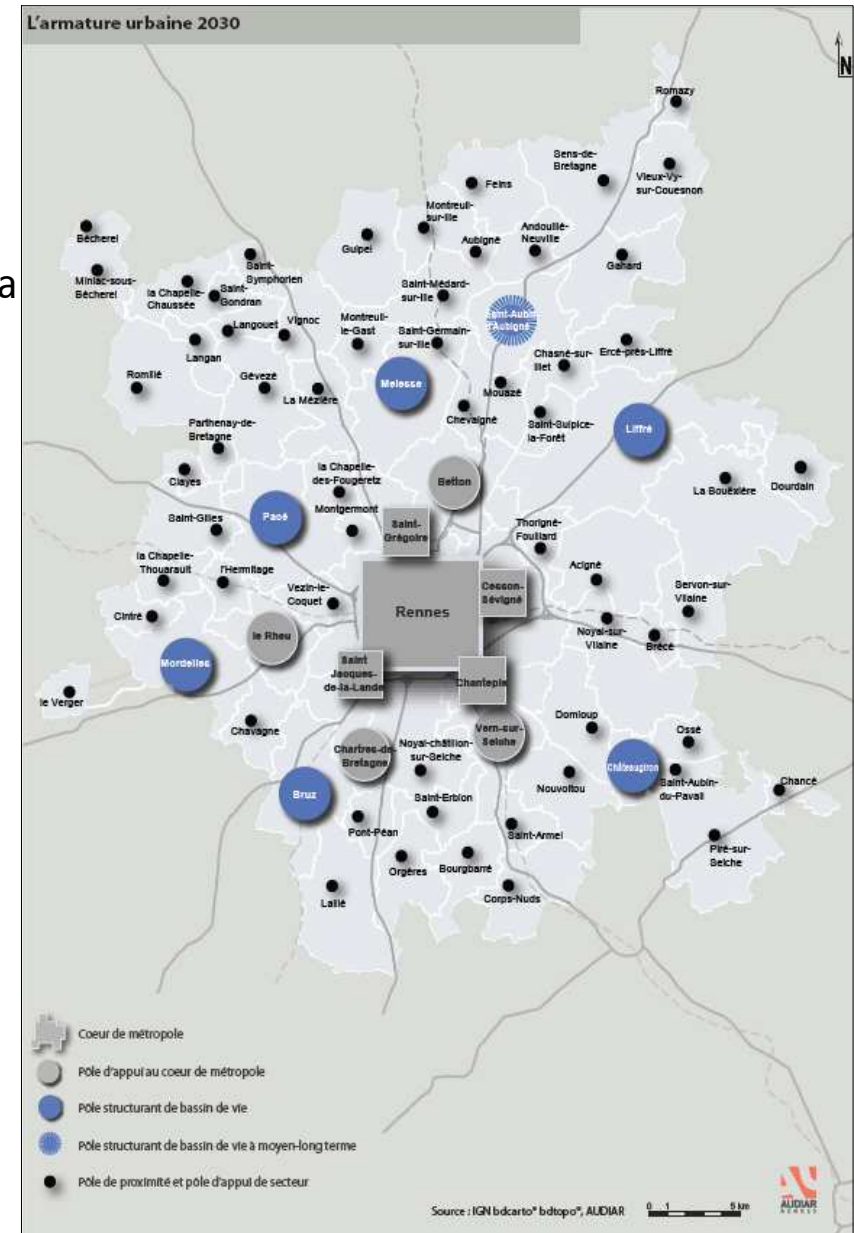
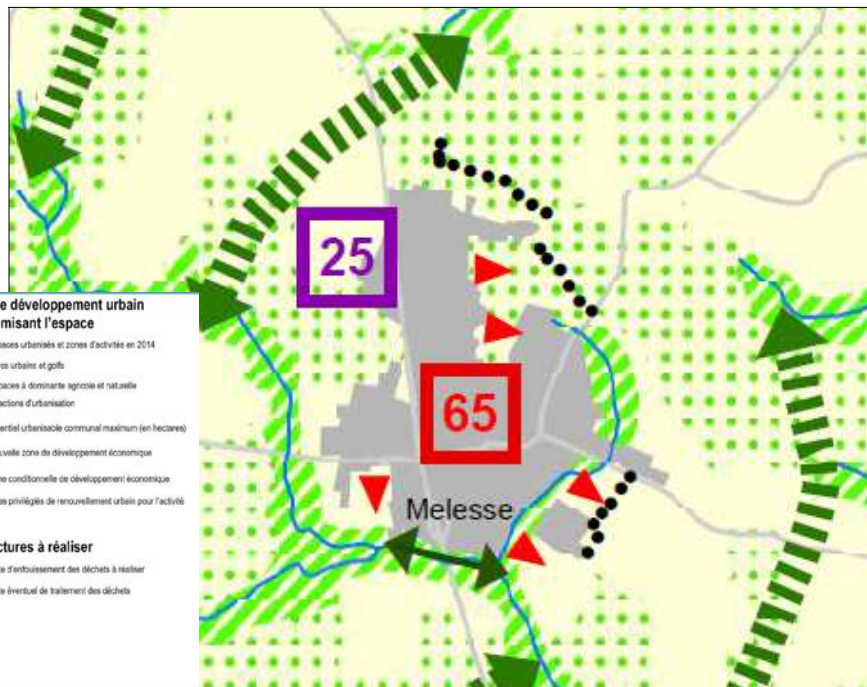
Organisation du tissu urbain conditionné par la topographie. La route D82 est une coupure urbaine entre l'Ouest résidentiel et l'Est qui concentre les activités économiques et certains équipements sportifs



Cadastre napoléonien

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

- Melesse est pôle structurant de bassin de vie au SCOT et au Programme local de l'habitat du Val d'Ille Aubigné
 - Produire 90 logements par an
 - Dont environ 25% de logements locatifs sociaux
 - Tendre vers une densité des opération d'habitat de 30 logements/ha
- Le SCOT définit des directions d'urbanisation, des limites paysagères à préserver, une trame verte et bleue à préserver...
- Le SCOT précise que le développement préférentiel des commerces doit se faire : en centralité



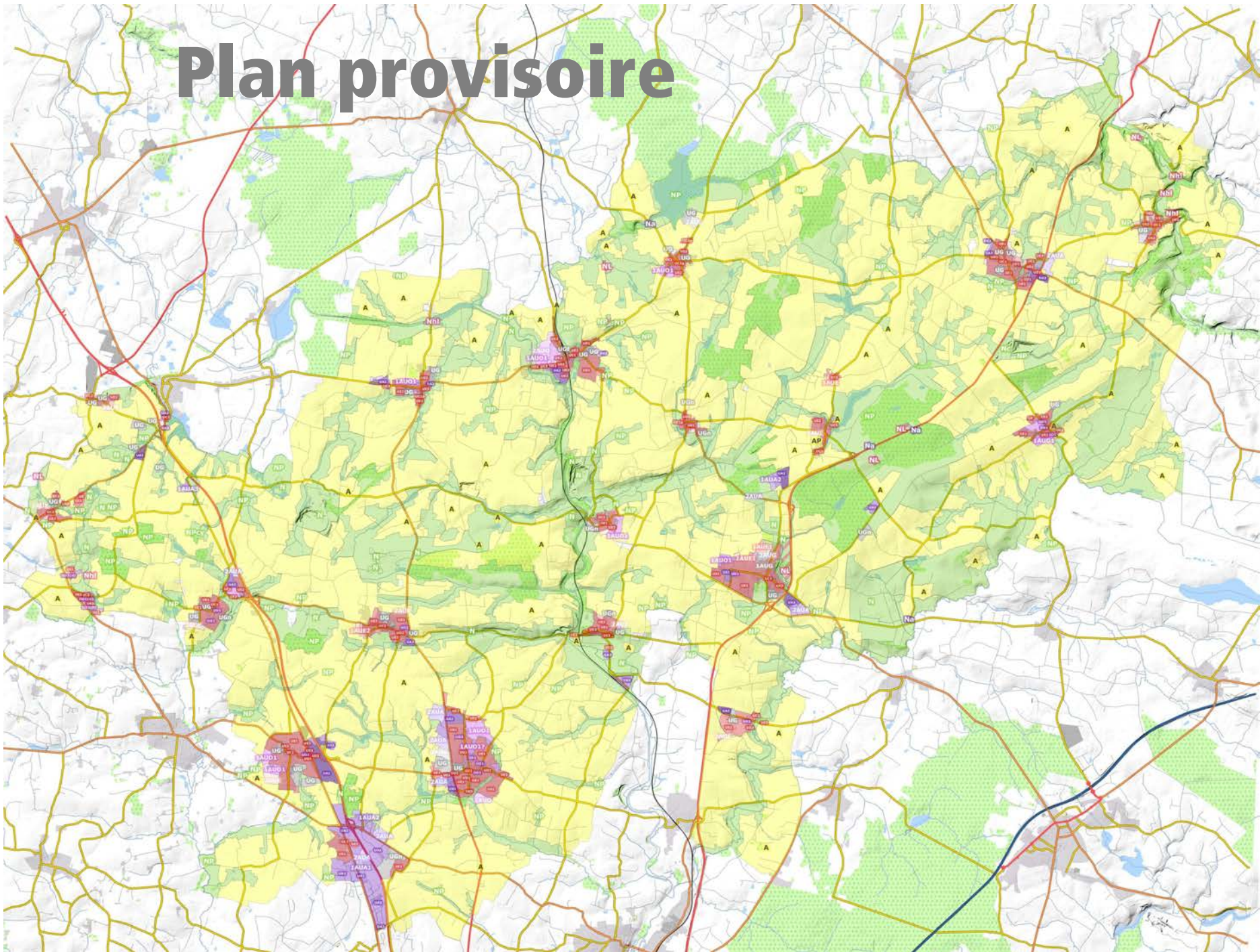
La commune de Melesse: le projet d'aménagement de la commune dans le futur PLUi

