

Le 28 janvier 2019

PLUi
Val d'ille Aubigné

SENS-DE-
BRETAGNE

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 le 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.

Le PADD

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 : 04/09/2018

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

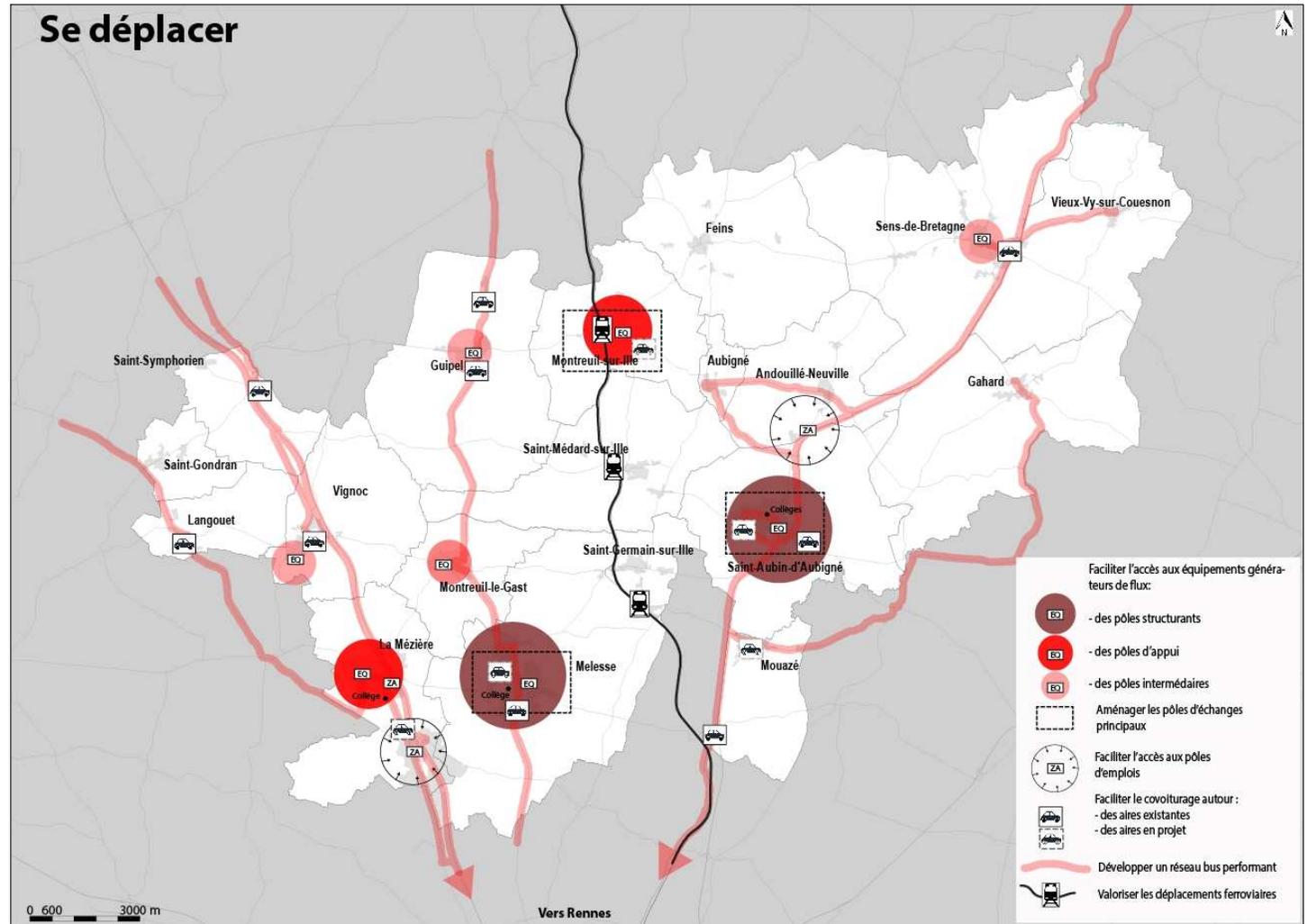
Orientation 1. Réduire la facture énergétique du territoire

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

Orientation 3. Limiter et anticiper l'impact des 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

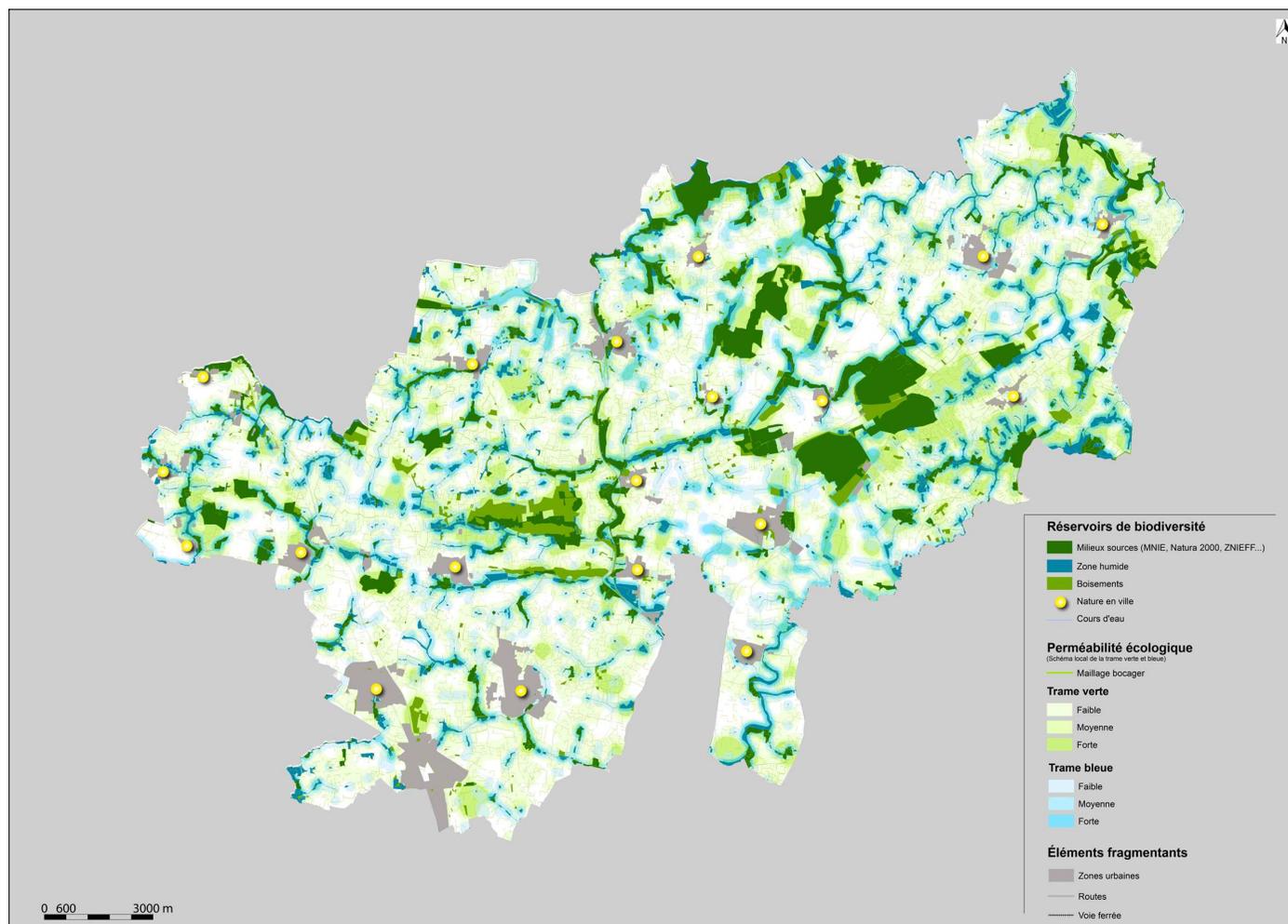
Orientation 6. Favoriser les mobilités décarbonées et réduire les émissions des gaz à effet de serre

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

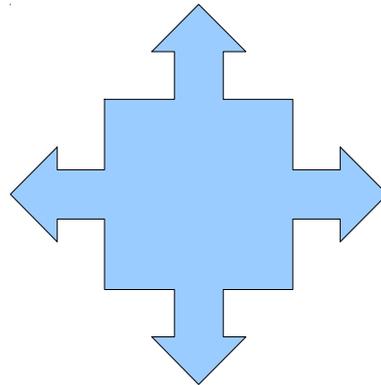
Orientation 9. Assurer la coexistence des populations et des espaces naturels en limitant les nuisances et les risques



