

Département de :

L'Ille et Vilaine

Commune de :

PIRÉ-SUR-SEICHE

PAYSAGE
URBANISME

Dossier :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce administrative :

Pièce n°1 - Rapport de présentation

Partie C – Les zones de développement

titre 1 - Evaluation des besoins et perspectives de développement	5
titre 2 - Traduction réglementaire et présentation des zones U et AU	25

titre 1 - Evaluation des besoins et perspectives de développement

Traduction du diagnostic et des objectifs de développement de la commune dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

L'élaboration du projet communal (enjeux et projet de développement Urbain)

Thème: PROJECTIONS- EVALUATION DES BESOINS

➔ SYNTHÈSE de la variation de la population par rapport à l'évolution du nombre de logements

➔ **La variation annuelle moyenne de la population entre 1990 et 1999 est de + 0,9 %**

Soit sur la période 1990 / 1999

- ➔ une augmentation de la population de + 146 habitants
- ➔ avec + 64 nouveaux logements en résidences principales
- ➔ avec - 9 nouveaux logements en résidences secondaires
- ➔ avec -22 logements vacants

➔ **La variation annuelle moyenne de la population entre 1999 et 2009 est de + 1,7 %**

Soit sur la période 1999 / 2009

- ➔ une augmentation de la population de + 357 habitants
- ➔ avec + 151 nouveaux logements en résidences principales
- ➔ avec - 32 nouveaux logements en résidences secondaires
- ➔ avec + 36 logements vacants

En 1990 :

➔ 1730 personnes

Nombre de logements total : 722

Dont :

- ➔ résidences principales : 607
- ➔ résidences secondaires : 58
- ➔ logements vacants : 57

En 1999 :

➔ 1876 personnes

Nombre de logements total : 755

Dont :

- ➔ résidences principales : 671
- ➔ résidences secondaires : 49
- ➔ logements vacants : 35

2,7 occupants par logements

En 2009 :

➔ 2233 personnes

Nombre de logements total : 917

Dont :

- ➔ résidences principales : 829
- ➔ résidences secondaires : 17
- ➔ logements vacants : 71

➔ **La variation annuelle moyenne de la population entre 1990 et 2009 est de + 1,35 %**

Soit sur la période 1990 / 2009

- ➔ + 503 habitants
- ➔ + 222 nouveaux logements en résidences principales
- ➔ avec - 32 nouveaux logements en résidences secondaires
- ➔ avec + 41 logements vacants

➔ Les axes du **PROJET** en termes de création de logements et en appui sur les orientations PLH de la Communauté de communes de la Roche-aux-Fées (jusqu'en 2015)

UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE FONCIER :

- Surface à mobiliser entre **13 et 18 hectares**
- Densification de l'habitat entre **15 à 20 log/ha**

UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE :

- Production de **44 logements neufs** / an, dont :
 - ↳ 32 en individuels purs et groupés (soit 73% du parc de logements projeté)
 - ↳ 12 en semi-collectifs et petits collectifs (soit 27% du parc de logements projeté)

LA RECONQUETE DES LOGEMENTS VACANTS :

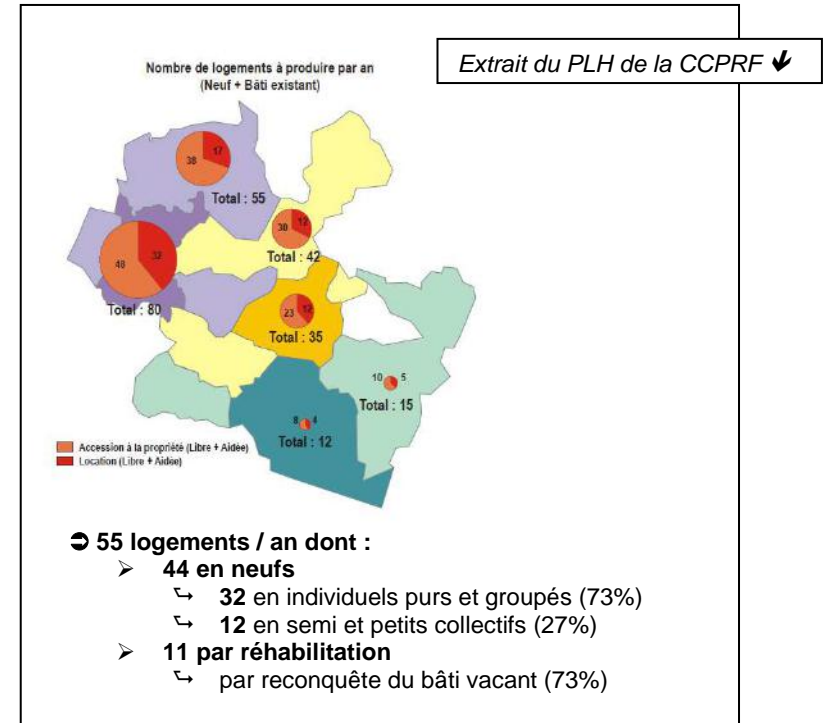
- **20%** du volume de logements à partir du parc de logements vacants par l'intermédiaire d'une remise sur le marché des logements réhabilités.

Favoriser la production de logements locatifs aidés dans l'habitat existant en fixant un objectif :

- ↳ **20%** de la production de logements locatifs aidés à partir du bâti existant.

TENIR COMPTE DE L'ATTRACTIVITE COMMUNALE

- Moyenne des permis de construire accordés sur les 10 dernières années ➔ **14**
- Permis de construire accordés sur la ZAC en 2011 ➔ **48**



➔ La politique de l'habitat de la commune de Piré-sur-Seiche s'appuiera sur le PLH de la Communauté de Communes du Pays de la Roche-aux-Fées jusqu'en 2015 (à noter que diagnostic a mis en évidence que le passage du PLH de la CCPRF au PLH de la CCPC est aisé puisque de nombreuses actions sont similaires dans les deux PLH.)

- Surface à mobiliser entre **13 et 18 hectares**
- Densification de l'habitat entre **15 à 20 log/ha**
- Production de **44 logements neufs** / an, dont :
 - ↳ 32 en individuels purs et groupés (soit 73% du parc de logements projeté)
 - ↳ 12 en semi-collectifs et petits collectifs (soit 27% du parc de logements projeté)

➔ La densification de la commune de Piré-sur-Seiche implique une intensification de la production de logements groupés, voire de semi-collectifs.

➤ Les axes du **PROJET** en termes d'accueil de populations nouvelles et perspectives d'évolution pour la commune ?

1- Un scénario qui affirme les objectifs du **SCOT** ? (scénario proche du Taux Variation Annuel Moyen entre 1999 et 2009 **+ 0,9 %**)

➔ Au moment de la mise en place du scénario prospectif **SCOT*** du Pays de Vitré (2007) prévoit pour les 15 prochaines années une variation programmée entre **0,88 % et 1%** *depuis la commune de Piré-sur-Seiche a rejoint la communauté de commune du Pays de Châteaugiron, et a intégré le SCOT du Pays de Rennes actuellement en cours de révision pour les projections 2030.



Population en référence 2009 (2233)

➔ Soit une population projetée en 2025 comprise entre **2570 habitants et 2618 habitants**, soit une estimation entre **+ 337 et +385 habitants**

2- Un scénario qui affirme les objectifs du **PLH** ? (scénario proche du Taux Variation Annuel Moyen entre 1990 et 2009 **+ 1,35 %**)

➔ Le **PLH** prévoit une variation de population plus ambitieuse que le SCOT **+1.41%** pour la période de mise en œuvre du **PLH 2010-2015**.



Population en référence 2009 (2233)

➔ Soit une population projetée en 2025 de **2793 habitants**, soit une estimation de **+560 habitants**

3- Un scénario qui affirme le **PROFIL** communal? (scénario qui confirme le Taux Variation Annuel Moyen entre 1999 et 2009 **+ 1,7 %**)

➔ Le profil communal s'inscrit depuis 10 ans dans une variation de population plus haute que le PLH **+1.7%** compte tenu de son inscription dans le territoire (25 Kms de la ville de Rennes- développement dans le sillage du Pays de Rennes et du Pays de Vitré).



Population en référence 2009 (2233)

➔ Soit une population projetée en 2025 de **2924 habitants**, soit une estimation d'environ **+700 habitants**.

➤ Pour rappel : Scénario prospectif envisagé par la commune en 2006 dans le cadre du contrat d'objectifs (TMO)

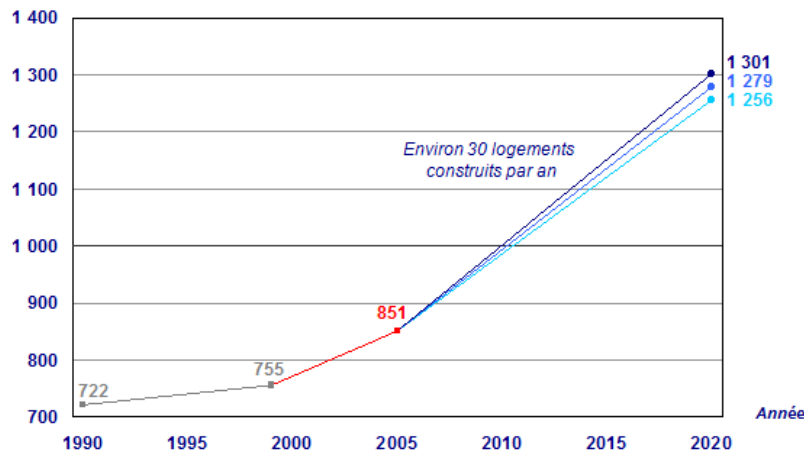
- Pour rappel, dans le cadre du contrat d'objectifs établi en 2006, la commune avait défini un scénario prospectif d'évolution de la population en vue d'anticiper ses besoins en terme d'équipements et d'évaluer leur dimensionnement.
- Le scénario prospectif retenu avait évalué une projection de population de **2936** habitants en 2020
- L'évolution du parc de logements était comprise entre **+ 405** et **+428**, soit un taux d'occupation par logement compris entre **2** et **2.2** personnes

Évolution du parc de logements

Objectifs de production de logements neufs sur 15 ans pour la commune de Piré-sur-Seiche dans le cadre du SCOT (mai 2005)

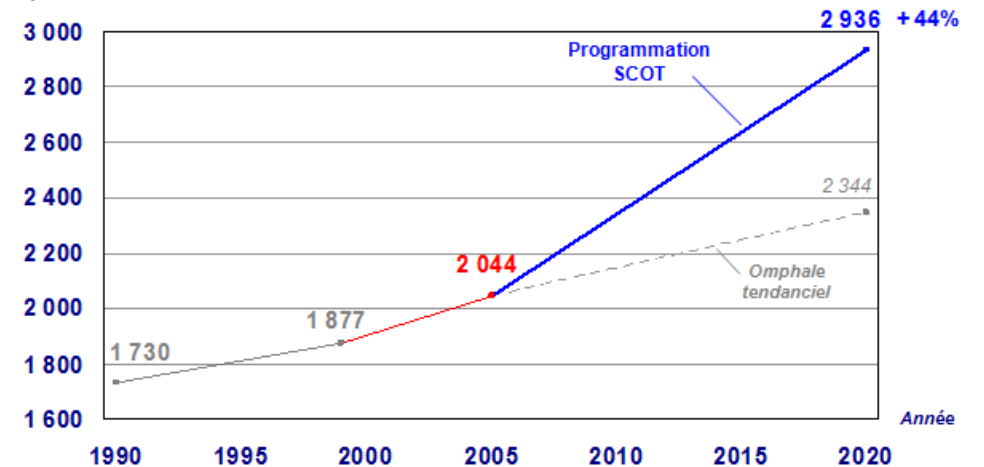
Fourchette Basse	Fourchette Haute	Moyenne
405	450	428

Nombre de logements



Évolution de la population

Population



Rythme de croissance annuelle de la population de Piré-sur-Seiche

1990 / 1999	1999 / 2005	2005 / 2020
+ 0,9%	+ 1,4%	+ 2,4%

La prise en compte de la spécificité communale : un profil communal affirmé

➔ Piré-sur Seiche: un positionnement stratégique

Les élus souhaitent maintenir pour le scénario prospectif, un taux de variation annuel à **1,7%** conformément au profil actuel de l'évolution communale (Taux Variation Annuel Moyen entre 1999 et 2009 + **1,7 %**). En effet, compte tenu de son inscription dans le territoire (25 Kms de la ville de Rennes développement dans le sillage du Pays de Rennes et du Pays de Vitré) la commune de PIRE SUR SEICHE s'inscrit depuis 10 ans dans une variation de population plus haute que le PLH **+1.7%**.