- Développer de nouvelles zones d'habitat
- Adapter le parc d'équipements
- Densifier l'offre de services
- Dynamiser le commerce en centralité
- Développer la "ville-nature"
- Protéger le patrimoine bâti et paysager

Le zonage et le règlement

Le plan de zonage dans le futur PLUi

Plan provisoire






Les prescriptions réglementaires inscrites sur le plan de zonage




Légende


Trame Verte et Bleue


Espace boisé classé (L 113-1)


-  Arbre remarquable
-  Haie bocagère
-  Boisement


Élément de paysage (R 151-43 5°)

-  Arbre remarquable
-  Haie bocagère
-  Boisement


 Terrain cultivé à protéger







 Plantation à réaliser

 Zone humide










 Zone inondable

Zonage




 Limite de Zone **NP** Nom de Zone

-  Zone N
-  Zone A
-  Zone U
-  Zone 1AU et 2AU
-  STECAL
-  Zone NP


Prescriptions réglementaire

-  Marge de recul (L 111-6)
-  Autre marge de recul
-  Emplacement réservé
-  Secteur où le changement de destination de cellules commerciales est interdit
-  Centralités
-  Secteur de constructibilité limité
-  Secteur de mixité sociale
-  Périmètre des OAP de secteurs
-  Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R 151-34)

Éléments patrimoniaux (R 151-41 3°)

-  Bâti d'intérêt architectural et petit patrimoine
-  Bâtiments d'intérêt architectural désigné (R151-35)
-  Voirie et chemin à créer ou à protéger

Cadastre


-  Commune
-  Parcelle
-  Bâti dur
-  Bâti annexe
-  Hydro


Une légende unique pour les 19 communes


Détail des prescriptions réglementaires : trame verte et bleue

Trame Verte et Bleue


Espace boisé classé (L 113-1)


 Arbre remarquable


 Haie bocagère

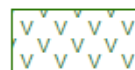
 Boisement


Élément de paysage (R 151-43 5°)

 Arbre remarquable


 Haie bocagère


 Boisement

 Terrain cultivé à protéger

 Plantation à réaliser



 Zone humide

 Zone inondable

► EBC : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements est interdit

Sur Melesse: 15 % de haies en EBC (haies à enjeu 'eau')

► Éléments du paysage : déclaration préalable


Sur Melesse: les autres haies


► Zone humide et zone inondable : remblais, constructions, aménagement des sous-sols existants, augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation, clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement sont interdits


Sur Melesse: 87,25 ha de zones humides (inventaires syndicats bassins versants)


Détail des prescriptions réglementaires


Prescriptions réglementaire


 Marge de recul (L 111-6)

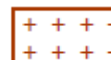
 Autre marge de recul


 Emplacement réservé

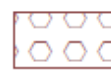
 Secteur où le changement de destination de cellules commerciales est interdit

 Centralités

 Secteur de constructibilité limité

 Secteur de mixité sociale

 Périmètre des OAP de secteurs

 Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R 151-34)

► Emplacement réservé : réservé pour voie, ouvrage public, espace vert et installation d'intérêt général. Non constructible.

► Secteur de constructibilité limité : périmètre visant à interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² pour une durée maximale de 5 ans. Objectif : projet d'aménagement d'ensemble par la commune.

► Centralités : Tout type de commerces et artisanats autorisés

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

► Secteur de mixité sociale
Sur Melesse: minimum 25% de logements locatifs sociaux à produire pour les opérations les plus importantes

► Secteur protégé richesse sous-sols (carrières)
Sur Melesse: non concerné

Éléments patrimoniaux (R 151-41 3°)

* Bâti d'intérêt architectural et petit patrimoine

■ Bâtiments d'intérêt architectural désigné (R151-35)

■ ■ ■ ■ Voirie et chemin à créer ou à protéger

► Bâtiment d'intérêt architectural désigné : Changement de destination autorisé.
Ne sont retenus que les bâtiments de plus de 50m², en bon état, patrimoniaux, situés à plus de 100m d'une exploitation agricole et hors des marges de reculs des routes départementales.

Sur Melesse: 58 bâtiments (nouveau logement et/ou agrandissement)

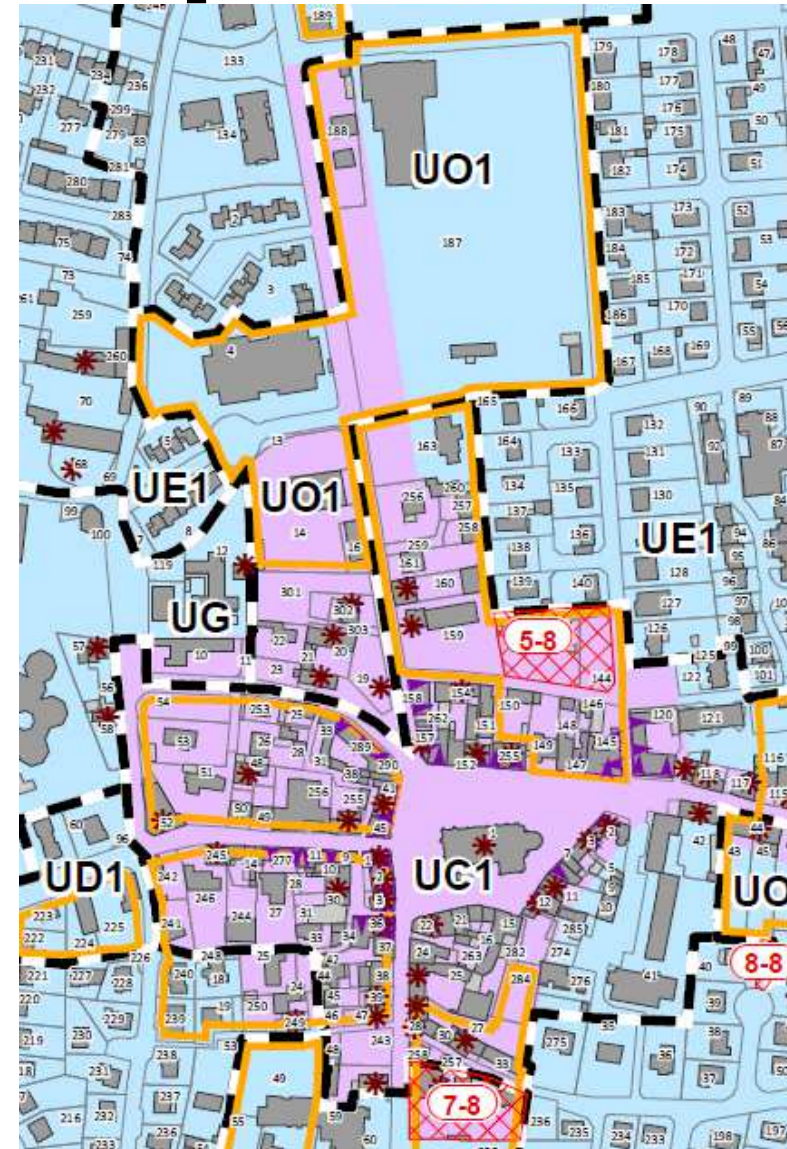
► Bâti et muret à protéger et bâti d'intérêt architectural : Permis de démolir obligatoire