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



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

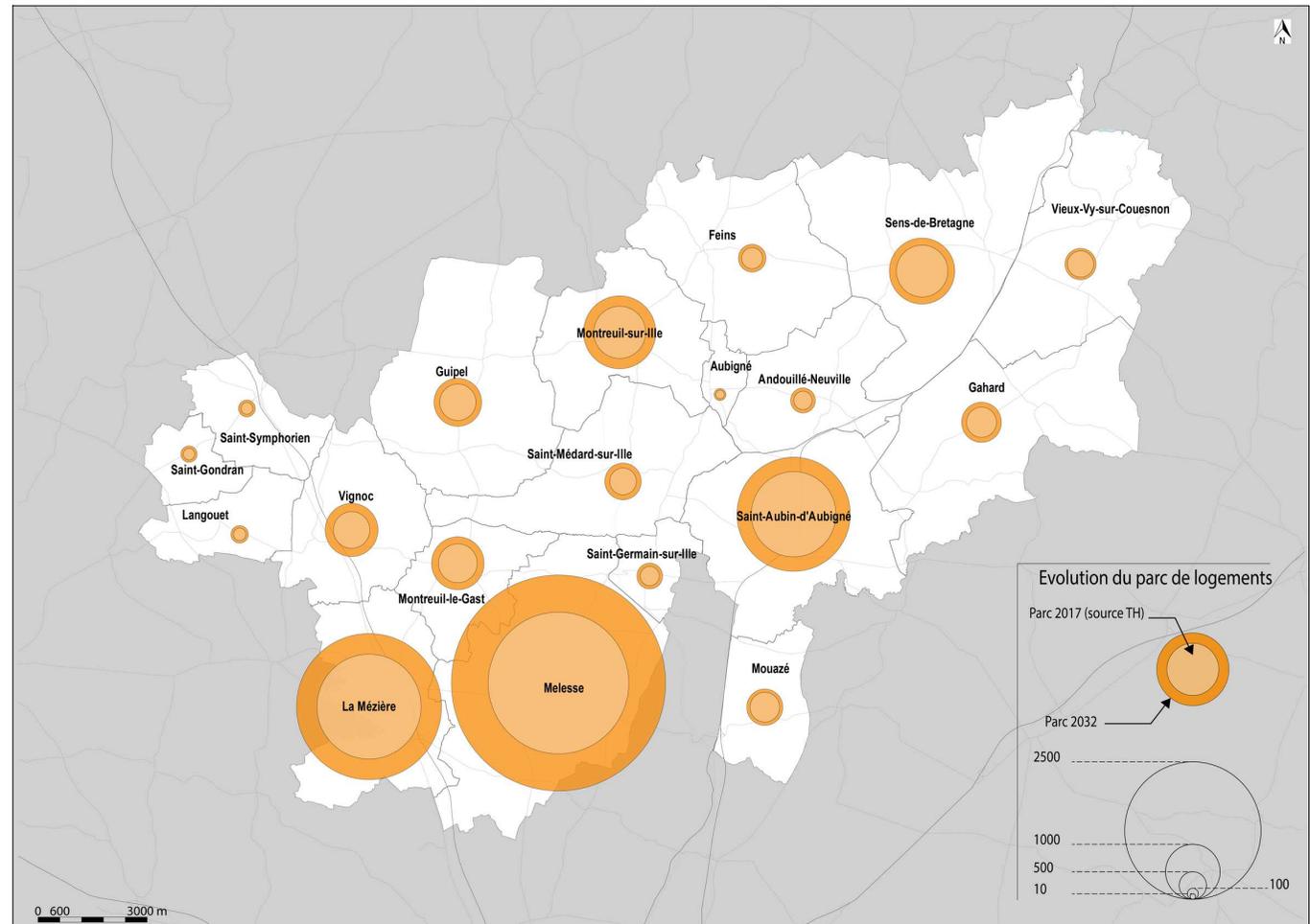
Orientation 12. Permettre une gestion durable des boisements, des sols et des sous-sols

Axe 5: Accompagner le dynamisme démographique

Orientation 14.
Accompagner le dynamisme démographique

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

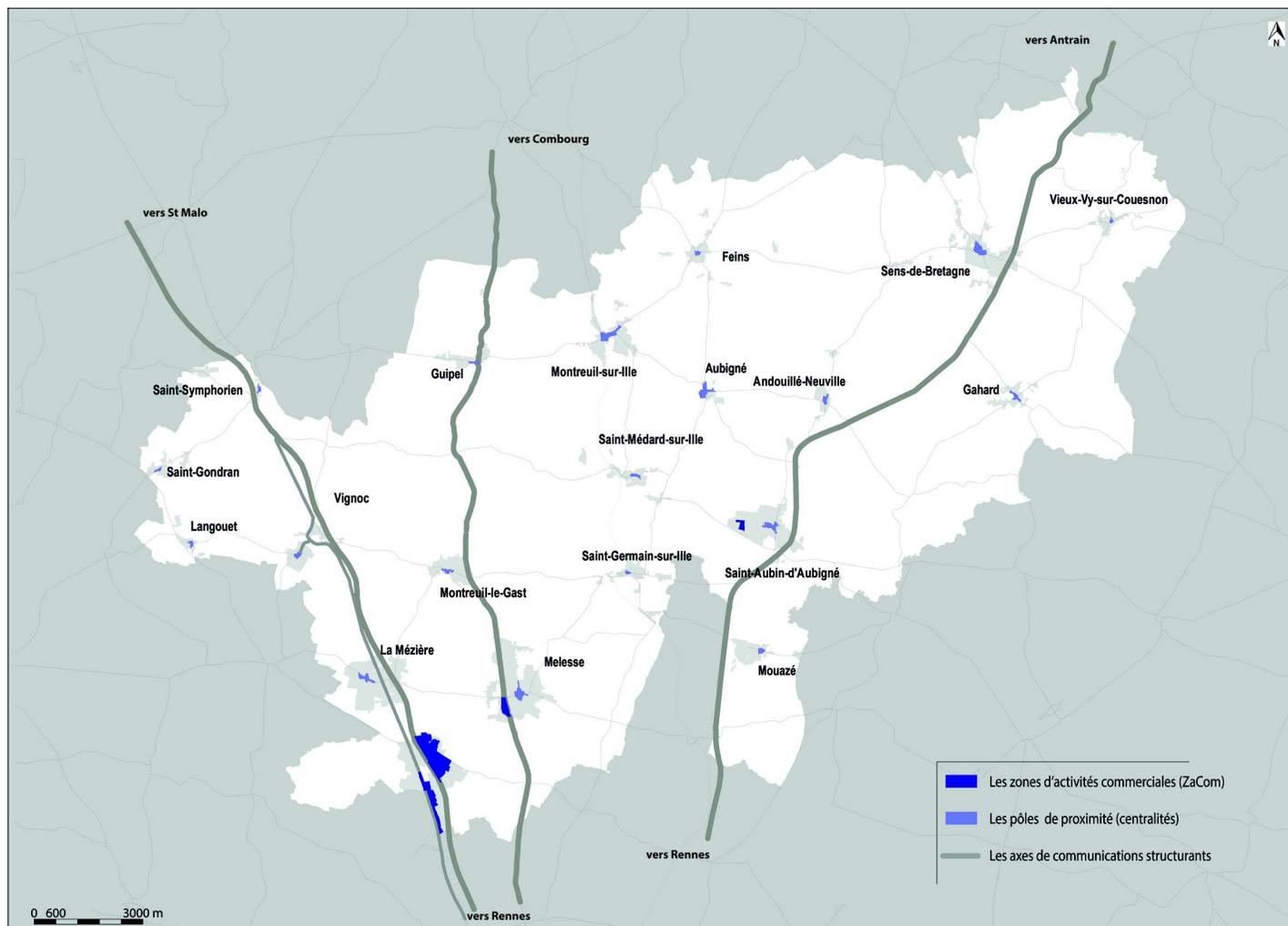
Orientation 16. Doter le territoire d'équipements et de services moteurs d'une vie sociale riche