Ainsi, les PARAMETRES du scénario prospectif prendront en compte le positionnement spécifique de la commune à savoir l'inter-distance entre les villes de Rennes et Vitré et l'aire d'influence des Pays de Rennes et Pays de Vitré.

Les prospectives d'évolution (chiffrées) tiennent compte du phénomène de décohabitation annoncé et du contexte dans lequel s'inscrit la commune. Aussi, il est prudent de considérer que la variation annuelle de population peut-être plus importante que celle envisagée par le SCOT **(sur la base de celui de Vitré 2007)*, pour reprendre la variation actuelle de la commune à savoir 1,7% , ce qui porterait l'objectif à atteinte pour la commune à environ 3000 habitants et donc la nécessité de loger environ + 700 personnes d'ici 2025.

➔ Les axes du PROJET en termes d'accueil de populations nouvelles et perspectives d'évolution pour la commune

- envisager des perspectives d'évolution qui tiennent compte de l'inscription de la commune dans son territoire (orientations du PLH et du SCOT), et son contexte local spécifique notamment par le positionnement privilégié de la commune, située à l'interface entre le Pays de Rennes et le Pays de Vitré
- Maintenir la population en place
- Rester attractif en termes de commerce, équipements, services
- Atteindre les 3000 habitants

➔ **Définition des paramètres du Scénario prospectif « un positionnement stratégique affirmé , une gestion maîtrisée »**

Le **Taux de Variation Annuel Moyen** sera défini à **1,7 %** (conservation des données actuelles)

- L'objectif étant d'atteindre les 3000 habitants d'ici à 2025 (en comptant à partir des données Mairie de 2013 soit 2324 habitants)

Le **nombre d'occupant par logement** sera de **2.3 pour prendre en compte le phénomène de décohabitation** (pour rappel 2.7 en 2009)

Le **nombre de permis de construire** sera adapté au contexte sur la base de **30 permis** (un lissage par rapport aux 48/ permis sur l'année 2011)

- Pour les 10 dernières années, une moyenne de 14 constructions neuves/an dans le bourg et 48 permis en 2011 depuis l'ouverture de la ZAC.
- Le scénario prospectif tiendra compte de la spécificité communale et de son positionnement stratégique, afin de tenir compte de l'aire d'influence du Pays de Rennes et du Pays de Vitré en lissant le nombre de permis moyen pour la projection à 30.

Le **“point mort ”** est évalué et sera intégrer au tableau des prospectives,

- Le point mort (logements à créer pour maintenir la population) est estimé à **44** sur une période de 10 années (**1999—2009**) pour conserver la population en place.

Le **potentiel des lots à bâtir** (projet ZAC)

- Un projet global de ZAC en 5 tranche a été établi sur la base du POS, le PLU reprendra l'intégralité des tranches

Le potentiel de « dents creuses » et de réhabilitation de logements vacants :

- Il convient de considérer que la commune n'est pas propriétaires des dents creuses et des logements vacants envisagés en réhabilitation. Les secteurs de **“dents creuses”** identifiés permettront de participer au renouvellement urbain sans consommation d'espace supplémentaires. Ces secteurs de **“dents creuses ”** identifiées et susceptibles de participer au renouvellement urbain ne sont pas de propriétés » communale, ce qui nécessite d'envisager des secteurs en extension afin de répondre aux besoins d'évolution de la commune.
- Un pourcentage de réhabilitation des logements vacants sera intégré au tableau prospectif afin de prendre en compte la diversification de l'habitat et répondre aux besoins des personnes qui souhaitent être relogées dans le centre bourg. Par

conséquent, la prospective n'intégrera pas de nouvel accueil de population, puisqu'il s'agit là de population déjà présentes à reloger.

LES OBJECTIFS PROGRAMMES

Le SCENARIO de développement retenu– support du projet communal

(Résumé synthétique des données exprimées précédemment)

Les paramètres en appui sur les projections du SCOT/ PLH et sur le profil communal:

- Le Taux de Variation Annuel Moyen retenu par le PLU est de **+ 1,7 %** sur les 10 à 15 prochaines années

Une population en référence estimée à **2324 habitants en 2013** (*données mairie*). Avec la variation de 1,7 % et en envisageant une durée moyenne de projection du PLU de 12/13 ans, en intégrant les paramètres suivants :

- Une diminution du nombre d'occupant par logement avec **2.3** personnes (moyenne)
- Un rythme annuel de construction estimé à une moyenne de **30 constructions neuves/an**
- Une **densité moyenne programmée à 15 à 20 logements/ hectares** avec :
 - **15/16** logts/h pour les opérations de ZAC (programmées T3, T4 et T5),
 - **25** logts/h pour les secteurs de renouvellement urbain « dents creuses » et **20** logts/h les secteurs en mutation proche du tissu traditionnel
- Pendant la durée du PLU, il est envisagé une réhabilitation de 50 logements vacants soit une reconquête de 70 % des logements du parc vacant.

Le scénario prospectif considérera que pour répondre à la stabilité démographique pendant la durée estimée du PLU. Ces logements vacants permettront de répondre aux besoins dits « non démographiques » (“point mort” évalué à 44 logements pour permettre la compensation de la diminution du nombre d'occupant par logement).

Le scénario de développement permettra de produire environ **360** de logements neufs (y compris ZAC) ce chiffre se rapproche du PLH de la Communauté de Communes du Pays de la Roche aux Fées et est compatible avec le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron

On peut estimer une capacité d'accueil de **+ 828 habitants en 2025** (en référence à la projection 2013). Ainsi pour atteindre une

➔ Inscription au PLU des surfaces dédiées à la ZAC (*initialement présentes au POS*)

LOCALISATION	SURFACE (ha)	Densité moyenne de logements / hectares pour individuel	Nombre logements reconquête du bâti vacant	Nombre de logements individuels projeté	Nombre de logements collectifs ou intermédiaires	Nombre logements total	Rythme annuel construction	DUREE	CAPACITE D'accueil de population	Population (donnée mairie) 2013
Prise en compte de la ZAC ↓										2324 (avec la ZAC T1)
ZAC T2	correspond à la durée d'élaboration du PLU est pris en compte dans le calcul prospectif en termes d'années									
ZAC T3,4 et 5	8,1 (base POS)	15- 16 lgts/h				57	30	+ 1,9	+ 131	Soit une population envisagée de
Evaluation du POTENTIEL ZAC	Environ 8 hectares					188		+6,3	+ 432	2756 habitants

TRANCHE 1	61 logements (réalisés)	SECTEUR OUEST Soit 118 logements
TRANCHE 2	57 logements (réalisés)	
TRANCHE 3	43 logements	SECTEUR EST 131 logements
TRANCHE 4	48 logements (viabilisation en cours)	
TRANCHE 5	40 logements	
TOTAL	249 Logements	Sur 150000 m ² (15 ha)

➔ **Les tranches 1 et 2 de la ZAC** seront intégrées au document d'urbanisme en tant que zone viabilisée de type "UZ"

➔ **Environ 8 hectares** (relatifs au projet de ZAC T3, T4 et T5) **seront reconduit dans les secteurs d'extension projetés**

➤ **Evaluation du potentiel de renouvellement urbain** (par mutation/ comblement de « dents creuses » susceptible d'évoluer uniquement pour une vocation d'habitat).

Potentiel secteur 1
Secteur UCr / mutation



Ce secteur a déjà fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain (programme d'appartements) – faute d'acquéreur potentiel le projet n'a pas été réalisé
 → veiller à ce que l'offre réponde à la demande

Compte tenu de la faible taille de la parcelle, les élus souhaitent que la gestion de la densité urbaine du secteur soit effectuée par l'accueil d'un nombre de logement et non pas par une densité de logements à l'hectare.

Potentiel de 0, 14 hectares

→ prévoir **au minimum 6** logements

Potentiel secteur 2
**Secteur UCr / dent creuse –
 renouvellement urbain**



Les élus souhaitent gérer ce secteur par l'accueil d'un nombre de logement minimum et non pas par une densité de logements à l'hectare.

Potentiel de 0, 19 hectares

→ prévoir **au minimum 4 à 5** logements

Potentiel secteur 3
**Secteur UCr / dent creuse –
 renouvellement urbain**



UCr Potentiel de 0, 16 hectares

→ prévoir **au minimum 4 à 5** logements

Ce secteur de potentiel de renouvellement urbain est divisé en deux –sous- secteurs dont une partie est située en "renouvellement urbain " UCr et l'autre partie en secteur de "mutation " 1AUC.

Potentiel secteur 3
**Secteur 1AUC / secteur en
 mutation**



La zone située au sud de l'agglomération sera intégrée dans le périmètre de la zone **1AUC**, afin d'y apporter une réflexion globale sur le futur projet d'aménagement d'ensemble, intégrant les principes du renouvellement urbain et de

Cependant cette zone (secteur 3) ne doit pas être considérée comme une zone d'extension urbaine mais bien comme un secteur de mutation urbaine. Le classement en 1AUC permet d'y apporter sur la globalité des orientations d'aménagements particulières et de le maîtriser sous la forme d'une opération d'ensemble

1AUC Potentiel de 0, 90 hectares prévoir **une densité de 25 logements / hectares**

➤ Inscription au PLU des secteurs participant au renouvellement urbain (par mutation/ comblement de « dents creuses » et reconquête des logements vacants)

LOCALISATION	SURFACE (ha)	Densité moyenne de logements / hectares	Nombre logements reconquête du bâti vacant	Nombre de logements individuels projetés	Nombre de logements collectifs ou intermédiaires	Nombre logements total	Rythme annuel construction	DUREE	CAPACITE D'accueil de population	Population 2324 (donnée mairie) avec ZAC T1 2013
Prise en compte du renouvellement urbain ↓										
Secteurs en Mutation 1 AUC	0.90	25 lgts/h		18	5	23	18	+1	53	soit une population
Secteur en mutation UCr	0,14	---			6	6	18	+0,3	14	envisagée
Dents creuses/ renouvellement urbain UCr	0,35	---		10		10	18	+0,5	23	d'environ
POTENTIEL GLOBAL	1,4			28	11	39		+1,8	+ 90 *	2846 habitants
Logements vacants		soit 70% du parc vacant	Soit 50 logements			50			+ 115 *	(avec le cumulé évaluation potentiel ZAC)

Le "point mort" (logements à créer pour maintenir la population) a été évalué à 44 logements nécessaires sur la période 1999—2009 pour conserver la population en place. On peut donc estimer qu'une partie du renouvellement urbain par la mutation des secteurs et le comblement de dents creuses ou/et la reconquête des logements vacants, ne vont pas générer 215 nouveaux habitants, dans la mesure où une cinquantaine de logements sont nécessaires pour maintenir la population actuelle en place pour les 10 à 15 prochaines années.