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

L'habitat se développe en priorité en secteur aggloméré : il s'agit de zones urbaines indicées U, qui se décomposent en sous zones

- **Zone UC:** centre-ville et centre-bourg. Sous zone UC1 et UC2 (règles de hauteurs différentes)
- **Zone UD:** zone de développement périphérique des centre-villes
- **Zone UE:** zone résidentielle, dominée par l'habitat individuel. Sous zone UE1, UE2, UE3 avec des règles de densité différentes.
- **Zone UO:** secteur de projets, qui laisse plus de liberté en matière d'implantation des constructions

Plan provisoire



Périmètre de la centralité commerciale



Val d'ille
Aubigné

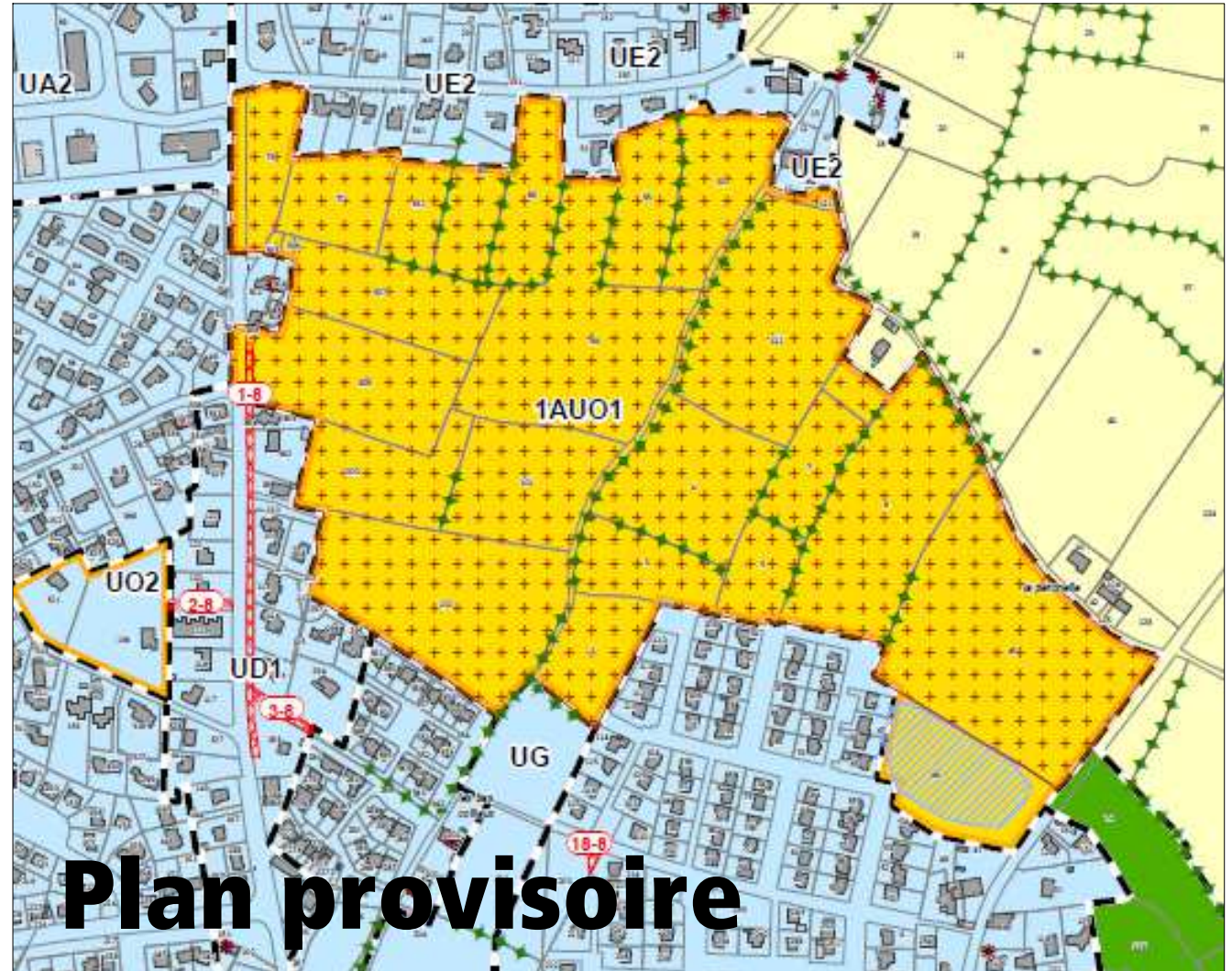
Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

Pour accueillir des nouvelles opérations, des extensions de la zone urbaine sont possibles : 2 secteurs avec 2 temporalités différentes

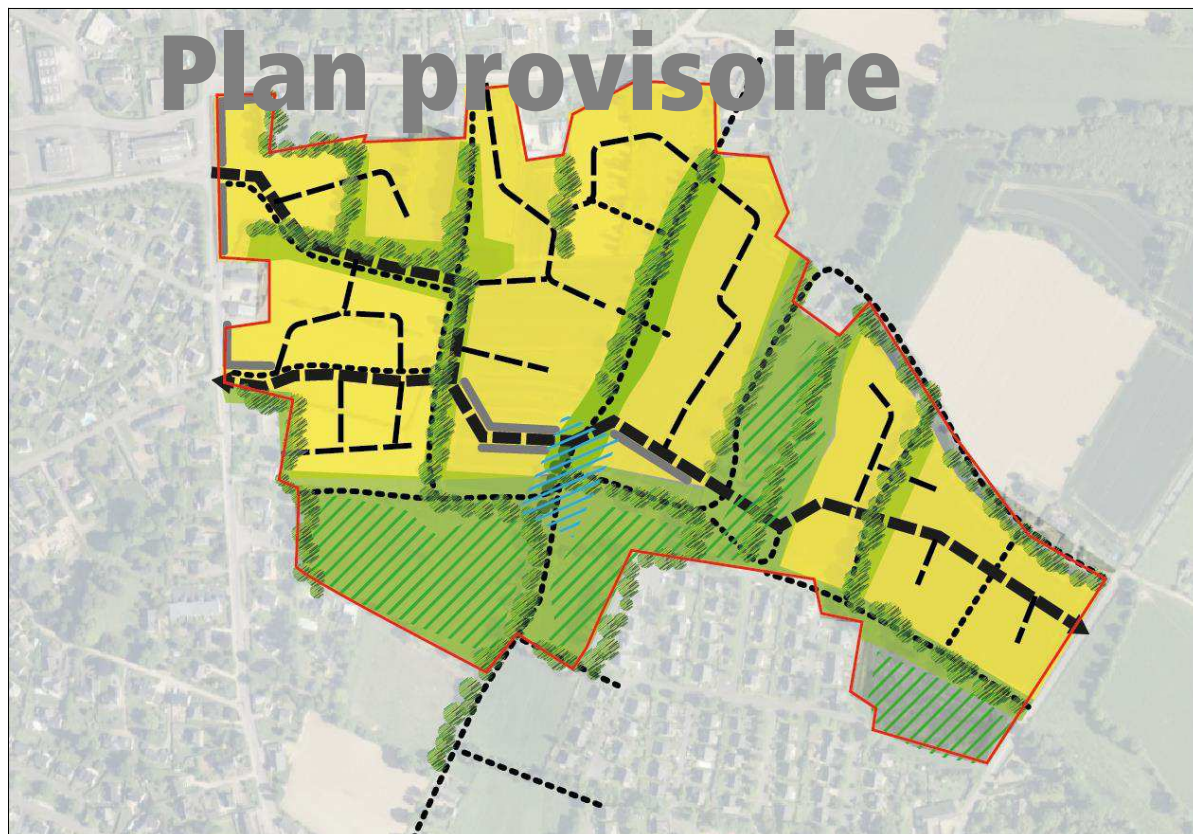
- **Zone 1AU (O, E ou D):** zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement.