Axe 6: Renforcer les centralités pour favoriser le lien social

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

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



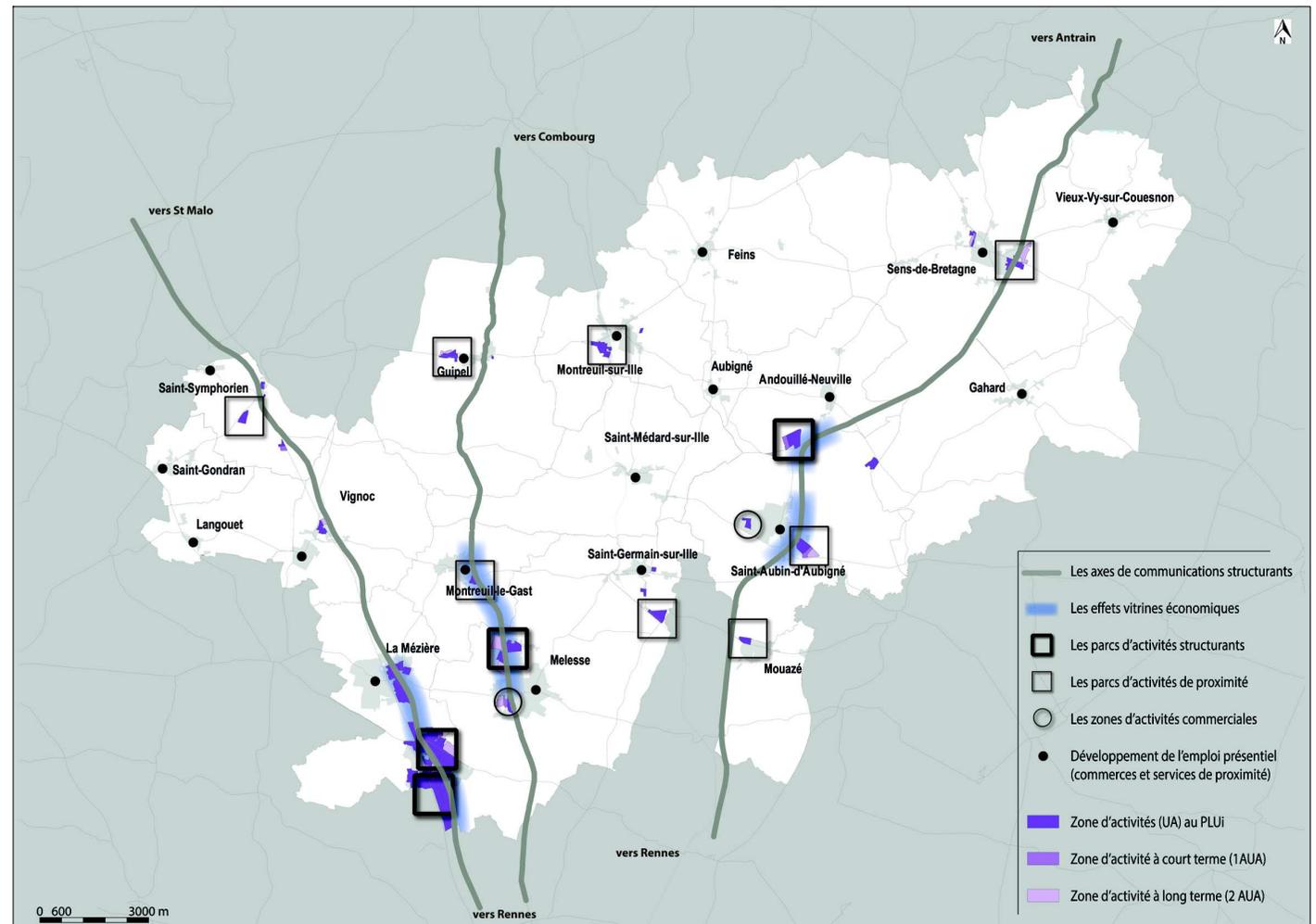
Axe 7: Maintenir et encourager l'attractivité économique

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 landscape image. The main content area is titled 'Nos actualités' and contains several news items with dates and 'LIRE LA SUITE' buttons. A sidebar on the left lists various service categories like 'ÉCONOMIE', 'DÉPLACEMENTS', etc. A green sidebar on the right is titled 'En 1 clic' and contains icons for services like 'Magazine communautaire', 'Agenda culturel', 'Écoles de musique', etc. At the bottom left, there are social media links for Facebook and Contact, and a logo for 'TERRITOIRE À ENERGIE POSITIVE'.

Les orientations pour la commune de SENS-DE-BRETAGNE

La commune de Sens-de-Bretagne: le contexte

Sens-de-Bretagne en chiffre

Population 2013 : 2559 habitants

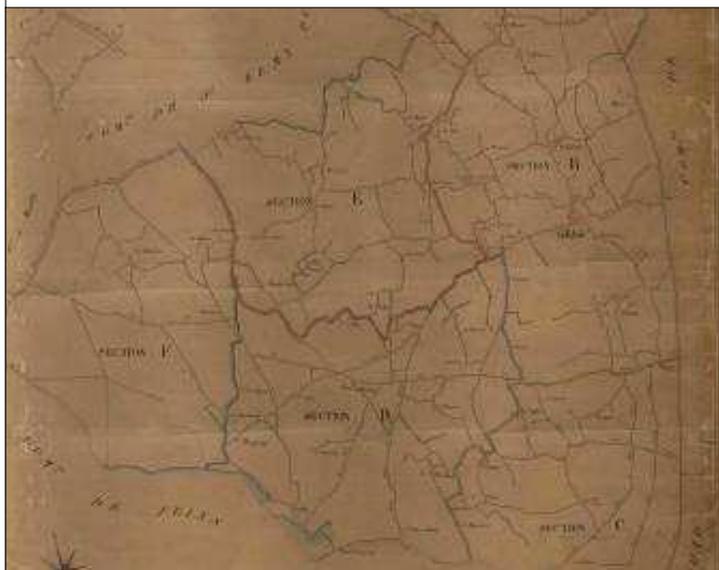
Nombre de ménages : 944

Taux d'évolution de la population (2008-2013) : 11,8 %

Actifs travaillant hors de la commune : 871 (soit 77,2 %)

Note historique

Si l'on en croit la carte de l'État-Major (1820), le berceau du bourg est constitué de l'ensemble des bâtisses construites tout autour de l'église. Celle-ci a ainsi toujours constitué le noyau urbain de la commune. C'est seulement au milieu du XXe siècle que mairie et écoles sont apparues.



Cadastre napoléonien

Contexte géographique

La partie urbanisée de Sens-de-Bretagne s'est étendue vers le Sud sous la forme de lotissement le long d'un réseau de voiries destiné à relier le centre-bourg aux logements majoritairement individuels. Au Nord les habitations sont souvent construites sans logique d'ensemble. Le tout est construit dans un rayon d'environ 500 mètres autour de l'église et de la place centrale. Seul un lotissement se retrouve éloigné au Sud-Est



Photographie aérienne



La commune Sens-de-Bretagne: rappel du PLU actuel



Un souhait de rester dans le prolongement du projet urbain identifié en 2015

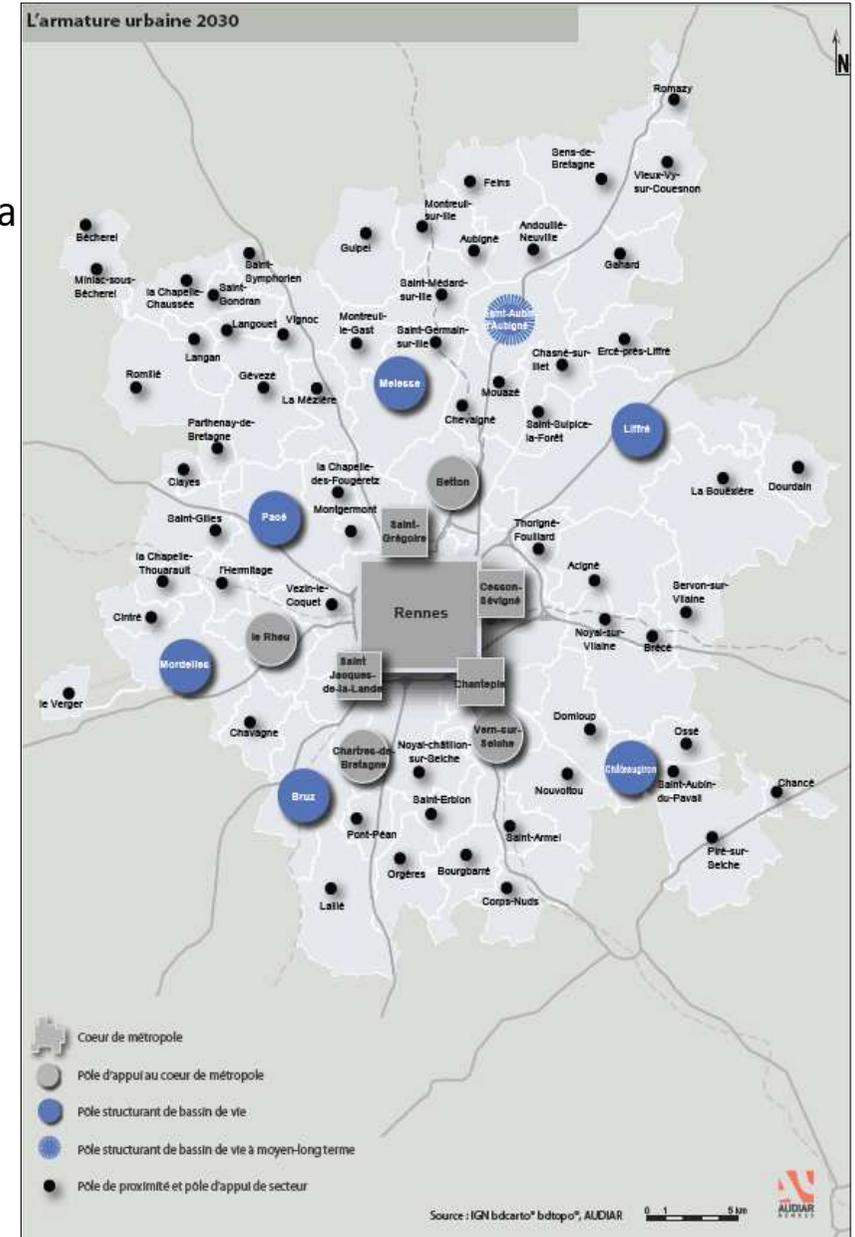
- ▶ Un développement résidentiel maîtrisé, ouvert à tous, et confortant l'espace aggloméré
- ▶ Un développement résidentiel recentré sur l'agglomération vers la création de nouveaux quartiers intégrant mieux la logique de développement durable
- ▶ Préserver la dynamique économique communale
- ▶ Garantir un niveau d'équipements adapté à la commune et faciliter l'accès au numérique pour tous
- ▶ Améliorer et sécuriser les conditions de déplacements
- ▶ Mise en valeur du patrimoine naturel, architectural et cadre de vie
- ▶ Permettre le développement de la production des énergies renouvelables
- ▶ Prise en compte des risques naturels prévisibles et des nuisances