*La reconquête des logements vacants ou/et le renouvellement urbain par mutation et comblement de "dents creuses" peut ainsi permettre de répondre au relogement des personnes résidants déjà sur la commune, par conséquent elles n'engendreront pas directement 215 nouveaux habitants, puisqu'environ 50 logements (soit un potentiel de 115 personnes) seront nécessaires pour équilibrer le "point mort".

De plus, les logements vacants constituent un faible levier face aux enjeux démographiques (INSEE BRETAGNE - Octan Analyse n°49 JUIN 2013) ils ne correspondent pas forcément aux logements auxquels aspirent les ménages aussi convient-il de minorer le potentiel d'accueil de population par reconquête des logements vacants entre 0 et +115 habitants. Par ailleurs, le rythme annuel de construction pour les secteurs en mutation ou comblement de "dents creuses" est abaissé car la pression foncière est moins importante sur ces secteurs, de plus la commune n'en est pas propriétaire.

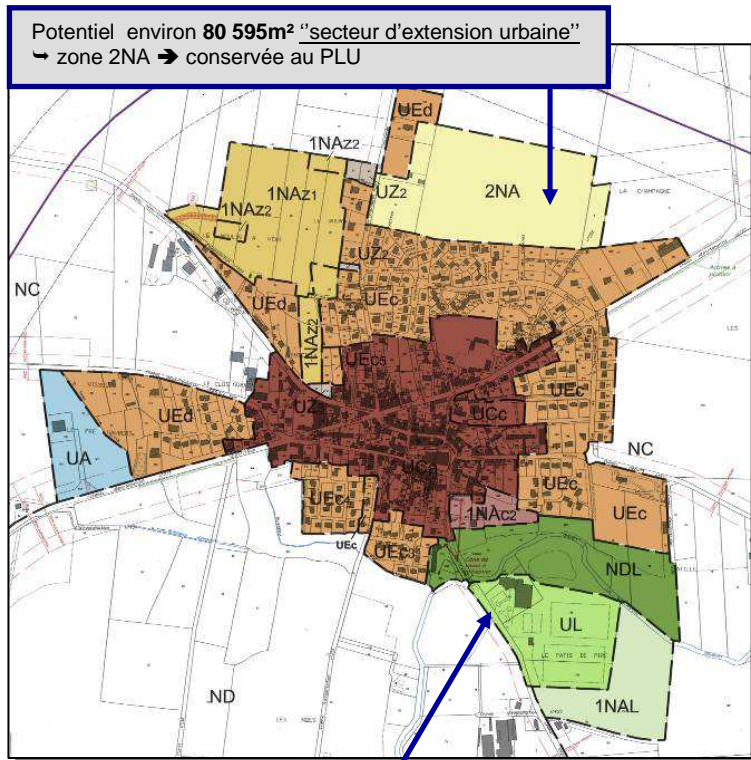
RECAPITULATIF	SURFACE (ha)	Densité moyenne de logements / hectares pour individuel	Nombre logements reconquête du bâti vacant	Nombre de logements individuels projetés	Nombre de logements collectifs ou intermédiaires	Nombre logements total	Rythme annuel construction	DUREE	CAPACITE D'accueil de population	Population projetée
Surface ZAC T3, T4, T5 reconduite	8,1	15-16 lgts/h	voir programme			188 (avec ZAC T2)	30	+6,3	+432	
Renouvellement urbain comblement de "dents creuses"/ secteurs de "mutation" UCr /1AUC	1,4	20 –25 lgts/h Sur 1AUC- - -Environ 5 logement par secteur UCr		28	11	39	18	+ 1,8	+90	soit une population
Reconquête logements vacants	- - -	70 % de reconquête du parc de logements vacants existants	50						potentiel de +115	envisagée de 3150 habitants
Extension urbaine 2AUh	6,3	20lgts/h		101	32	133	30	+4,4	306	permet d'atteindre les 3000 habitants d'ici à 2025–2026
GLOBAL DU POTENTIEL	Environ 14 hectares en extension urbaine et 1,4 en renouvellement urbain					360		13,12ans	+ 828	

→ une consommation d'espace pour le développement urbain estimée à environ 14,4 hectares pour une population projetée au-delà des 3000 habitants aux alentours de 2025-2026 avec un Taux de Variation Annuel Moyen (TVAM) conservé à environ 1,7%

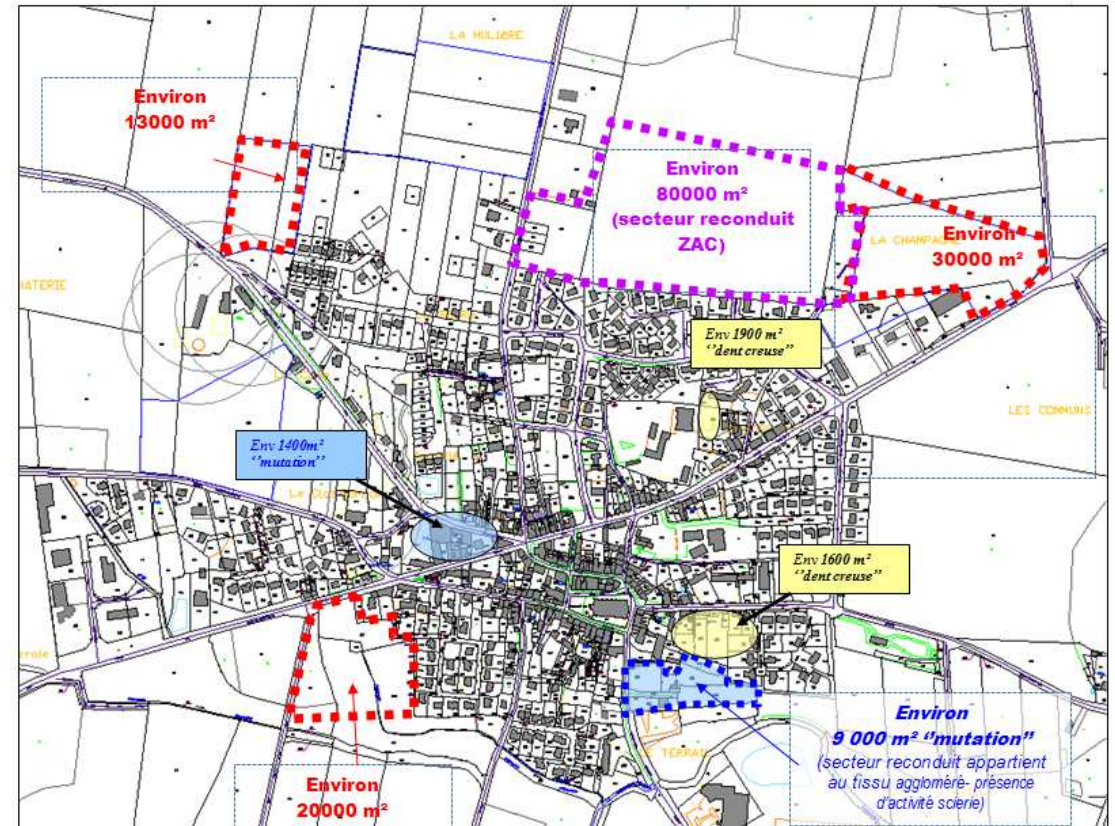
→ La simulation tient compte du phénomène de décohabitation et des familles monoparentales
 Aussi le taux d'occupation est porté à 2,3 dans la prospective ce qui porte à environ **3150** habitants le potentiel d'accueil.
 En conservant un taux d'occupation de 2,4 occupants par logement, le potentiel d'accueil peut être porté à plus de **3200** habitants

La répartition des secteurs de développement programmé

Extrait du PLAN INITIAL du POS ↓



Localisation des secteurs ↓



TOTAL surface reconduite environ 9000 m² (zone 1NAC2 du POS) secteur de mutation urbaine
TOTAL surface reconduite (ZAC) environ 80 000 m²
TOTAL surface projetée : 63000 m²

Les choix relatifs au développement ultérieur, correspondent en surface aux besoins projetés dans le cadre du scénario prospectif à savoir les **8 hectares** de la ZAC (T3, T4, T5) reconduite + environ **6 hectares** répondant aux besoins + **1,4** en renouvellement urbain (dont **0,9** hectares correspondant à l'actuelle zone 1 NAC2 du POS).

➔ Les besoins sont donc estimés à environ **6 hectares de surfaces nouvelles en extension** par rapport aux surfaces déjà existantes au POS actuel

Corrélation entre le diagnostic /le PADD / la traduction réglementaire

Thème: L'HABITAT

Thèmes

Synthèse constats

Enjeux

A retenir pour le PADD

Pistes réglementaires

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Lutter contre le mitage et limiter la consommation d'espace

- Les perspectives d'évolution envisagées doivent tenir compte de l'inscription de la commune dans son territoire (orientations du PLH et du SCOT), et son contexte local spécifique notamment par le positionnement spécifique de la commune à savoir l'inter-distance entre les villes de Rennes et Vitré et l'aire d'influence du Pays de Rennes et du Pays de Vitré.
- La commune possède une identité propre qu'elle souhaite affirmer et valoriser dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement urbain.
- Les nombreuses spécificités et l'identité rurale de la commune sont des atouts à prendre en compte le à mettre en évidence dans le cadre du PLU
- Le territoire communal est caractérisé par la présence de l'habitat rural disséminé (anciens corps de fermes, construction récentes isolées) et groupé (certains sous la forme urbaine de hameau).
- Inscrire le projet de la commune dans la dynamique territoriale
- Maintenir et maîtriser la croissance démographique de la commune en accueillant une nouvelle frange de population
- Assoir le développement communal en appui sur une gestion économe et maîtrisée de l'espace
- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles
- Assurer la préservation de l'agriculture, des paysages, de l'environnement et du cadre de vie, au travers de la limitation des prélèvements de terres agricoles
- La maîtrise de la croissance démographique, l'objectif étant de d'atteindre une population d'environ 3000 habitants à l'horizon 2025
- Tenir compte des caractéristiques du territoire en conservant l'identité rurale des secteurs situés en dehors de l'agglomération et en proposant une offre de logements diversifiée et complémentaire de celle du centre-bourg en privilégiant l'évolution des constructions existantes.