- Toute zone 1AU doit être accompagnée d'une OAP (cf diapo suivante)

- **Zone 2AU:** ouverture à l'urbanisme à plus long terme, nécessite une procédure de modification ou révision du PLUi



OAP Zone d'Aménagement Concerté du Feuill



Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de Loisirs
- Renouvellement urbain
- Densité minimum 20 logements/ha
- 30 Logts

Principes de voiries

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

Prescriptions urbanistiques et paysagères

- Patrimoine bâti à préserver
- Bâtiment à démolir
- Orientation faïtage
- 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 ou à planter
- Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...)

► Répondre au besoin de production de logements : plan qualitatif et quantitatif

► Connecter le quartier avec les quartiers existants par des cheminements piétons et cyclables mais aussi motorisés en évitant un effet « boulevard »

► Permettre le développement d'une vie de quartier

► Préserver le fonctionnement écologique et hydrographique du site (haies, zones humides)

► Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle

OAP La Chapelière



Plan provisoire

► Enjeux de densification et de paysage : urbanisation en dent creuse et modernisation de l'entrée de ville

► Produire un tissu urbain diversifié et favoriser la mixité sociale

► Faciliter les déplacements par une liaison entre la rue de Chevaigné et la rue de la Basse Forge

► Continuité de nature : jardins privés et réalisation d'un espace vert commun

Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de Loisirs
- Renouvellement urbain
- Densité minimum 20 logements/ha

Principes de voiries

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

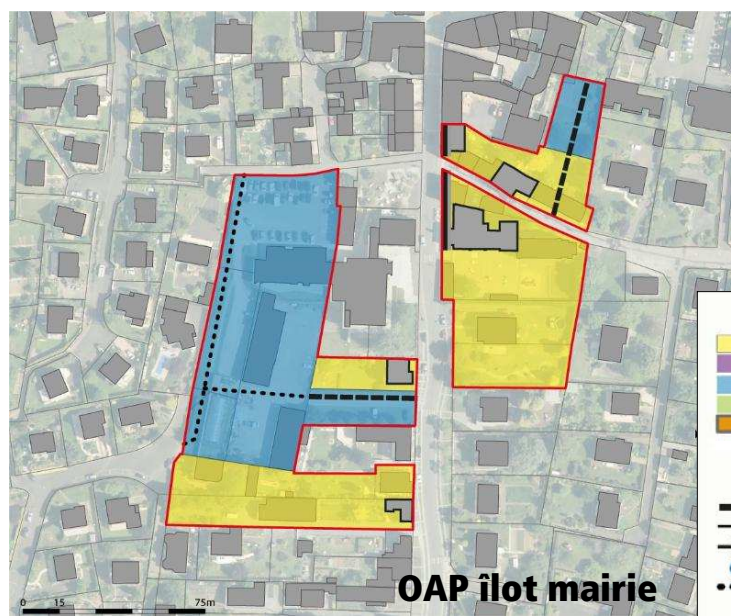
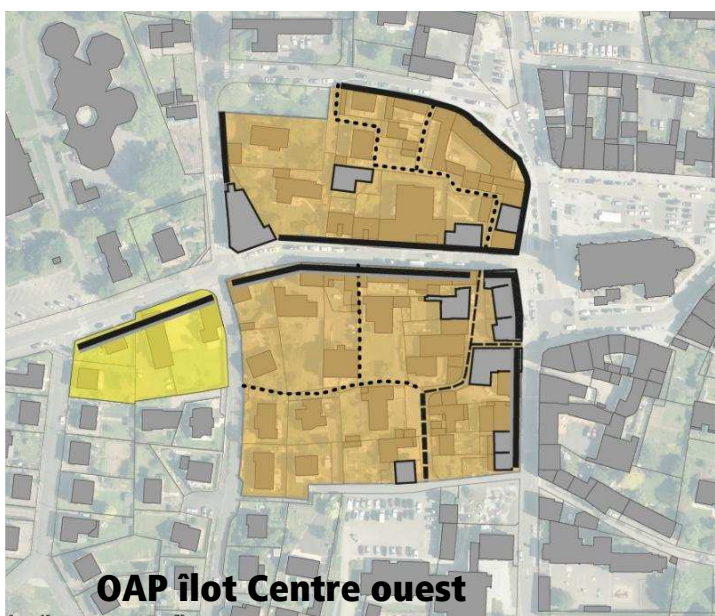
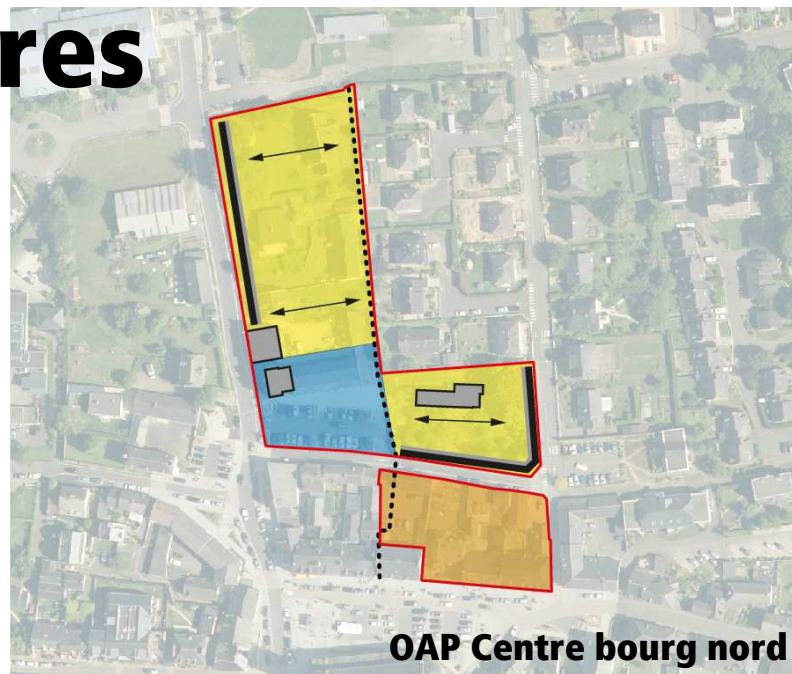
Prescriptions urbanistiques et paysagères

- Patrimoine bâti à préserver
- Bâtiment à démolir
- Orientation faitage
- 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 ou à planter
- Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

7 secteurs d'OAP en renouvellement urbain

Plans provisoires



► Maintien / re-création du front bâti

► Perméabilité des îlots et connexions douces

► Démolition des bâtiments vétustes et aménagement d'équipements public

► Préservation du bâti remarquable

► Pour l'aire de la Janaie : maintenir un coeur de quartier vert qui connecte le centre avec la future ZAC du Feuillet

Légende	
Vocation de la zone	Prescriptions urbanistiques et paysagères
■ Dominante habitat	■ Patrimoine bâti à préserver
■ Dominante activités	■ Bâtiment à démolir
■ Dominante équipement	→ Orientation faitage
■ Dominante espace vert et de Loisirs	■ Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
■ Renouvellement urbain	■ 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 ou à planter
	■ Espace d'intérêt environnemental (zone humides...)
Principes de voiries	
— Maillage principal	
- - - Maillage secondaire	
→ Principes d'accès	
→ Zone de stationnement à créer	
● Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé)	