La commune de Sens-de-Bretagne au sein du SCOT du Pays de Rennes et du PLH

- Sens-de-Bretagne est pôle de proximité au SCOT et au Programme local de l'habitat du Val d'Ille Aubigné
 - Produire 17 logements par an
 - Tendre vers une densité des opération d'habitat de 20 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



<p>Préserver la grande armature écologique</p> <ul style="list-style-type: none"> Massifs forestiers et principaux boisements à préserver Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter <p>Favoriser la fonctionnalité écologique</p> <ul style="list-style-type: none"> Perméabilité écologique à encourager Continuité naturelle à favoriser en espace urbain Principe de connexion écologique à assurer Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir (routes ou aménagements urbains) <p>Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne</p> <ul style="list-style-type: none"> Champs urbains à protéger au sein des réseaux de communes Limites paysagères de développement à respecter (routes, haies, ligne de crête ou lisière urbaine) Espace de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir (discontinuités urbaines) 	<p>Assurer le développement urbain en économisant l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaces urbanisés et zones d'activités en 2014 Parcs urbains et golf Espaces à dominante agricole et naturelle Directions d'urbanisation Potential urbanisable communal maximum (en hectares) Nouvelle zone de développement économique Zone conditionnelle de développement économique Sites privilégiés de renouvellement urbain pour l'activité <p>Infrastructures à réaliser</p> <ul style="list-style-type: none"> Site d'enfouissement des déchets à réaliser Site éventuel de traitement des déchets
---	---



- Cœur de métropole
- Pôle d'appui au cœur de métropole
- Pôle structurant de bassin de vie
- Pôle structurant de bassin de vie à moyen-long terme
- Pôle de proximité et pôle d'appui de secteur

La commune de Sens-de-Bretagne: le projet d'aménagement de la commune dans le futur PLUi

Renouvellement urbain et patrimoine

L'objectif qui doit accompagner la restructuration du centre-ville est de renforcer la zone urbanisée autour d'un centre-ville plus étoffé permettant une concentration de commerces, services et logements de typologies variées.

Le centre-ville accueille de nombreuses fonctions, services, équipement, commerces qu'il faut renforcer et accompagner de la création de logements adaptés aux habitants. Pour cela des secteurs de renouvellement urbain ont été pointés et pourront faire l'objet de programmation complémentaire afin de trouver un équilibre immobilier entre les différentes opérations.

Les deux principales entrées de ville sont caractérisées à la fois par un tissu bâti industriel, artisanal, parfois vétuste qui s'égrène le long des axes. Elles sont également bordées par un habitat individuel disparate qui ne présente pas d'ordonnancement spécifique. Il semble nécessaire de restructurer ses axes et de densifier les abords des rues. Il s'agit donc de valoriser les rues Ph. de Volvire, B.Duguesclin à travers des projets de densification.

Les équipements

La question des équipements scolaires et péri-scolaires est un enjeu important pour la commune dans la mesure où elle souhaite maintenir voir augmenter sa population dans les années à venir. Dans ce cadre, un secteur d'équipement sera positionné dans le secteur d'extension Est situé au nord de la rue Ph. De Volvire.

Un enjeu fort apparaît également dans les aménagements des espaces publics et notamment des aménagements piétons. Autour de la maison médicale et du groupe scolaire privé les aménagements piétons et les stationnements pourraient être repensés.

Les prescriptions réglementaires inscrites sur le plan de zonage

Légende			
Trame Verte et Bleue	Zonage		
<u>Espace boisé classé (L 113-1)</u>	 Limite de Zone	NP	Nom de Zone
 Arbre remarquable	 Zone N		
 Haie bocagère	 Zone A		
 Boisement	 Zone U		
<u>Élément de paysage (R 151-43 5°)</u>	 Zone 1AU et 2AU		
 Arbre remarquable	 STECAL		
 Haie bocagère	 Zone NP		
 Boisement			
 Terrain cultivé à protéger	Prescriptions réglementaire		
 Plantation à réaliser	 Marge de recul (L 111-6)		
 Zone humide	 Autre marge de recul		
 Zone inondable	 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)		
Eléments patrimoniaux (R 151-41 3°)	Cadastre		
 Bâti d'intérêt architectural et petit patrimoine	 Commune		
 Bâtiments d'intérêt architectural désigné (R151-35)	 Parcelle		
 Voirie et chemin à créer ou à protéger	 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 (largeur 10m) : 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 Sens-de-Bretagne: 57 124 ml de haies en EBC (haies à enjeu 'eau')

► Éléments du paysage : déclaration préalable

Sur Sens-de-Bretagne: 173 069 ml de haies en élément du paysage

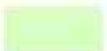
► Zone humide et zone inondable : remblais, constructions, aménagement des sous-sols existants, augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation, clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement sont interdits

Sur Sens-de-Bretagne: 352,63 ha de zones humides (inventaires syndicats bassins versants)

Détail des prescriptions réglementaires

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)

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

Sur Sens-de-Bretagne: 14 ER pour cheminements piétons, espace vert, parking, , maintien d'accès, aménagement de carrefour, extension de l'école publique et création d'accès.

► 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.

Sur Sens-de-Bretagne: non concerné

► Centralités : Tout type de commerces et artisanats autorisés

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

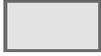
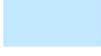
► Secteur de mixité sociale

Sur Sens-de-Bretagne: **non concerné**

► Secteur protégé richesse sous-sols (carrières)

Sur Sens-de-Bretagne: non concerné

Détail des prescriptions réglementaires : éléments patrimoniaux

Éléments patrimoniaux (R 151-41 3*)	Cadastre
* Bâti d'intérêt architectural et petit patrimoine	 Commune
 Bâtiments d'intérêt architectural désigné (R151-35)	 Parcelle
 Voirie et chemin à créer ou à protéger	 Bâti dur
	 Bâti annexe
	 Hydro