- Envisager des perspectives d'évolution qui tiennent compte de l'inscription de la commune dans son territoire (orientations du PLH et du SCOT), de son contexte local spécifique et des enjeux qui s'y rattachent compte tenu du positionnement privilégié de la commune, située à l'interface entre le Pays de Vitré et le Pays de Rennes:
 - Conserver le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés)
 - Éviter la surconsommation d'espace et l'étalement urbain par la gestion de la densité dans les opérations d'urbanisme ;
 - Privilégier les secteurs d'urbanisation situés en contiguïté de la partie agglomérée du bourg et des secteurs d'habitats existants, tout en respectant le positionnement des exploitations agricoles ; afin de limiter le mitage dans la campagne.
 - Limiter la consommation d'espace agricole en fixant ses objectifs de modération de l'espace lié au développement urbain pour assurer le renouvellement de la population, envisager l'accueil de nouveaux habitants et anticiper l'influence des Pays de Rennes et Pays de Vitré.
 - L'évolution du bâti en dehors de la partie agglomérée (constructions isolées, incluses dans un lieudit ou un hameau, ...) sera autorisée sous réserve de respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle elles se trouvent et sous réserve de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole:
- * Par réhabilitation ou extension, par changement de destination à usage d'habitat ou d'hébergement pour le bâti traditionnel identitaire de l'architecture locale à condition de contribuer à la valorisation du bâti et à condition de tenir compte des servitudes, des réseaux existants, de l'assainissement et des possibilités d'accès.*
- Les constructions neuves à usage d'habitat ne seront pas autorisées en dehors de la partie agglomérée du bourg et de son extension projetée.
 - Les constructions neuves à usage d'activité ne seront pas autorisées en dehors des secteurs réservés à cet effet : prioritairement les zones d'activités, et occasionnellement dans le tissu urbain existant et projeté (pour les activités compatibles avec les secteurs d'habitat).

- Gestion de la densité par le biais des Orientations d'Aménagements et de Programmation.
- Porter à **15/16 logements hectares pour les secteurs programmés par les T3,T4 et T5 de la ZAC**
- **20 à 25 logements hectares pour les secteurs en renouvellement urbain** "secteurs en mutation au cœur du tissu traditionnel" zone 1AUc
- Comblement de "dents creuses" , gestion par un nombre minimum de logements
- **20 logements hectares pour les secteurs de développement urbain/ secteurs en mutation proche du tissu résidentiel**
- Les entités bâties sans rapport avec l'activité économique agricole seront extraites de la zone A, pour être incluses dans un zonage approprié de type N préimétral "Nh" ou A préimétral "Ah", afin de reconnaître les tiers, et les activités sans lien avec l'activité agricole. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou d'hébergement pourront être autorisées sous réserve de dispositions spécifiques, afin de ne pas porter atteinte au développement de l'activité économique agricole.

<p style="text-align: center;">Eviter l'étalement urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les phases de développement successives ont générées une forme urbaine actuelle qui tend à conforter les Franges Est et Nord ▪ Le centre traditionnel occupe une position centrale, son attractivité tend à s'élargir en englobant le secteur du groupe scolaire ▪ L'urbanisation sous la forme d'opération d'ensemble (lotissement ou ZAC) est la plus répandue. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ -Assurer une évolution qui soit prioritairement axée sur le développement équilibré du bourg, dans l'optique de la limitation de la consommation d'espace, d'une diversification de l'offre résidentielle, d'une préservation de la typicité de l'agglomération et d'une amélioration de la qualité urbaine ▪ Un développement concentrique à conforter ▪ Continuer d'assurer le dynamisme du centre traditionnel ▪ Rechercher un développement équilibré entre le renouvellement urbain et le développement nouveau raisonné 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer un développement cohérent des secteurs d'urbanisation à court ou moyen termes en conservant le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés) ▪ Equilibrer la répartition de la population pour conserver un développement concentrique et affirmer la centralité du bourg traditionnel élargie au groupe scolaire et à ses emprises contiguës ▪ Frange Nord de l'agglomération: →considérer le tracé d'intention de la future voie de contournement comme une limite à l'urbanisation projetée. →les futurs secteurs de développement seront contenus à l'intérieur du tracé d'intention ▪ Frange Sud de l'agglomération: → Rééquilibrer le développement concentrique de l'agglomération en offrant une dernière frange à l'urbanisation sur la frange Sud et Sud-Ouest du centre bourg, dans la continuité du tissu urbain existant, en appui sur le secteur de la vallée de Quincampoix et de son affluent →conforter les franges arrières du tissu traditionnel → requalifier et valoriser l'entrée Sud-Ouest de l'agglomération par la mise en place d'un secteur d'urbanisation maîtrisé → valoriser le secteur de la vallée, en l'utilisant comme une limite à l'urbanisation et en y inscrivant le prolongement des cheminements piétonniers 	<ul style="list-style-type: none"> ● Mise en place d'un zonage adapté pour hiérarchiser et prioriser l'ouverture des secteurs à l'urbanisation, le développement à court terme sera classé en 1AU ou 2AU (selon l'équipement en réseaux. Un indice « Z » pourra être mis en place pour les secteurs à urbaniser sous la forme de procédure de ZAC ● Les orientations d'aménagement permettront de programmer l'ouverture des secteurs à l'urbanisation

**Favoriser le
renouveau
urbain
tout en
revitalisant le
centre bourg**

Dans le tissu actuellement urbanisé, il existe un certain nombre de "dents creuses" et de parcelles en "attente d'affectation".

Elles sont soit représentées par des espaces non bâtis en attente d'affectation (certaines sont de propriétés communales), soit par des parcelles de jardins privés.

Les "dents creuses" et les parcelles en "attente d'affectation" représentent : un potentiel non bâti, une opportunité pour assurer le renouvellement urbain et la revitalisation du centre ancien, sans consommation d'espace supplémentaire par rapport à l'enveloppe urbaine existante.

Elles représentent une opportunité pour :

- ↳ assurer le renouvellement urbain et la densité,
- ↳ permettre la mise en place des connexions inter-quartier
- ↳ constituer des réserves foncières en vue d'anticiper le développement des équipements, ou bien pour permettre de compléter l'offre en fonction des besoins

Les "bâtiments en attente de mutation ou de réaffectation" représentent une opportunité pour assurer le renouvellement urbain par changement de destination et pour le foncier qu'ils représentent.

- Favoriser la **mixité urbaine et limiter l'étalement urbain**, en recensant les disponibilités foncières susceptibles d'assurer le renouvellement urbain (dents creuses, logements vacants...).

- Les "dents creuses" et les parcelles en "attente d'affectation" constituent des propriétés foncières qui peuvent représenter un enjeu pour permettre: d'assurer la couture urbaine, entre les secteurs résidentiels (continuité du réseau viaire chemin...) permettre d'assurer le renouvellement urbain et la revitalisation du bourg sans consommation d'espaces supplémentaires.

- Leur affectation future devra être anticipée et considérée au regard de leur interaction entre les équipements existants, le tissu dans lequel ils s'inscrivent le positionnement stratégique qu'ils occupent et leur caractère identitaire (secteur de jardins)

- Gérer la forme urbaine actuelle et permettre l'évolution du bâti existant par densification des parcelles issues de l'urbanisation spontanée.

- Mettre en place des mesures favorisant la **reconquête des logements vacants** présents en cœur de bourg.

- Gérer la forme urbaine actuelle et permettre l'évolution du bâti existant par densification des parcelles et par renouvellement urbain.

- En fonction de leur localisation dans le tissu urbain: utiliser les « **dents creuses** » et les « **parcelles en attente d'affectation** » ou susceptibles de muter dans leur affectation » pour assurer le **renouvellement urbain** et promouvoir la densité, anticiper les besoins en terme d'équipements et de connexions piétonnes.



- Permettre la reconquête du bâti vacant et assurer le renouvellement urbain en facilitant le changement de destination **des constructions en « attente de mutation ou de réaffectation »**

- Possibilité de mettre en place:


- ⇒ ses emplacements réservés,
- ⇒ des servitudes de mixité sociale
- ⇒ un zonage spécifique permettant la gestion dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Thème: L'HABITAT /CADRE DE VIE


Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Assurer un développement équilibré et harmonieux du bourg en affirmant l'identité communale				
Préserver l'identité communale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le Service Régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire. ▪ L'aménagement du territoire communal devra prendre en compte l'existence des sites archéologique, et des mesures relatives à l'archéologie préventive, de même une attention particulière sera portée sur le bâti identitaire du patrimoine architectural de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la prise en compte et la protection des sites archéologiques de la commune selon la réglementation en vigueur. ▪ Prendre en compte les éléments architecturaux patrimoniaux ▪ Reconnaître la spécificité bâti du tissu du centre traditionnel et permettre son évolution ▪ Optimiser l'enveloppe urbaine existante en permettant le renouvellement du tissu urbain existant et la revitalisation du centre traditionnel dans le respect de l'architecture traditionnelle. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte l'existence des sites archéologiques recensés et des mesures relatives à l'archéologie préventive selon la réglementation en vigueur. • Edicter des règles spécifiques qui permettront de protéger le bâti ancien identitaire de l'architecture traditionnelle et de le valoriser tout en offrant la possibilité d'étendre l'existant dans le respect de l'architecture locale. • Dès lors qu'il n'y est pas dénaturation du dit bâti et dans le respect de l'activité agricole, permettre l'aménagement, l'extension et le changement de destination du bâti traditionnel existant identitaire de l'architecture locale à condition de respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle se trouvent les constructions. • Mettre en évidence la spécificité du centre traditionnel et préserver les caractères identitaires et patrimoniaux (bâti ancien) du tissu existant. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les sites archéologiques recensées seront repérés sur les plans de zonages du PLU, et la liste sera incorporée dans une annexe « patrimoine archéologique ». • Reconnaissance du centre traditionnel dans un zonage spécifique de type UA • Protéger au titre du L.123-1-5-III- 2° le bâti identifié comme méritant la qualification de patrimoine communal. Afin d'éviter sa destruction totale ou partielle, ces bâtiments pourront faire l'objet d'un permis de démolir.

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
<p>Un cadre de vie préservé et valorisé</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Actuellement, dans les opérations d'ensemble, il existe de nombreuses liaisons piétonnes ou liaisons vertes qui permettent d'assurer des connexions entre les quartiers et des espaces de convivialité. ▪ Ces cheminements piétonniers ou liaisons vertes pourraient être à compléter ou conforter. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre un développement durable et préserver un cadre de vie de qualité ▪ Valoriser la dialectique visuelle avec le clocher de l'église qui s'inscrit comme un élément de repère visuel. ▪ Compléter les lieux de convivialité existants 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser les qualités paysagères des différents secteurs à urbaniser en intégrant l'habitat à l'environnement paysager et en maintenant des cadrages et perceptions visuelles sur le clocher de l'église. • Continuer de développer le lien social par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité (espaces verts, espaces publics, parc...) en appui sur les sites déjà existants ou à créer, en appui sur les connexions piétonnes existantes, ou à développer et en appui sur les secteurs privilégiés à mettre en valeur. • Utiliser la vallée de la Quincampoix et son affluent comme un élément de mise en valeur paysagère, tout en permettant des aménagements propices au développement du lien social (chemins de liaisons piétonnes, aménagement type parc, lieu de convivialité...) • Favoriser les liaisons piétonnes et créer des lieux de convivialité complémentaires des secteurs existants 	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un zonage spécifique de type N (naturel) pouvant être indicé pour partie (naturel loisirs) pour la partie de la vallée de la Quincampoix située en proximité du secteur à vocation de loisirs et sports ainsi que pour les parcelles du Conseil Général inscrites en « espaces naturels sensibles » • Mise en place d'orientations d'aménagement pour: <ul style="list-style-type: none"> ↳ inciter la création d'espaces de convivialités dans les secteurs à urbanisés • Mise en place d'emplacements réservés pour inscrire le prolongement de chemins ou la création d'espaces publics