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

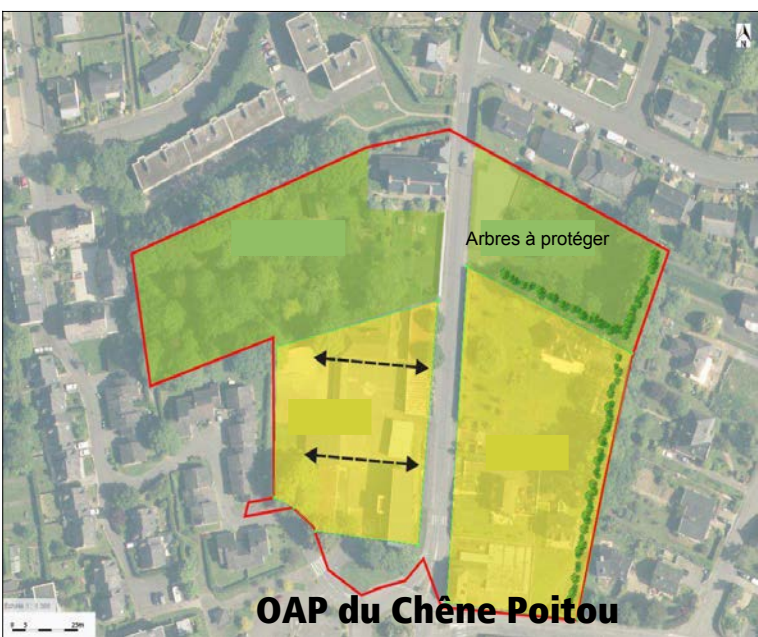
7 secteurs d'OAP en renouvellement urbain

Plans provisoires

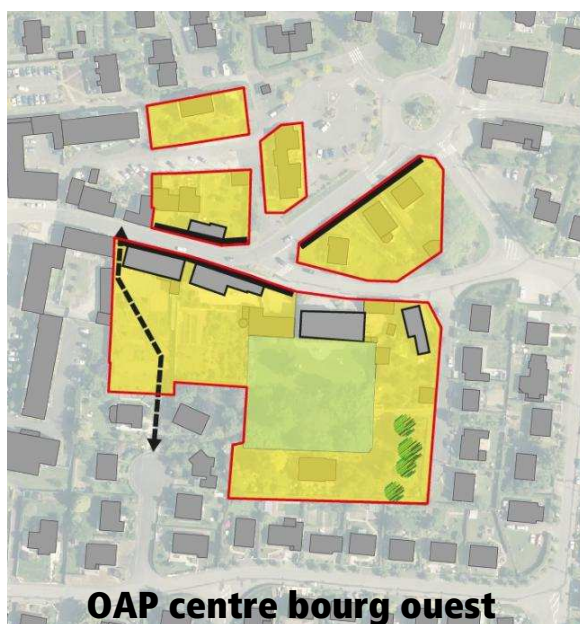


OAP du Chêne Droit

- ▶ Densification et/ou création d'un front bâti
- ▶ Désenclavement des cœurs d'îlot
- ▶ Connexions douces et perméabilité des îlots
- ▶ Préservation du caractère végétal et du bâti remarquable



OAP du Chêne Poitou

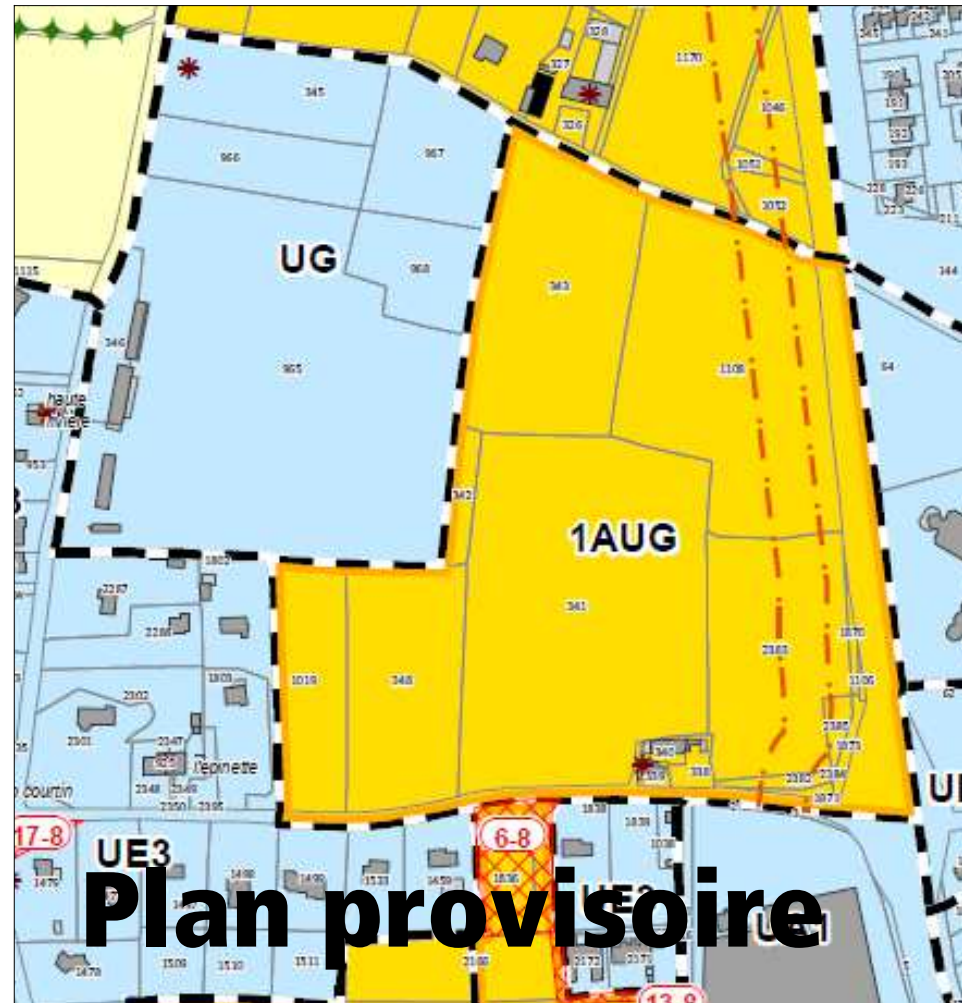


OAP centre bourg ouest

Légende	
Vocation de la zone	Prescriptions urbanistiques et paysagères
Dominante habitat	Patrimoine bâti à préserver
Dominante activités	Bâtiment à démolir
Dominante équipement	Orientation faitage
Dominante espace vert et de Loisirs	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
Renouvellement urbain	Espace public (à restructurer/ à aménager)
Principes de voiries	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
Maillage principal	Point de vue à préserver
Maillage secondaire	Perspective particulière à mettre en valeur
Principes d'accès	Arbres, haies à préserver ou à planter
Zone de stationnement à créer	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...)
Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé)	