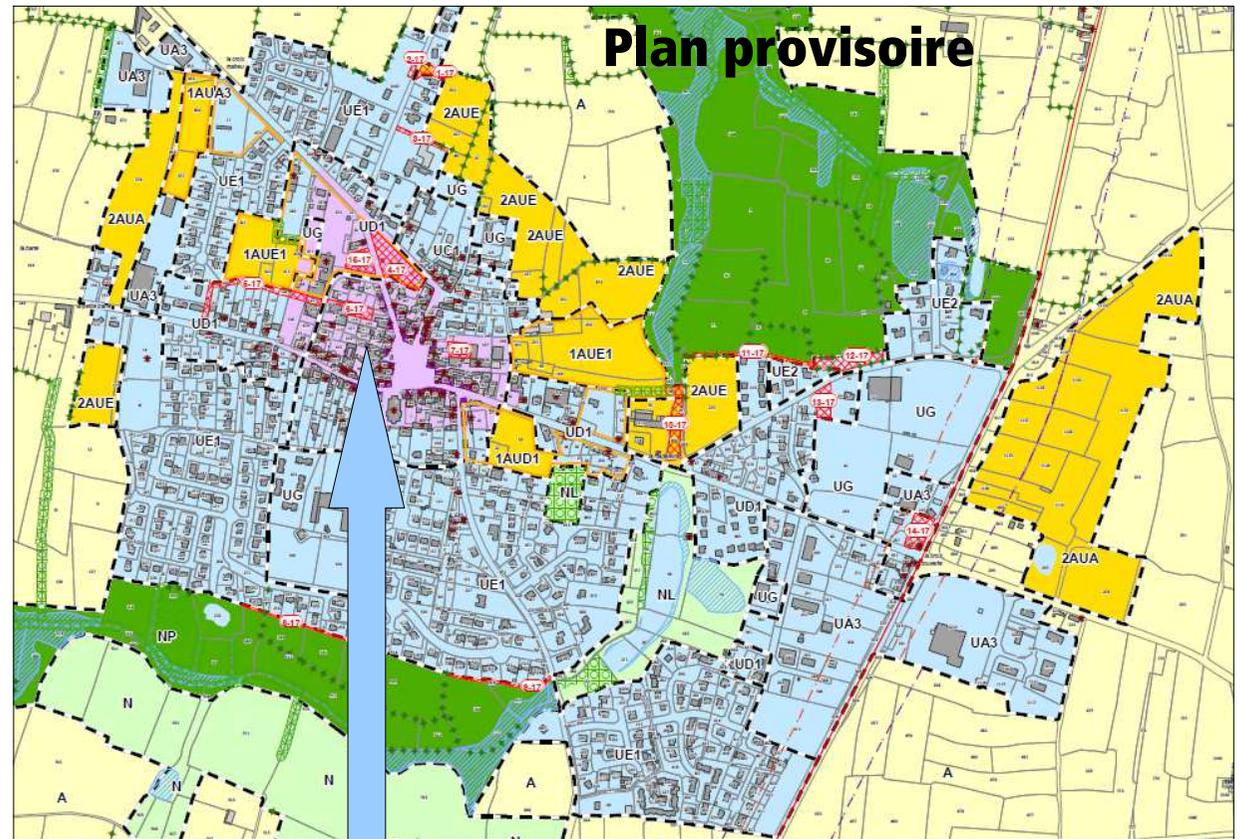
► Bâtiment d'intérêt architectural désigné : Changement de destination autorisé en **zone A et N**. Ne sont retenus que les bâtiments de plus de 50m², en bon état, patrimoniaux, situés à plus de 100m d'une exploitation agricole et hors des marges de reculs des routes départementales. Sur Sens-de-Bretagne: 45 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



Périmètre de la centralité commerciale, lieu privilégié de développement du commerce

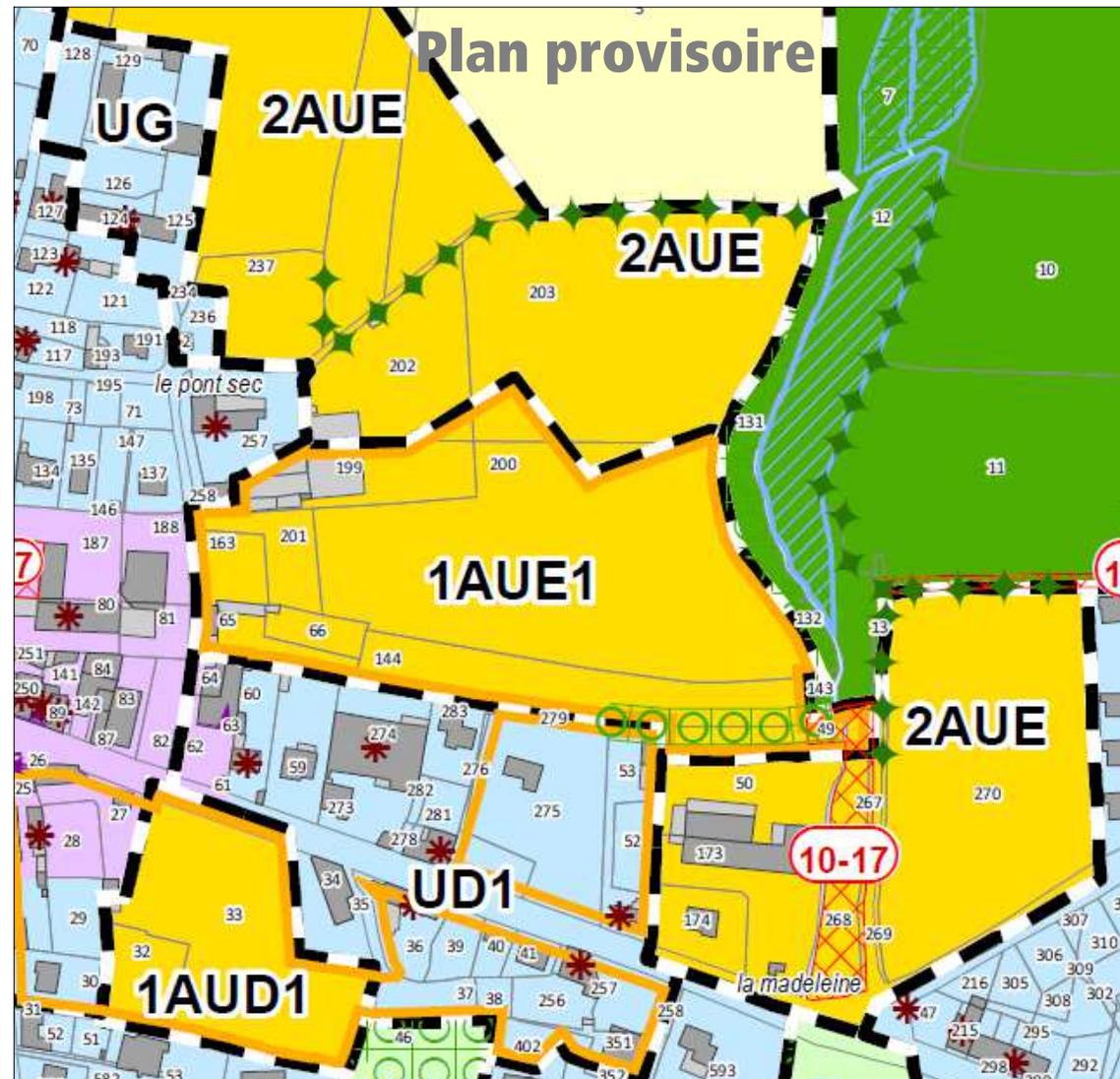
Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

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.

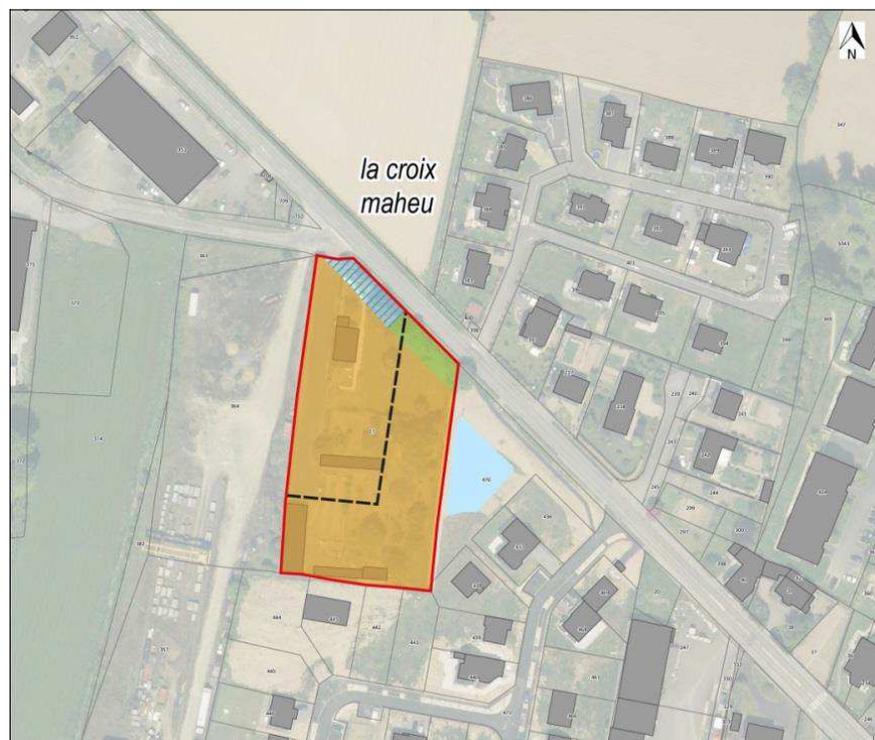
- Toute zone 1AU doit être accompagnée d'une OAP (cf diapo suivante)

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



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 2: La Croix Maheu – secteur à destination d'habitat



► L'objectif pour ce site est de revaloriser l'entrée ouest en densifiant ce secteur (habitat).

► Créer des logements à proximité des commerces et services adaptés aux besoins des habitants pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune.