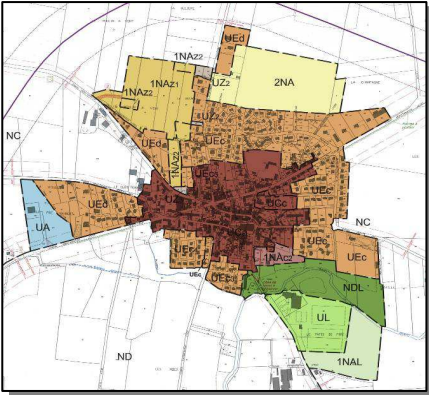
Thème: L'HABITAT /DIVERSITE/ MIXITE

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Un logement pour tous	<p>Bien que la mixité sociale et urbaine soit présente sur la commune il existe une inégalité dans la répartition spatiale .</p> <p>Par ailleurs:</p> <p>⇒ Les maisons représentent la quasi totalité du parc de logement, cette typologie d'habitat a tendance à augmenter.</p> <p>⇒ La maison individuelle reste une forme d'habitat consommatrice d'espace, bien que la taille des parcelles soit diminuée notamment de le cadre de la dernière opération maîtrisée que constitue la ZAC</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Asseoir le développement urbain sur la mixité sociale ▪ Diversifier l'offre d'habitat ▪ Maintenir ou favoriser la mixité sociale et fonctionnelle 	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à l'équilibre logements locatifs/acquisitions à la propriété dans les secteurs de développement urbain en favorisant l'intégration d'opérations locatives aux futurs programmes d'aménagement afin d'assurer une bonne répartition géographique de l'offre. • Garantir la mixité sociale en apportant une diversité dans l'offre de logements tout en continuant d'intégrer les orientations du PLH. • Développer une offre de logements diversifiée et adaptée, capable de prendre en compte quantitativement, l'ensemble des situations sociales et de répondre aux besoins des habitants • Envisager des programmes de logements soit par constructions neuves, soit par réhabilitation ou changement de destination. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les opérations de logements neufs, privilégier la mise en œuvre de procédure de type ZAC ou opérations d'ensemble permettant d'assurer la diversité de logements à mettre en place afin de répondre aux orientations du PLH tout en développant une offre de logements locatifs <div style="text-align: center;">  </div>
Assurer la diversité des fonctions Urbaines	<ul style="list-style-type: none"> • Les secteurs d'habitat résidentiels sont essentiellement monofonctionnels, ils sont dédiés principalement à l'accueil de constructions individuelles à usage d'habitat. Cette composition du tissu ne participe pas à la diversité des fonctions 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre la diversité des fonctions à l'intérieur du tissu urbain existant et pour les secteurs de développement projetés. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la mixité fonctionnelle (habitat/ travail/ enseignement/ culture / loisirs et sports/ services liés à la santé et à l'action sociale ...) et permettre l'évolution du bâti, le développement des activités, équipements, services existants à l'intérieur du tissu urbain 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Faire en sorte que le règlement du PLU ne s'oppose pas à la diversité fonctionnelle des secteurs de développement projetés dans la mesure où les équipements ou/ et activités restent compatibles avec les secteurs d'habitats.

Thème: L'HABITAT /EQUIPEMENTS

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
<p style="text-align: center;">L'offre en équipements et services</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La majeure partie des équipements et services existants sont situés au cœur du tissu traditionnel. ▪ Le document d'urbanisme devra s'attacher à les prendre notamment au vu de leur positionnement actuel dans le tissu urbain, en anticipant leur évolution voir leur extension, la gestion des espaces de stationnement ▪ Il peut également être envisagé l'accueil d'équipements complémentaires, auquel cas le document d'urbanisme devra adapter sa réglementation et prévoir les emprises nécessaires à l'évolution des équipements. Le PLU veillera également à assurer des liaisons douces (piétons/vélo) de façon à favoriser les échanges entre les différents pôles de vie et les quartiers d'habitations. ▪ La centralité initiale tend à se déplacer au profit du secteur situé en proximité du groupe scolaire. Une situation stratégique par rapport à l'agglomération et au développement urbain en cours qui peut être une opportunité pour affirmer cette nouvelle centralité en lien avec les équipements verts (parc, connexion piétonnes, secteur de loisirs et sports) <p>L'espace central se révèle être un enjeu considérable pour le développement du bourg, afin de gérer une couture entre le centre traditionnel, les secteurs d'habitats existants/projetés et de faciliter les échanges entre les équipements. Cet espace qui possède un emplacement stratégique doit évoluer en tirant parti de sa position centrale et affirmer son rôle dans la répartition spatiale des équipements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en considération les équipements existants, leur positionnement actuel dans le tissu urbain, leur évolution voir leur extension, par la mise en place d'emplacements réservés pour l'extension du bâti et la gestion des espaces de stationnement. • Adapter l'offre des équipements publics et anticiper la demande en tenant compte des besoins relatifs aux futurs habitants • Contribuer au renforcement des liens sociaux et de la cohésion sociale • Anticiper le devenir du secteur 	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte la diversité des fonctions à l'intérieur du tissu traditionnel et permettre le développement et l'extension des équipements, services et activités existantes, et anticiper les besoins en terme de stationnement. • Permettre l'accueil des équipements et services complémentaires afin de répondre aux besoins des habitants de la commune • Anticiper la réalisation de projets d'espaces publics (parcs, squares, espace jeux enfants, mise en valeur des espaces publics existants...) • En proximité immédiate du groupe scolaire: tirer parti de la position centrale du secteur en devenir et affirmer son rôle dans la répartition spatiale des équipements. • Conforter le statut central du secteur en permettant la réalisation d'un programme mixte incluant la réalisation d'équipements publics (pour permettre le développement des équipements par extension du groupe scolaire, l'accueil d'équipements périscolaires...) ainsi que la réalisation de logements sociaux, logements adaptés ... afin de répondre aux besoins de tous • Continuer d'assurer le développement du lien social par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité (espaces verts, espaces publics...) en appui sur les connexions piétonnes existantes, ou à développer 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le règlement devra prendre en compte les spécificités de chaque zone et notamment des caractéristiques du tissu traditionnel afin de continuer d'assurer le développement des équipements, commerces, services... ▪ Mise en place d'un zonage spécifique pour anticiper le développement des équipements, commerces et services.

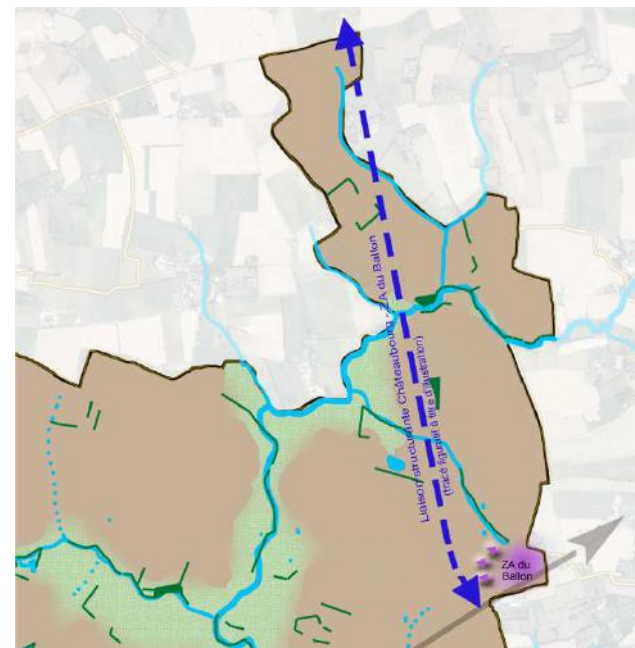
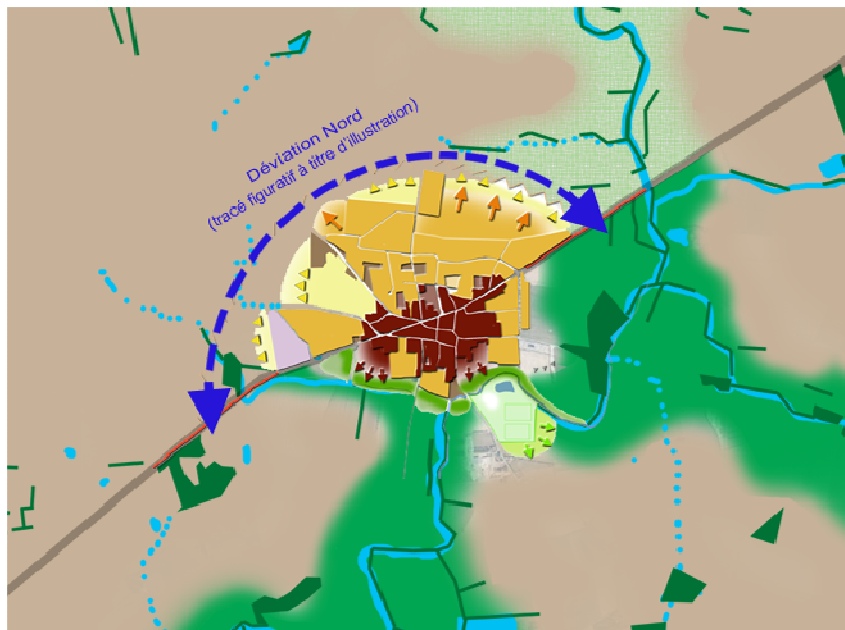
Thème: LES ACTIVITES SPORTIVES DE LOISIRS

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
<p style="text-align: center;">Le développement de l'activité de Sports/ loisirs</p>		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reconnaître et permettre le développement de l'activité de sports / loisirs L'activité touristique, sportive et culturelle contribue à l'attractivité d'un territoire et est un des facteurs de revitalisation des centres urbains et ruraux. ▪ L'activité de loisirs et sports est valorisée par la présence du complexe sportifs et culturel et les aménagements aux abords de la vallée de la Quincampoix. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer et conforter le développement du secteur à vocation de sports et loisirs au Sud est de l'agglomération. • Conforter le positionnement des terrains de sports et anticiper le développement des activités complémentaires du secteur de sports et loisirs . • Assurer un accès privilégié pour les piétons/ cycles entre le secteur à vocation loisirs et sports, le secteur aggloméré et son extension projetée. • Mettre en valeur la vallée de la Quincampoix par des aménagements qui assurent le prolongement du secteur de loisirs tout en permettant des aménagements propices au développement du lien social (chemins de liaisons piétonnes, aménagement type parc, lieu de convivialité... 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place un zonage adapté pour reconnaître et autoriser l'évolution du secteur d'activités de loisirs et sports situé au Sud de l'agglomération. Le zonage pourra prendre la forme d'une zone 2AU (nécessitera une modification pour confirmer la vocation de loisir). ▪ Mettre en place un zonage adapté pour reconnaître les secteurs naturels de loisirs en appui sur la vallée de la Quincampoix. Et sur les espaces naturels sensibles du Conseil Général (NPL).