Les zones urbaines à vocation principale d'équipement

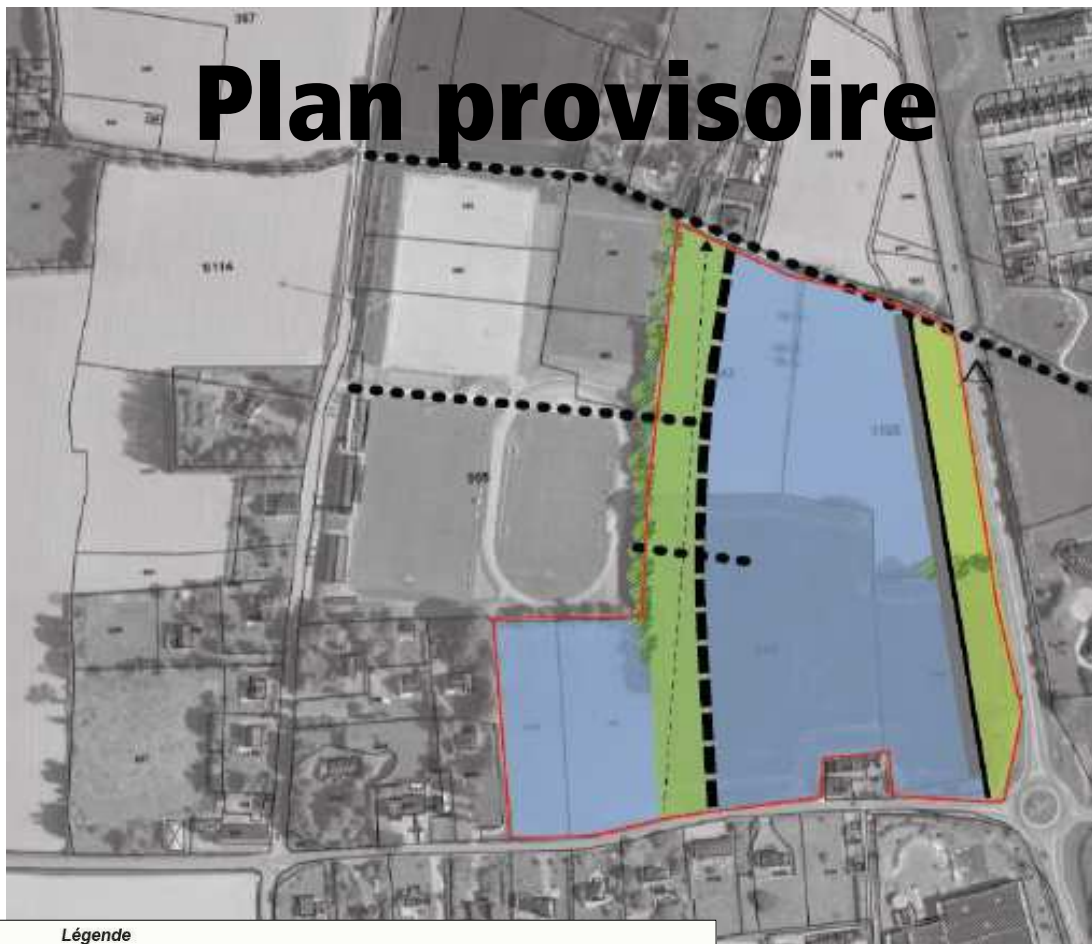
- **Zone UG** : zone de services publics et équipements collectifs d'intérêt général
- **Zone 1AUG** : zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement pour de l'équipement
- Les équipements projetés sur la commune : Pôle sportif, tennis, rugby, nouveau collège



Plan provisoire

OAP l'Aire du Champ Courtin

Plan provisoire



- ▶ Accueil d'un nouveau collège et d'une salle multifonctions
- ▶ Permettre les connexions avec la ville pour faciliter les déplacements des collégiens
- ▶ Reconstruire l'image de l'entrée de ville
- ▶ Préserver le patrimoine et développer la trame verte du quartier

Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de Loisirs
- Renouvellement urbain
- 30 Logts
- Densité minimum 20 logements/ha

Principes de voiries

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

Prescriptions urbanistiques et paysagères

- Patrimoine bâti à préserver
- Bâtiment à démolir
- Orientation faitage
- 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 ou à planter
- Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...)

OAP Rue de Rennes

Plan provisoire



- ▶ Implantation d'un nouvel équipement
- ▶ Connexion avec la ZAC du Feuil
- ▶ Créer un front bâti sur la Rue de Rennes
- ▶ Proposer des constructions en harmonie avec la construction en face (volumétrie R+3)

Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de Loisirs
- Renouvellement urbain
- 30 Logts
- Densité minimum 20 logements/ha

Principes de voiries

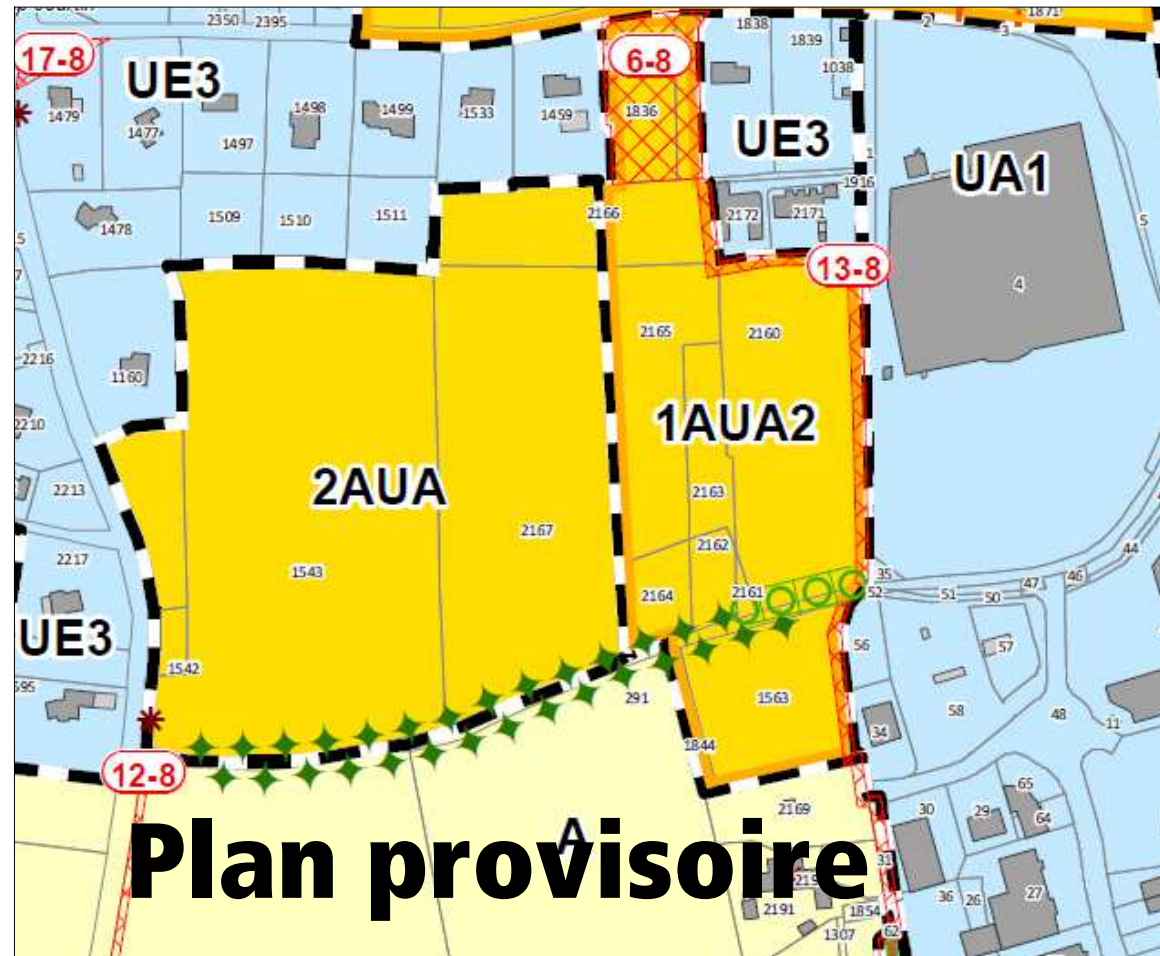
- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Principes d'accès
- Zone de stationnement à créer
- Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé)