► Permettre la traversée véhiculée et piétonne du secteur pour faciliter les déplacements vers l'extérieur de la commune et entre les quartiers.

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

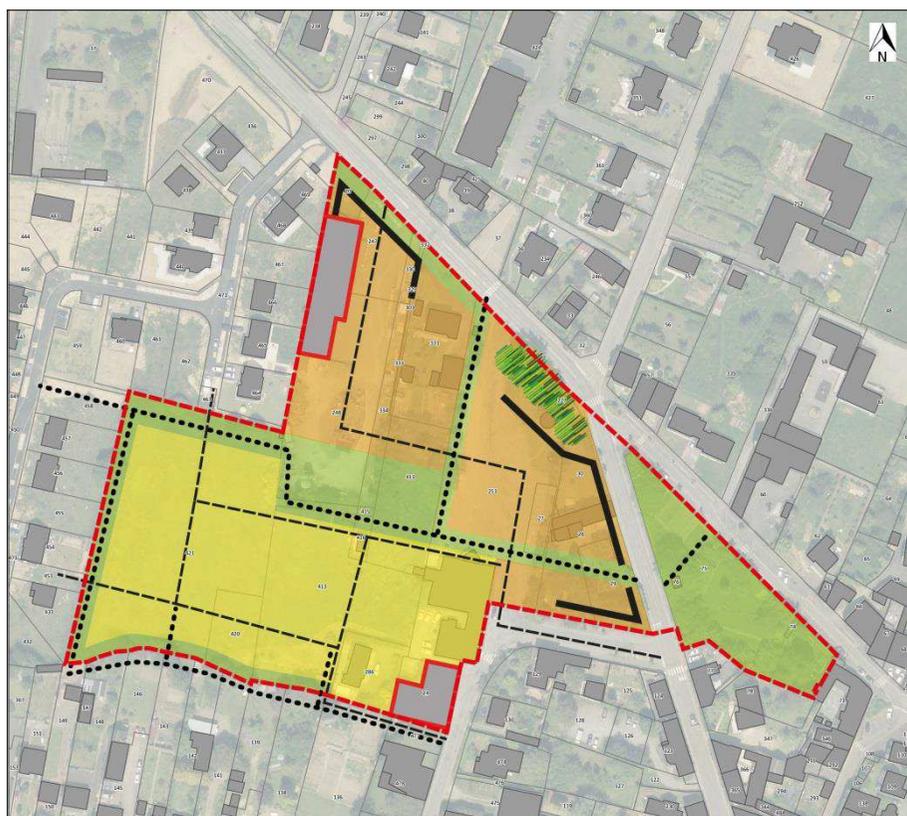
- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Principes d'accès
- Zone de stationnement à créer
- Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé)

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 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 3: Secteur gare – habitat en densification



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,...)

► renforcer la vitalité du centre-ville à travers la densification des îlots situés à proximité du centre et le long des entrées de ville

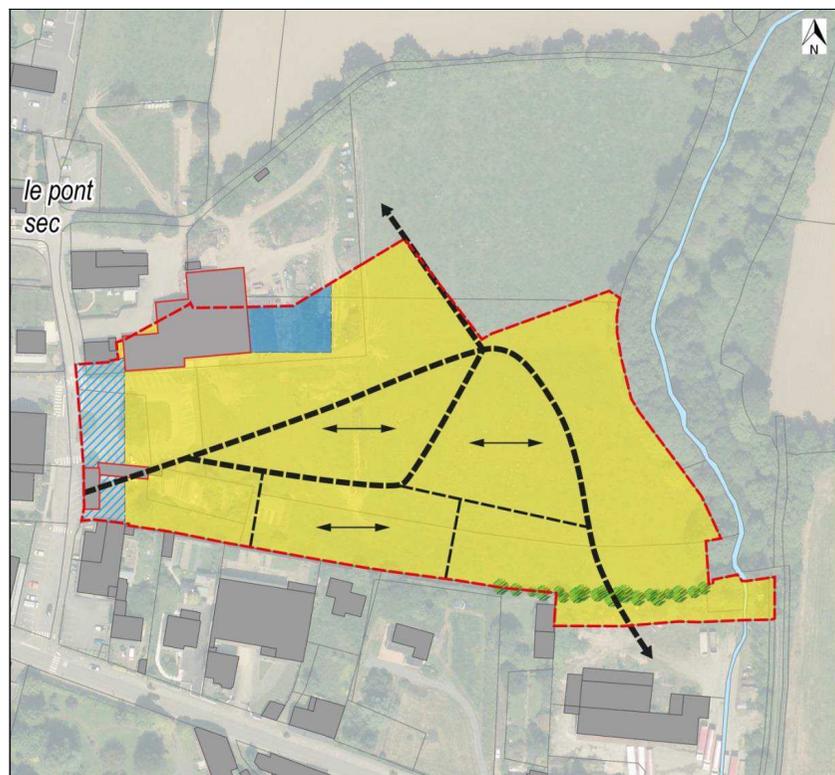
► créer une offre de logements diversifiée en centre-ville afin de renouveler l'offre globale de la commune

► Créer des logements à proximité des commerces et services adaptés aux besoins des habitants pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune

► Permettre la traversée véhiculée et piétonne du secteur pour faciliter les déplacements vers l'extérieur de la commune et entre les quartiers

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 4: Nouveau quartier d'habitat et équipement scolaire



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,...)

► renforcer la vitalité du centre-ville à travers la création d'un nouveau quartier d'habitat

► Le site accueillera par ailleurs un équipement scolaire pour compléter les équipements existants

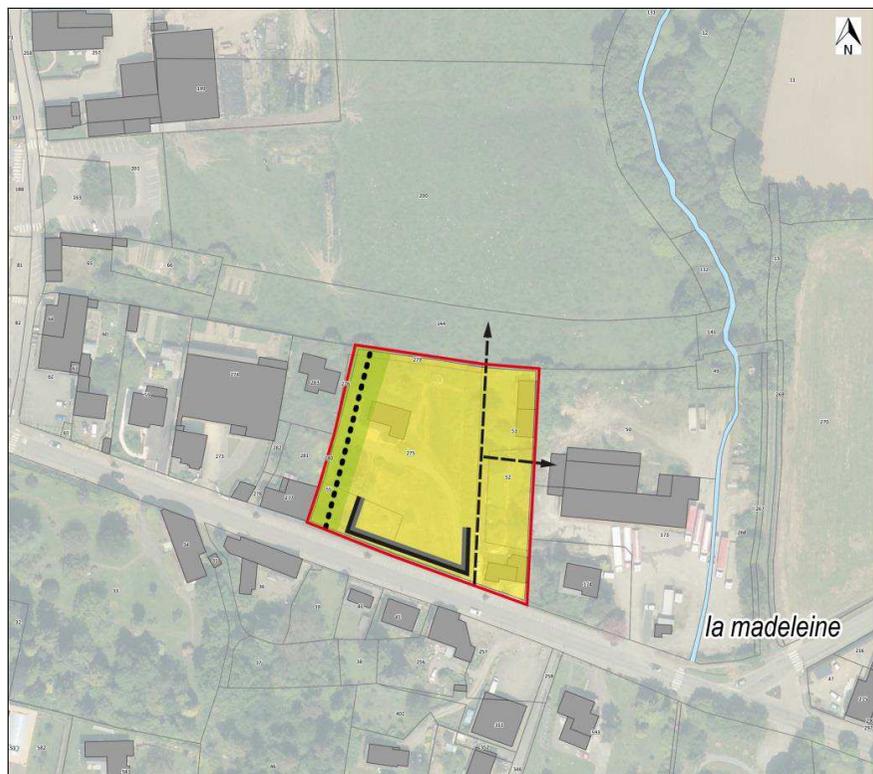
► Créer des logements à proximité des commerces et services adaptés aux besoins des habitants pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune

► Permettre la traversée véhiculée et piétonne du secteur pour faciliter les déplacements vers l'extérieur de la commune et entre les quartiers

► Aménager les abords du chemin creux situé à l'est du site et permettre son accès depuis le quartier

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 5: Rue de Volvire – habitat en densification



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)