Thème: LES PROJETS D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Les projets d'infrastructure de transport terrestre	<ul style="list-style-type: none"> Le département rappelle l'utilité et l'importance pour la commune d'inscrire le projet de déviation de l'agglomération par la RD 777, dans la mesure où il s'agit d'un axe du réseau structurant nécessaire au développement économique du territoire. L'hypothèse d'un tracé, est actuellement envisagée sur la frange Nord du Bourg. (étude 2003). 	<ul style="list-style-type: none"> Asseoir la dynamique territoriale de la commune sur l'intégration au PLU du projet de voie de contournement par la mise en place d'une déviation de l'agglomération sur sa frange Nord. Prendre en compte les orientations du SCOT concernant la liaison structurante (Châteaubourg-Domagné et la Zone d'Activités du Ballon) 	<p>Prendre en compte les grands projets d'équipements permettant d'améliorer l'accessibilité du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> faire en sorte que le PLU intègre le projet de déviation Nord de l'agglomération. prendre en compte l'intention de créer une liaison routière structurante entre les secteurs de Châteaubourg-Domagné et la Zone d'Activités du Ballon, tout en tenant compte du réseau routier existant afin de minimiser l'impact sur les terres agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un tracé d'intention de la déviation Nord de l'agglomération sur la base des études de tracé réalisées en 2003 Il n'y a aura pas de tracé d'intention ni d'emplacement réservé inscrit au PLU pour la liaison routière structurante (Châteaubourg-Domagné et la ZA du Ballon) dans la mesure où les études ne sont pas commencées.

**PLANS
D'ILLUSTRATIONS des
propos tenus dans le
PADD à l'échelle du
territoire**
(non contractuel—à titre
informatif)



Thème: TRANSPORTS, MOBILITE ET DEPLACEMENTS

Thèmes	Synthèse constats	Enjeu	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
<p>Transports et déplacements</p> <p>---</p> <p>Les chemins piétonniers</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les chemins piétonniers sont très présents, la trame piétonnière est très bien développée. Elle permet d'assurer essentiellement une fonction de liaisons inter- quartiers et favorisent les connexions avec le centre traditionnel et les secteurs d'équipements. ▪ En vue d'assurer un développement équilibré et harmonieux du bourg, le maillage doit être complété, afin de proposer une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes ou à créer, tout en préservant des connexions piétonnes vers le centre traditionnel. ▪ Les futurs secteurs d'urbanisation devront continuer de développer les liaisons douces (piétons ou /et vélos) et des zones mixtes (piétons/voitures), afin de favoriser les déplacements non motorisés et de continuer d'assurer des convergences vers le centre bourg et les équipements, tout en continuant d'assurer des connexions entre les différents quartiers. ▪ Quelques opérations de lotissement ou/ et ZAC présentent en terminaison des espaces qui sont restés en attente pour une éventuelle connexion piétonne ou routière. Une configuration qui pourrait si le positionnement est judicieux vis-à-vis des futurs secteurs à urbaniser, permettre éventuellement un prolongement, en voirie ou chemin piétonniers. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser les modes de déplacements doux et cheminements piétonniers sécurisés afin de limiter l'usage de la voiture ▪ Maîtriser les déplacements et développer les liaisons douces ▪ Anticiper et limiter les besoins de déplacements liés aux zones en développement ▪ Compléter le réseau viaire pour mettre en œuvre une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes (et leur mutation éventuelle) ou/et à créer, afin d'assurer un développement équilibré et harmonieux de l'agglomération 	<p>Anticiper la création de liaisons douces, afin de faciliter les déplacements entre les différents pôles de vies et les secteurs d'urbanisation existants et futurs. Prendre en compte le cheminement des piétons et des cyclistes entre les zones nouvelles et le centre bourg</p> <p>Renforcer les modes de déplacements doux en appui sur le Plan Vélo de la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron et assurer des relations privilégiées avec le Château des Pères</p> <p>Redonner une place privilégiée à la circulation piétonne par la mise en œuvre de zone de circulation apaisées, permettant le partage de route (zone de rencontre) et favorisant la mixité des usages. Diminuer les obligations de déplacement par les véhicules motorisés, et développer les liaisons douces et les transports collectifs. Maintenir et améliorer l'offre des transports collectifs Favoriser la mise en œuvre d'aire de covoiturage. Prendre en compte à l'échelle des Pays la diversification des modes de transports collectifs et notamment la notion de pôle de rabattement.</p> <p>Créer de nouvelles connexions piétonnes pour : Continuer d'assurer une convergence vers le centre bourg et vers les secteurs naturels de loisirs existants ou/et projetés, tout en favorisant les déplacements piétonniers entre les équipements,</p> <p>Développer les relations inter quartiers en reliant les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs. Faciliter les déplacements à pieds et à vélo. Proposer des cheminements piétonniers sécurisés permettant de relier les secteurs d'habitats existants et projetés aux différents équipements et espaces publics</p> <p>Compléter les chemins existants afin de faciliter la circulation piétonne et cyclable des usagers. Les nouveaux chemins pourront être complémentaires de la trame existante notamment en vue de faciliter les échanges Nord/Sud et Est /Ouest. Anticiper la création de liaisons douces (allées piétonnes, cheminement vert...) pour les secteurs d'urbanisation projetés, en appui sur les liaisons existantes ou/et à créer</p> <p>Utiliser les amorces de voies laissées en attente dans les opérations de lotissement ou/et ZAC pour faciliter les connexions inter-quartier Continuer d'assurer le lien piétonnier par la mise en œuvre de zone de rencontre permettant le partage de la route.</p>	<p>Anticiper la création de liaisons douces, voies cycles piétons, chemins piétonniers par la mise en place d'emplacement réservés ou par la mise en place d'orientations d'aménagement</p>

Thème: TRANSPORTS, MOBILITE ET DEPLACEMENTS

Thèmes

Synthèse constats

Enjeux

A retenir pour le PADD

Pistes
réglementaires

➔ Transports, mobilité et déplacements : la dimension sécuritaire

Anticiper
l'évolution du
réseau viaire

et limiter les
conflits
d'usages

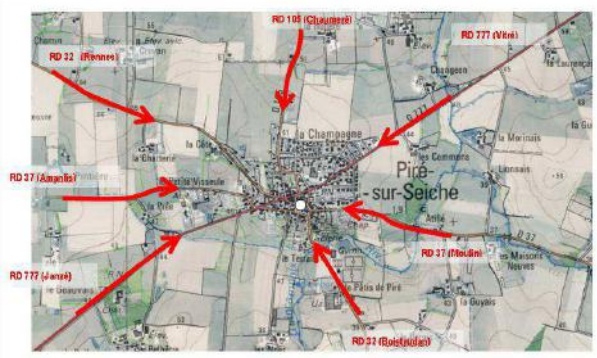
- Certaines terminaisons de voies tertiaires situées dans les secteurs de lotissement au Nord possèdent des amorces qui permettront éventuellement de compléter le réseau et assurer la mutation de voie tertiaires en voirie secondaire.
- Le statut et la fonction des voies doivent être affirmés afin de clarifier les usages et limiter les conflits.
- Le gabarit de certaines voies tertiaires est parfois supérieur à celui des voies principales, ce qui peut engendrer des conflits d'usages aux intersections voies principales/voies tertiaires.

- La présence d'amorces, une opportunité pour permettre la connexion (piétonnes ou/ et routières ou/et cyclable) des éventuelles zones d'urbanisation ou la desserte routière
- Limiter les conflits d'usages et assurer une cohérence dans les déplacements
- Intégrer la dimension sécurité routière en vue de limiter les conflits d'usages et d'assurer une cohérence dans les déplacements

- **Compléter le réseau de voirie** pour mettre en œuvre une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes (et leur mutation éventuelle) ou/et à créer, afin d'assurer un développement équilibré et harmonieux de l'agglomération.
- **Mailler et organiser le réseau de voirie de manière à structurer l'urbanisation**, en assurant une lisibilité dans la hiérarchie des voies, une continuité des circulations douces et en adaptant l'aménagement de la voie à son niveau de desserte (desserte locale, liaisons inter-quartier, réseau communal structurant, réseau d'agglomération) et au contexte local.
- **Anticiper l'évolution de la trame des voies de dessertes et l'évolution des voies dans leur hiérarchie.** En terminaison des voies de dessertes structurantes, conserver la possibilité de faire évoluer le réseau viaire, en conservant des emprises nécessaires pour assurer soit un prolongement de voie de desserte afin de désenclaver ultérieurement les secteurs contigus, soit pour la mise en place de chemins de liaison piétonniers
- **Clarifier le schéma de desserte des différents secteurs urbanisés et à urbaniser pour limiter les conflits d'usages et définir un maillage routier cohérent** en privilégiant les liaisons de bouclage pour les artères principales et les voies secondaires, les voies tertiaires pouvant se terminer en impasse.
- **Agir sur la forme urbaine**, de façon à garantir une plus grande cohérence entre le gabarit des voies et la desserte du bâti
- **Réduire les risques d'insécurité routière** : Faciliter et sécuriser la cohabitation entre les véhicules motorisés, les cyclistes et piétons
- **Structurer les extensions urbaines**, en appui sur la création de liaisons douces en cohérence avec celles existantes par la création de voies nouvelles qui permettront de définir de bonnes conditions de sécurité et limiter les conflits d'usages. Mettre en œuvre de zones dans laquelle la circulation des piétons sera privilégiée afin d'établir de bonnes conditions de sécurité tout en limitant les conflits d'usages : Zone de circulation apaisée / zone de rencontre
- Mettre en place des actions en faveur de la réduction de la vitesse excessive (fermeture visuelle, élément de verticalité, aménagement d'espace tampon entre les usages piétonniers et routiers ...), programmer des emplacements réservés si nécessaires en vu d'aménager des espaces de circulations dédiés aux piétons ou/et aux cycles

- Anticiper la création de voie de desserte structurante permettant de compléter le réseaux de voirie existant par la mise en place d'emplacement réservés ou par la mise en place d'orientations d'aménagement
- Orientations d'aménagement et de programmation, elles pourront apporter les précisions concernant les points de naissance des voies à créer
- Limiter les conflits d'usages routiers relatifs aux accès existants depuis la départementale en évitant de nouvelles entrées / sorties directes sur la RD 777

Thème: LES ENTREES D'AGGLOMERATION

Thèmes	Synthèse Enjeux	constats	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
<p>Les entrées d'agglomération</p>	<ul style="list-style-type: none"> Une alternance de paysages fermés (par les talus plantés, alignement d'arbres, présence de talus) puis ouverts (relief) qui permettent de séquencer les arrivées dans l'agglomération. Des entrées identitaires qui offrent pour certaines de large panorama sur la silhouette villageoise Des perspectives sur l'église et son clocher, qui participent à identifier le centre traditionnel et qui méritent d'être conservées Certaines entrées méritent d'être requalifiées tout en valorisant l'intégration des constructions existantes et projetées 	<ul style="list-style-type: none"> Qualifier les entrées de l'agglomération : au travers de la qualité urbaine, architecturale et paysagère : apaiser les vitesses sur la RD 777 très fréquentés Garantir l'identité et la qualité paysagère des entrées de l'agglomération Clarifier la lecture des séquences d'entrée 	<p>LES PRINCIPES GENERAUX:</p> <p>Maintenir les structures paysagères identitaires qui participent à la mise en valeur des entrées d'agglomération en identifiant les paysages de bocage déjà présents</p> <p>Qualifier les entrées sur les axes principaux par la maîtrise du paysage et sa recomposition et Garantir la qualité paysagère des espaces urbanisés et des entrées de ville en intégrant avec qualité l'urbanisation dans son environnement</p> <p>Conservier des perspectives sur l'église et son clocher</p> <p>LES PRINCIPES SPECIFIQUES:</p> <ul style="list-style-type: none"> Entrée depuis Chaumeré (RD 105) → Assurer la qualité paysagère des espaces urbanisés et des entrées de ville en favorisant l'intégration avec l'urbanisation existante et projetée dans son environnement Entrée depuis Châteaugiron /Rennes (RD 32): → Affirmer l'entrée de l'agglomération en appui sur les secteurs d'urbanisation existants et projetés → Conservier les éléments identitaires du paysage Entrée depuis Amanlis (RD 37): → Mettre en place un accompagnement végétal Entrée depuis Janzé (RD 777): → Renforcer la notion de « porte urbaine » → Continuer d'assurer des perceptions sur l'église et son clocher Entrée depuis Boistrudan (RD 32): → Maintenir les éléments structurants du paysage → Continuer d'assurer des perceptions sur l'église et son clocher Entrée depuis Moulins (RD 37): → Conservier les éléments identitaires du paysage qui participent à la mise en valeur de l'entrée Entrée depuis Vitré (RD 777): → Travailler sur la recomposition de la frange urbaine et assurer une progression dans le phénomène de ralentissement en appui sur des séquences d'ouverture puis fermeture visuelle à l'approche de l'agglomération 	<ul style="list-style-type: none"> Les orientations d'aménagements peuvent être mise en place pour assurer l'intégration des Préserver le cône de vue de la frange Sud (mise en place d'une orientation d'aménagement pour assurer des perceptions sur l'église et son clocher).
				