Prescriptions urbanistiques et paysagères

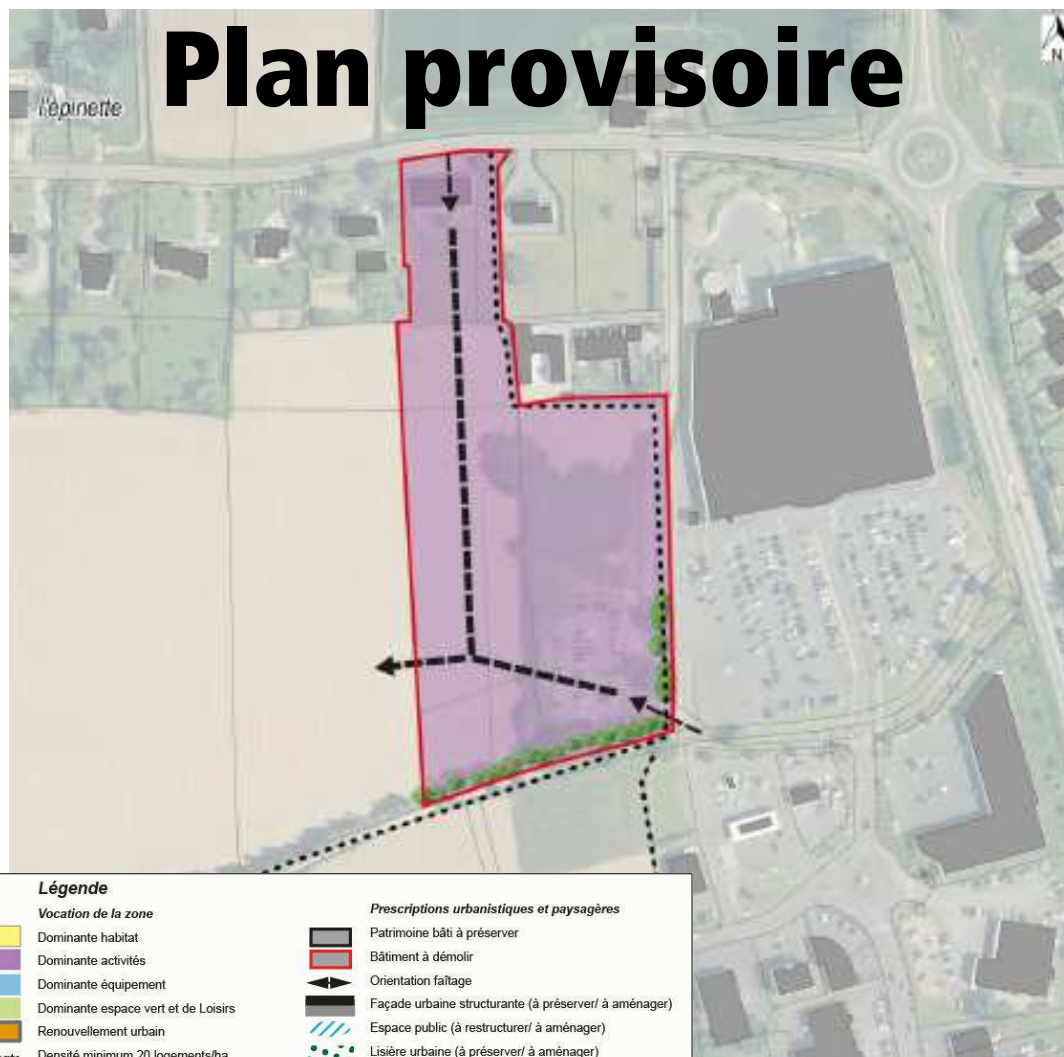
- Patrimoine bâti à préserver
- Bâtiment à démolir
- Orientation faitage
- Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
- Espace public (à restructurer/ à aménager)
- Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
- Point de vue à préserver
- Perspective particulière à mettre en valeur
- Arbres,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

Les zones urbaines à vocation principale d'activité

- **Zone UA** : à vocation d'activité. Sous zones UA1, UA2, UA3 et UA4 pour différencier les constructions admises.
- **Zone 1AUA** : zone d'ouverture à l'urbanisation à court/moyen terme en fonction des orientations d'aménagement pour de l'activité



OAP La Métairie 2



- ▶ Extension du secteur de la Métairie – nouvelles activités économiques
- ▶ Connexion de la zone avec les espaces d'habitat (enjeu modes doux)
- ▶ Insertion paysagère dans son environnement bocager

Légende

Vocation de la zone

- Dominante habitat
- Dominante activités
- Dominante équipement
- Dominante espace vert et de Loisirs
- Renouvellement urbain
- Densité minimum 20 logements/ha
- 30 Logts

Principes de voiries

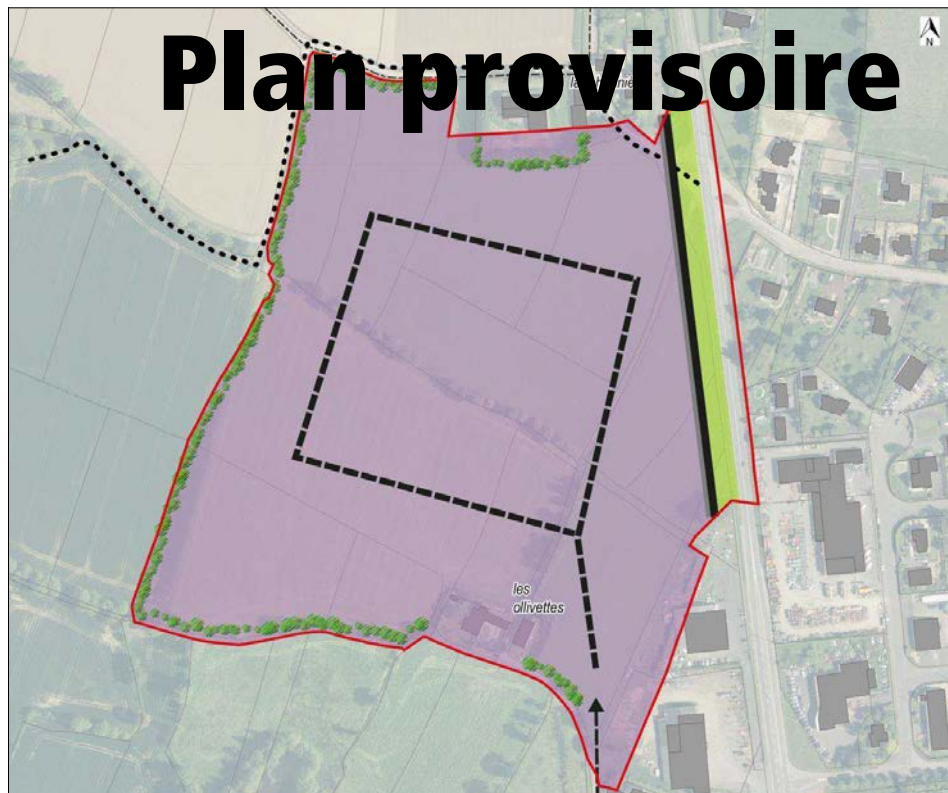
- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Principes d'accès
- Zone de stationnement à créer
- Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé)

Prescriptions urbanistiques et paysagères

- Patrimoine bâti à préserver
- Bâtiment à démolir
- Orientation faitage
- 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 ou à planter
- Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...)

OAP Les Olivettes

Plan provisoire



Légende

Vocation de la zone

	Dominante habitat
	Dominante activités
	Dominante équipement
	Dominante espace vert et de Loisirs
	Renouvellement urbain
30 Logts	Densité minimum 20 logements/ha

Principes de voiries

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

Prescriptions urbanistiques et paysagères

	Patrimoine bâti à préserver
	Bâtiment à démolir
	Orientation faitage
	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 ou à planter
	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...)

► Enjeu paysager : entrée Nord de la ville

► 12 ha de zone d'activité

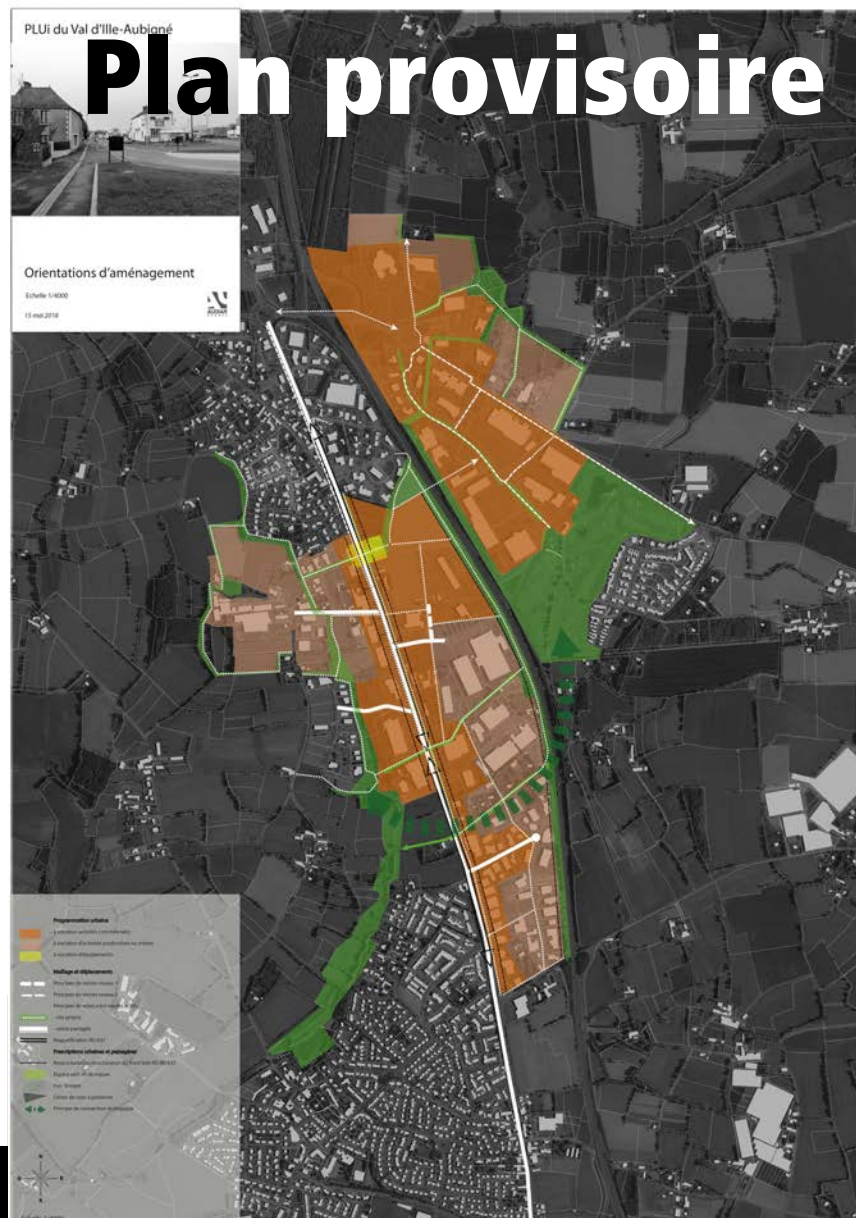
► Développer des modes de déplacements alternatifs à la voiture avec le centre bourg