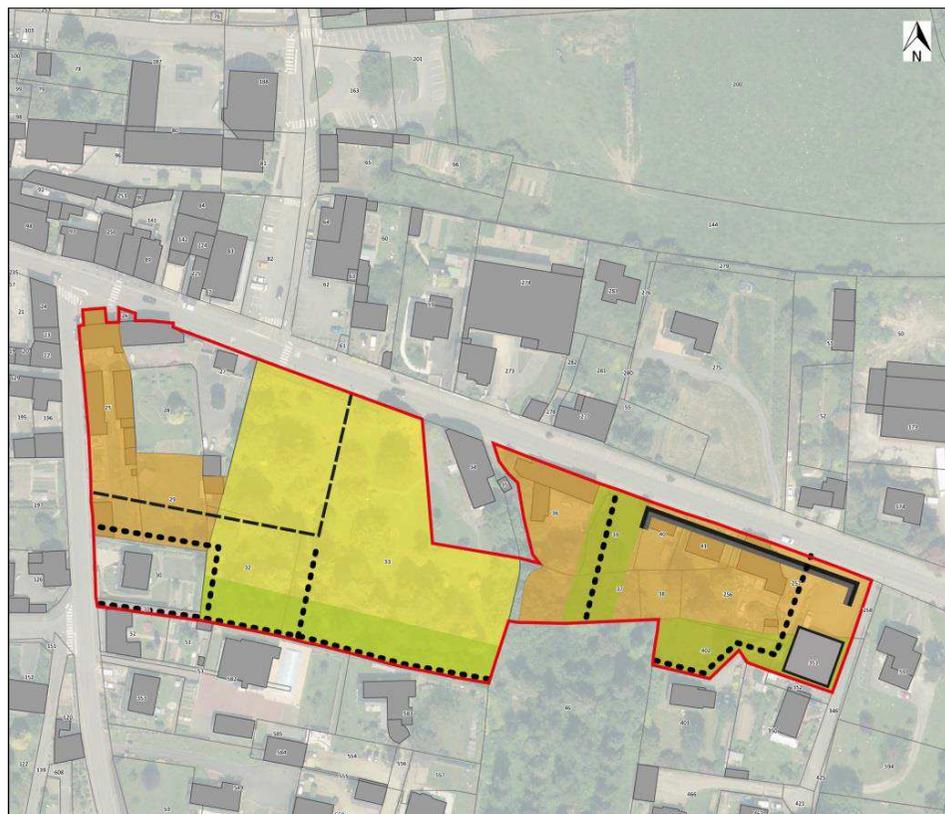
Prescriptions urbanistiques et paysagères

- 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,...)

- ▶ participer à la densification de la zone urbanisée
- ▶ Restructurer le front bâti discontinu
- ▶ Une voie d'accès nord-sud conditionnera l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.
- ▶ Créer des logements diversifiés à proximité des commerces et services et adaptés aux besoins des habitants pour faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune
- ▶ Permettre l'accès piéton et la traversée véhiculée du site afin de faciliter l'accès aux équipements scolaires et aux espaces naturels et paysagers présent à proximité (l'étang, les chemins creux bordant la campagne).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 6: Rue Beaumanoir et rue Volvire



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,...)

► Ce secteur central est à aménager dans le but de concevoir du logement dense à proximité des commerces et services.

► maintenir le commerce sur ce site pour la vitalité des commerces du centre

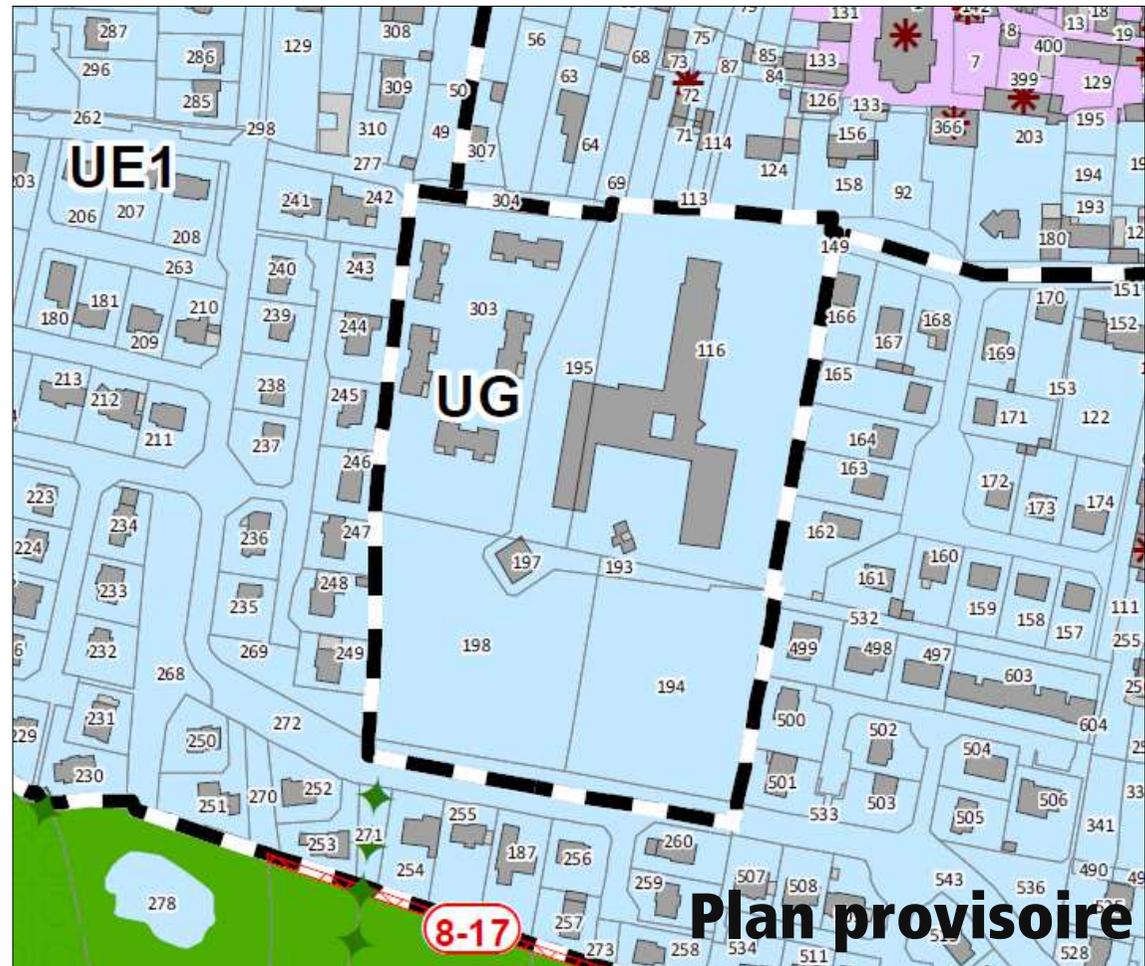
► Créer des logements diversifiés individuel dense, collectif, semi collectif avec un minimum de 34 logements.

► Les liaisons piétonnes participeront à créer des aménagements paysagers et rendre accessibles les espaces verts attenants au site

► Des accès véhiculés et piétons sont à aménager depuis les rues Ph de Volvire et de Beaumanoir.

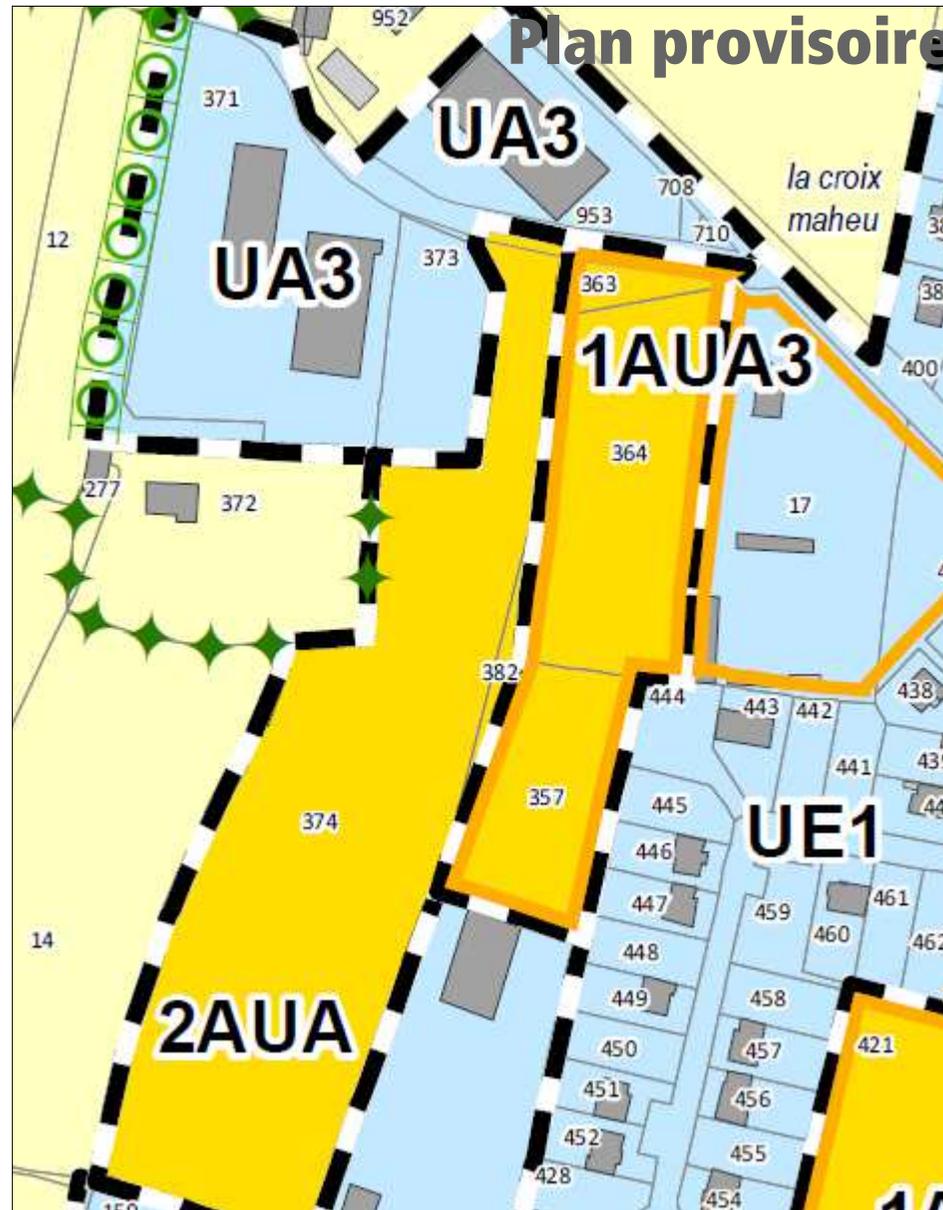
Les zones urbaines à vocation principale d'équipement