Thème: ENERGIE

Thèmes	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
La maîtrise de l'énergie La réduction des émissions de gaz à effet de serre	<ul style="list-style-type: none"> • Contenir les besoins énergétiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique de bâtiments, notamment l'isolation extérieure • Faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas à la mise en de matériaux novateur permettant l'amélioration des performances énergétiques • Privilégier une implantation du bâti qui puisse optimiser les apports en ensoleillement nature 	<p>Dans le règlement:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les espaces non bâti : veiller à promouvoir des matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.
	<ul style="list-style-type: none"> • Réduire les émissions de gaz à effet de serre et limiter l'usage de la voiture • Favoriser les modes de déplacements doux et cheminements piétonniers sécurisés afin de limiter l'usage de la voiture • Lutter contre le changement climatique, notamment en limitant l'usage de la voiture 	<ul style="list-style-type: none"> • Diminuer les obligations de déplacement par les véhicules motorisés, et développer les liaisons douces et les transports collectifs • Faciliter les déplacements à pieds et à vélo et prendre en compte le « plan vélo » de la Communauté de Commune du pays de Châteaugiron • Proposer des cheminements piétonniers sécurisés permettant de relier les secteurs d'habitats existants et projetés aux différents équipements et espaces publics • Anticiper la création de liaisons douces (allées piétonnes, cheminement vert...) pour les secteurs d'urbanisation projetés, en appui sur les liaisons existantes • Proposer des connexions accessibles à tous (PMR) • Favoriser l'utilisation de tous types de transports collectifs (notamment pour les échanges domicile-travail, transports scolaires, transports de loisirs...) : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ en limitant l'impact des secteurs d'urbanisation projetés sur le circuit actuel ⇒ en mutualisation des arrêts de cars, là où la densité de logements est la plus importante (centre de l'agglomération) et en proximité des fonctions urbaines diversifiées (commerces, services...). 	<ul style="list-style-type: none"> • Rendre possible les constructions qui remplissent des critères de performance énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (attention aux secteurs patrimoniaux) zones AU • Permettre des conception de toitures innovantes (attention aux secteurs patrimoniaux) zones AU • Pour la gestion des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement d'ensemble , privilégier l'infiltration, la récupération à la parcelle, les toitures végétalisées... <p>Dans les orientations d'aménagements</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place du sens de faitage du volume principal ▪ Mise en place d'intentions pour évoquer le prolongement ou la création des chemins piétons ou/et cycles

--	--	--	--

Thème: ENERGIE

Thèmes	Enjeux	A retenir pour le PADD
--------	--------	------------------------

La production d'énergie renouvelable	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la croissance des sources d'énergie renouvelables 	<ul style="list-style-type: none"> Même s'il n'existe pas de projet connu à ce jour, faire en sorte que le document d'urbanisme ne s'oppose pas au développement ou à l'implantation de site pour les grandes infrastructures (éolienne) afin de permettre la production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas remettre en cause le développement de l'activité agricole, de tenir compte du développement urbain et de la spécificité communale (tenir compte de l'intégration au paysage, conserver les perspectives visuelles sur le clocher de l'église). Permettre la mise en œuvre d'éoliennes domestiques dans la production d'énergie renouvelable, afin de satisfaire à l'autoconsommation de l'énergie produite. En zone urbaine, elles devront être intégrées au bâti. Elles devront également tenir compte de leur environnement proche afin d'éviter les troubles de voisinage et notamment les nuisances sonores.
Le développement des communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte les orientations du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Région Bretagne et de l'Ille et Vilaine 	<ul style="list-style-type: none"> Organiser le développement des communications numériques, en appui sur les réflexions et projets en cours ou le cas échéant avec un projet intercommunal) notamment pour la localisation des futures zones urbanisables à vocation résidentielles ou d'activités.

--	--	--

Thème Habitat et développement— équipements PLAN D'ILLUSTRATION des propos tenus dans le PADD à l'échelle du bourg (non contractuel—à titre informatif)

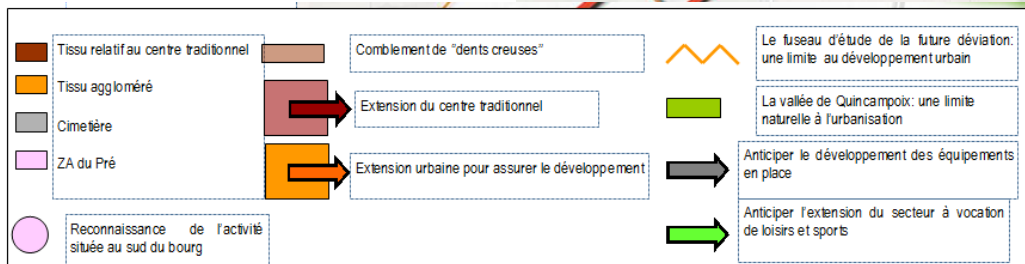
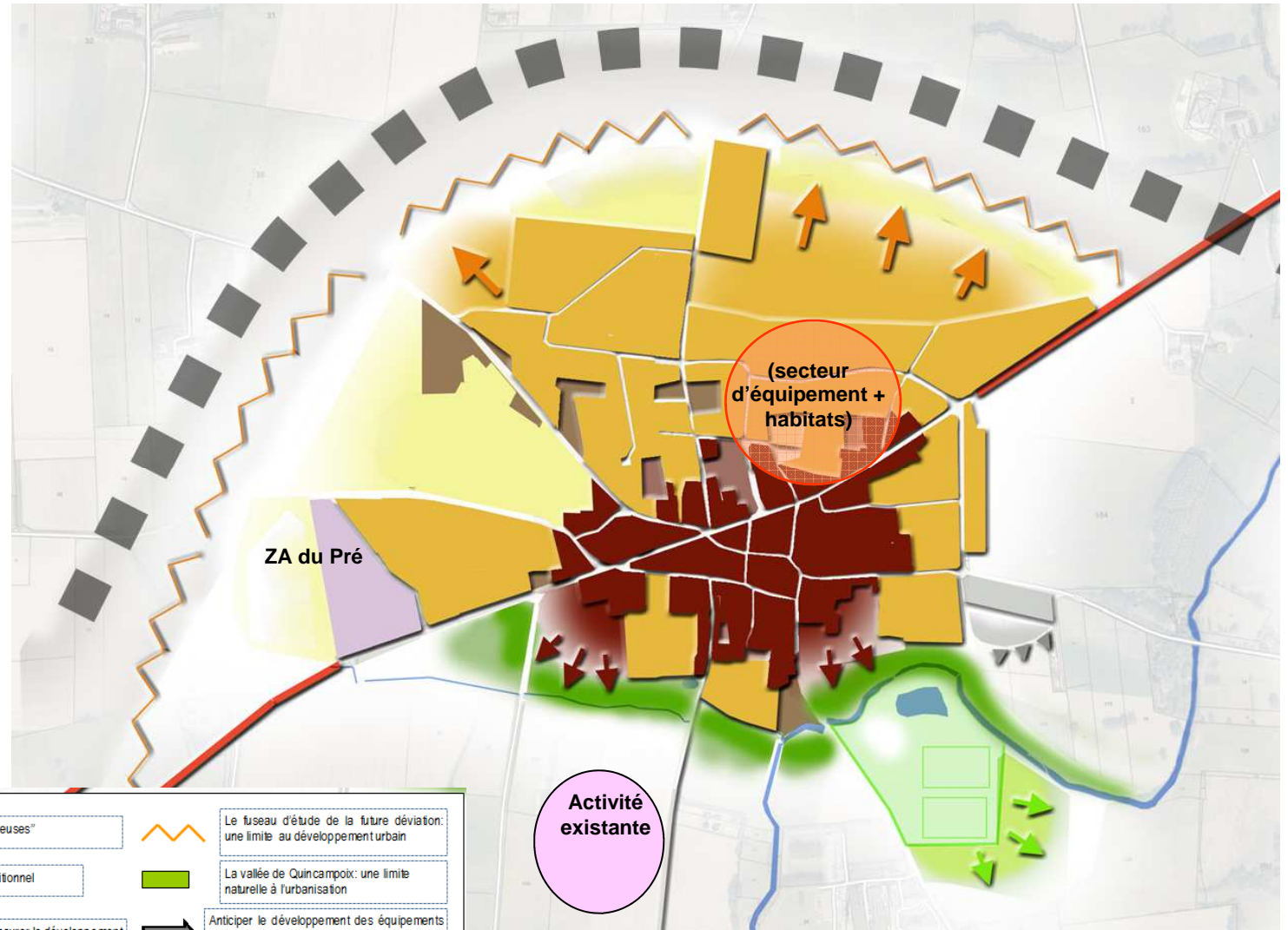
Le schéma global d'illustration de la répartition des secteurs d'évolution s'appuie sur une réflexion globale.

Aussi, l'illustration présente des secteurs qui ne seront pas intégrés dans le zonage du PLU, mais qui possèdent un positionnement stratégique pour anticiper le développement ultérieure de l'agglomération.

L'ensemble de ces secteurs est contenu en appui sur le fuseau d'étude de la future déviation.

Seuls ceux qui répondent aux besoins de la commune en termes d'accueil de nouvelle population (soit 6 hectares) seront intégrer en zone constructibles à court ou moyen terme.

Le développement de l'agglomération, qu'il soit rattaché à l'accueil de constructions à usage d'habitat ou au développement du secteur d'activité existant, sera contenu à l'intérieur du fuseau d'étude relatif au projet de la future déviation.