► Création d'un giratoire depuis la RD82

► Homogénéiser le front bâti le long de la RD82

► Harmonie entre habitat et activité : petites cellules d'activité proche des habitations

OAP CAP MALO- Route du Meuble



- ▶ Conforter la Route du meuble et Cap Malo comme pôle d'activités majeur
- ▶ Organiser les déplacements dans une logique de performance et de sécurité, améliorer la perméabilité des zones et redonner une place aux modes doux
- ▶ Maintenir une coupure d'urbanisation entre la Chapelle-des-Fougeretz et Montgerval
- ▶ Accompagnement paysager de la RN 137
- ▶ Préservation d'une trame verte à l'échelle de la zone

Les zones à vocation agricole

En zone agricole, l'habitat nouveau et les extensions d'activités autres qu'agricoles ou forestières sont interdites sauf dans certains secteurs qui doivent rester exceptionnels et de taille limitée (les STECAL).

- **Zone A:** secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il convient d'assurer aux exploitations les moyens de poursuivre et moderniser leurs activités.
- **0 STECAL** sur la commune en zone A permettant l'implantation de nouvelles activités / nouvelles habitations

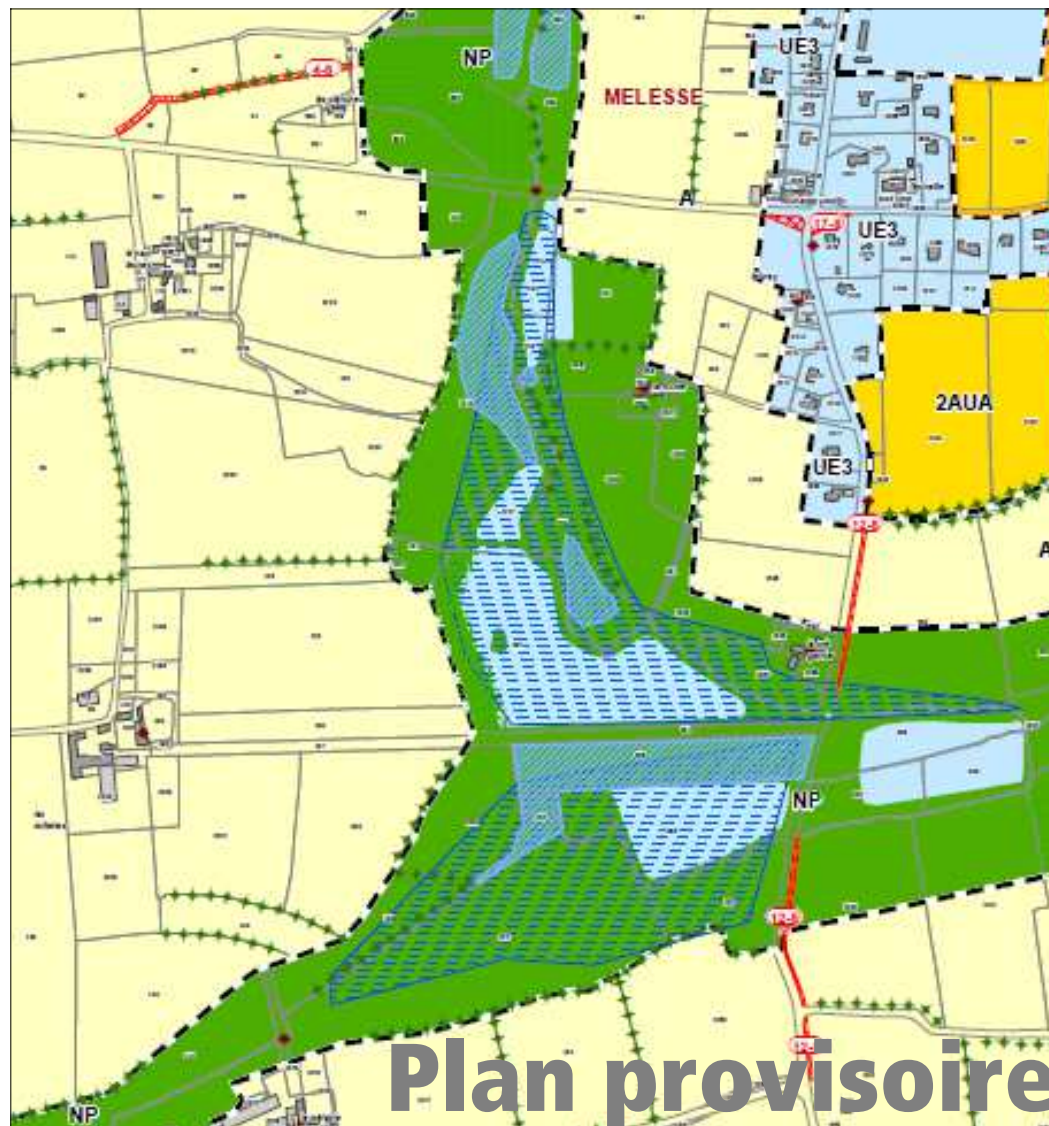


Les zones à vocation naturelle

En zone naturelle, l'habitat nouveau et les extensions d'activités autres qu'agricole ou forestières sont interdites sauf dans certains secteurs qui doivent rester exceptionnel et de taille limité (les STECAL).

L'agriculture et les activités forestières peuvent se développer mais sous condition

- **Zone N:** parties du territoire communal à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel "ordinaire" en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée.
- 2 STECAL sur la commune en zone N permettant l'implantation de nouvelles activités (Na) et d'énergies renouvelables (Ne)



Zone à vocation naturelle ou agricole, le cas des STECAL

En zone agricole et naturelle, des sous-zonages appelés STECAL ont été créés ou maintenus afin de permettre de nouvelles dispositions en matière de constructibilité.

Les STECAL habitation : Ah et Nh

Ces secteurs peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

Les STECAL activité : Aa et Na

Ces secteurs peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage d'activité.

Les autres STECAL

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

Ai : nouvelles construction à usage d'industrie

Alm ou Nlm : réserve aux circuits de sport motorisé

Ahl ou Nhl : nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique

Total des surfaces

Total des surfaces d'habitat :

- Actuelles : environ 175 ha
- En développement futur : environ 35 ha

Total des surfaces d'équipements

- Actuelles : environ 23 ha
- En développement futur : 15 ha

Total des surfaces d'activités :

- Actuelles : 79 ha
- En développement futur : 36

Total des zones A : environ 2314 ha

Total des zones N ou NP : environ 570 ha

Quelle suite pour la procédure ?



Merci de votre attention