- **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



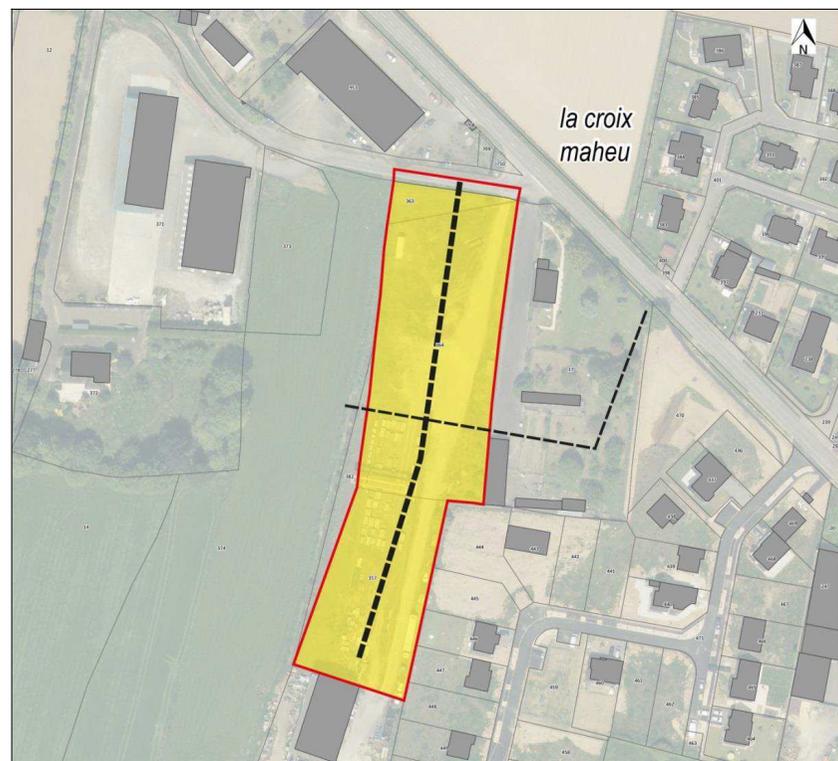
Les zones urbaines à vocation principale d'activité

- **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



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 1: La Croix Maheu – secteur à destination d'activité



► Compléter l'offre artisanale de la commune située au nord-est du territoire du Val d'Ille-Aubigné.

► Créer un maillage de rues perméables.

► Végétaliser les abords du site pour une meilleure insertion de la zone d'activités dans le paysage lointain et au regard des quartiers d'habitat alentours.

► Assurer une lisière urbaine de qualité au Sud

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)

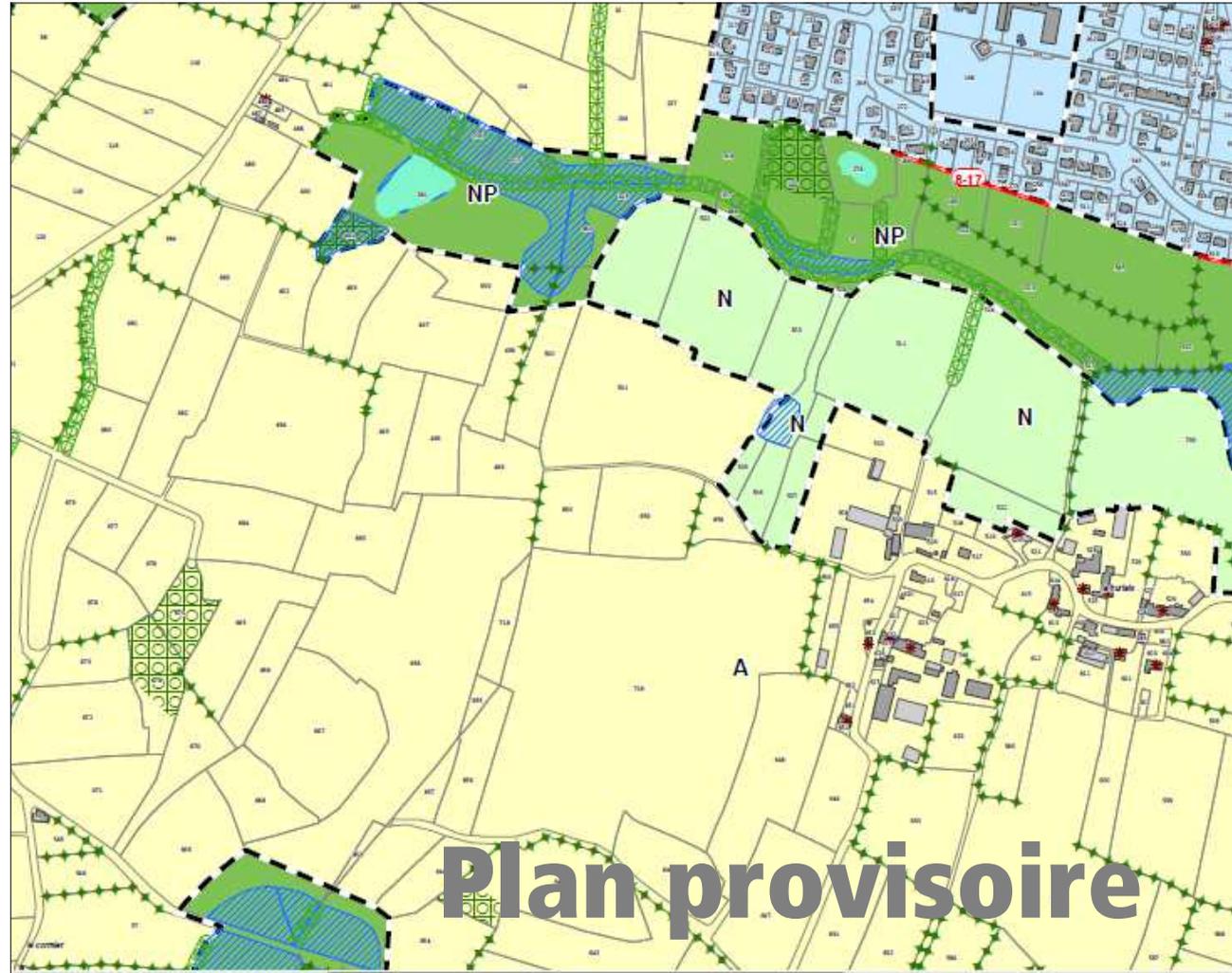
Prescriptions urbanistiques et paysagères

- 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 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.
- **1 STECAL** sur la commune en zone A permettant l'implantation de 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 limitée (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.

- **1 STECAL** sur la commune en zone N permettant l'implantation de nouvelles habitations



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 constructions 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 64,4 ha
- En développement futur : environ 11,5 ha

Total des surfaces d'équipements

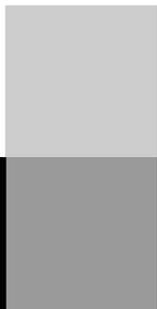
- Actuelles : environ 9,5 ha
- En développement futur : nc

Total des surfaces d'activités :

- Actuelles : 8,7 ha
- En développement futur : 2,5 ha

Total des zones A : environ 1898 ha

Total des zones N ou NP : environ 1105 ha



Quelle suite pour la procédure ?



Merci de votre attention