Thème Habitat et développement— valorisation des entrées – principes de dessertes

PLAN D'ILLUSTRATION des propos tenus dans le PADD à l'échelle du bourg (non contractuel—à titre informatif)

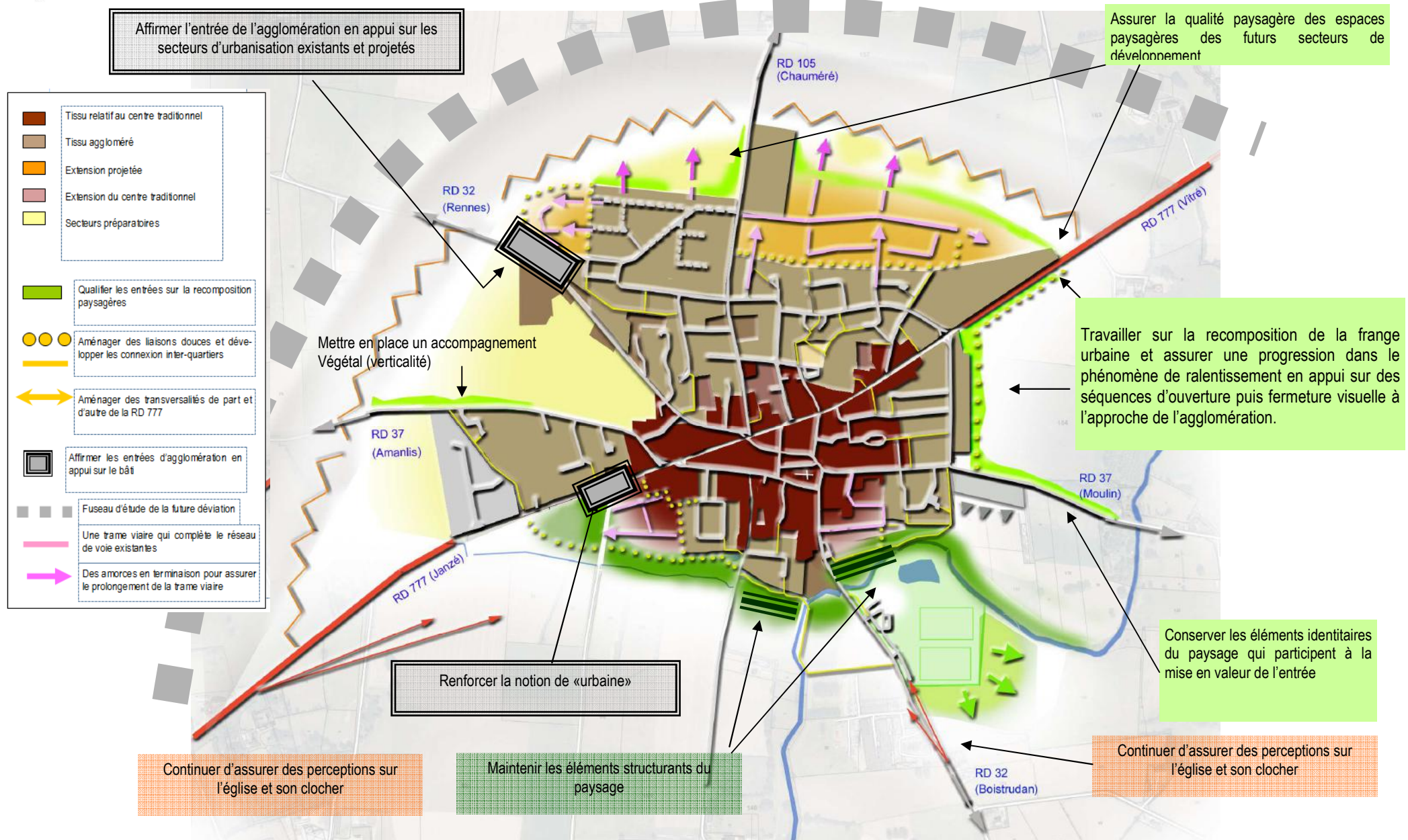


ILLUSTRATION DE LA REPARTITION DES SECTEURS

Schéma d'organisation générale (à titre

ZH_2013

CORINE

- Plans d'eau (22.1)
- Prairies humides eutrophes (37.2)
- Roselières basses (53.14)
- Cultures (82.1)

CE_PIRE

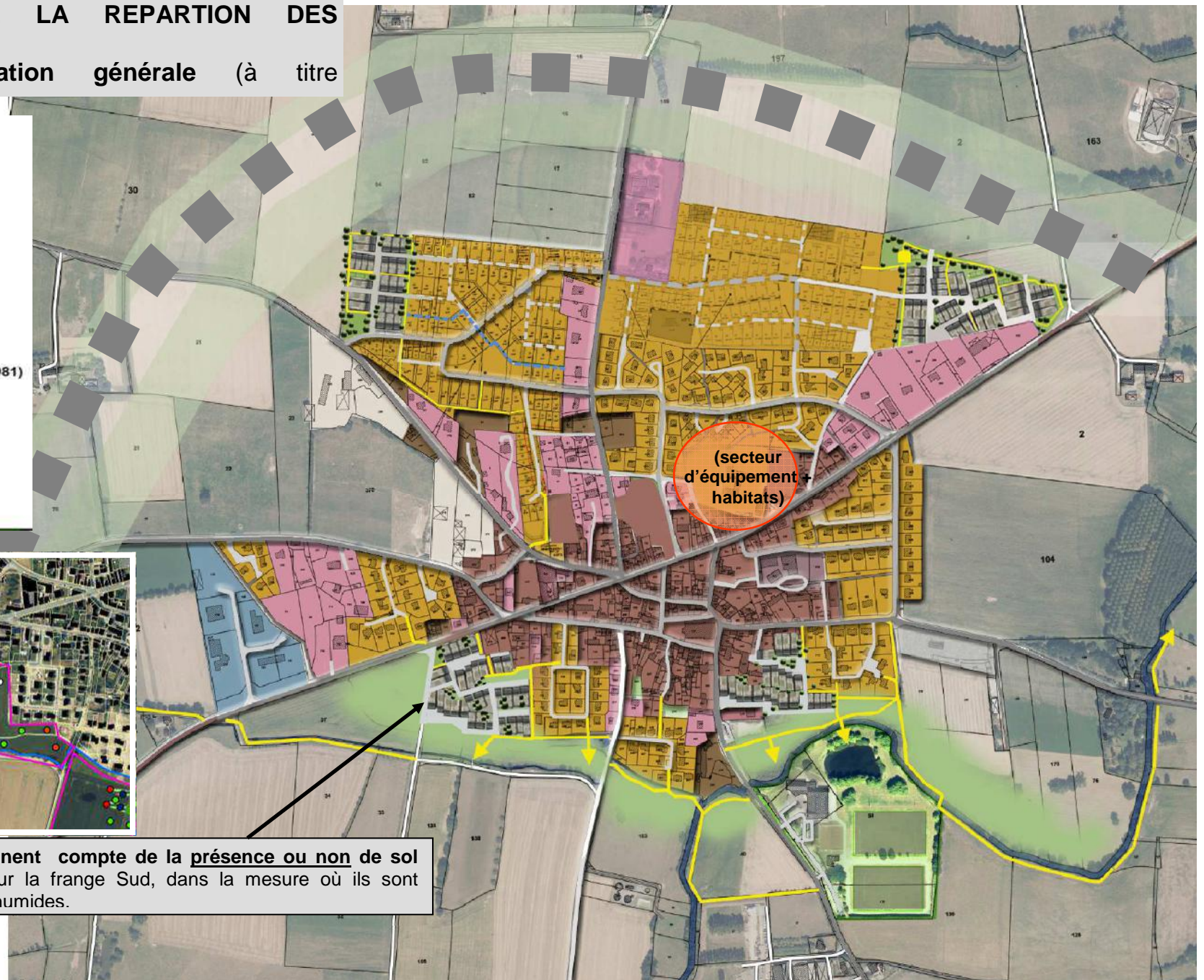
MAJ_2013

- <à valider>
- ajout
- valid

TARIERE_PIRE

Classe d'hydromorphie (GEPPA 1981)

- Sol non hydromorphe
- Classe IIIb
- Classe IVc
- Classe IVd
- Classe Vb
- Classe Vd
- Classe VIc



Les secteurs potentiels tiennent compte de la présence ou non de sol hydromorphes, notamment sur la frange Sud, dans la mesure où ils sont localisés en dehors des zones humides.

Thème: LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
➔ Le secteur d'activités économiques la ZA du BALLON (zone d'activités intercommunale)				

<p>Le développement économique de la ZA du BALLON</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le parc d'activités du Ballon possède une portée économique qui va au-delà de son inscription à l'échelle du territoire communale. Il constitue un pôle d'activités économique structurant à l'échelle de la Communauté de Communes : une vitrine aux portes de la CCPC. ▪ Un secteur d'activité positionné à un carrefour stratégique. Sa situation géographique, en porte d'entrée Sud-Est de la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron et l'implantation du site à aménager pour l'extension de la ZA du Ballon (dans un paysage à requalifier) en font un lieu sensible. ▪ La ZA du Ballon (1) et son extension programmée Ballon (2), constituent une offre complémentaire des secteurs d'activités économiques existants. ▪ Le projet de développement du Ballon (2) est actuellement en cours de réflexion. Les surfaces nécessaires à l'évolution du secteur d'activités sont celles existantes au POS. Elles seront reportée au PLU. Le P.L.U devra cependant veiller à ne pas bloquer ultérieurement le développement de l'activité sur ce secteur, si celle-ci devrait être envisagée au-delà des prospectives de développement actuelles. ▪ Dédier certains sites d'activités à une logique économique dominante: une vocation artisanale affirmée pour le secteur économique du Ballon ▪ La « vitrine du Ballon », n'a plus vocation à recevoir le syndicat d'initiative touristique de la communauté de communes de la Roche aux Fées 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser le site d'activités du Ballon 1 et permettre son extension. Permettre l'accueillir de nouvelles activités tout en s'inscrivant dans la démarche du développement durable. ▪ Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles en prélevant uniquement les surfaces qui pourraient être nécessaires au développement de l'activité économique géré par la communauté de communes. ▪ Mettre en place un potentiel d'hectares pour permettre le développement économique à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Châteaugiron ▪ Le traitement des espaces publics devra en tenir compte, de la bonne intégration du futur parc d'activités.. ▪ Le parc nécessitera un certain nombre de prescriptions à respecter par les futurs acquéreurs pour la réussite du projet. ▪ L'importance de la volumétrie des bâtiments d'activités nécessitera un traitement spécifique des futurs lots permettant leur intégration et offrant ainsi un cadre de travail plus propice au bien-être et à la productivité des occupants. ▪ Les élus souhaitent conserver une vocation économique pour la « vitrine du Ballon ». 	<p>Reconnaître l'existence du parc d'activités du Ballon et assurer sa requalification.</p> <p>Assurer et conforter le développement qualitatif de l'économie et de l'emploi, avec le développement du parc d'activités du BALLON, en offrant des terrains disponibles en proximité directe de la départementale (effet de vitrine).</p> <p>Anticiper le développement complémentaire de la ZA du Ballon, en facilitant l'implantation de nouvelles entreprises tout en créant un cadre de travail et de production qualitatif et attractif.</p> <p>Permettre l'extension du parc d'activités existant par la mise en œuvre d'une stratégie de développement économique à l'échelle communautaire. Repositionné le développement de l'activité économique dans le contexte général dans lequel il s'inscrit. L'évaluation des besoins en termes de développement économique dépasse l'échelle communale, ainsi l'appréciation des objectifs de développement sera fondée à l'échelle intercommunale.</p> <p>Reconduire le potentiel d'hectares existant au POS (environ 8 hectares- projet actuellement en cours) pour permettre le développement économique à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Châteaugiron, il n'y aura pas de consommation d'espace agricole supplémentaire. Ces objectifs permettent de limiter la consommation d'espace agricole tout en assurant le développement de l'activité économique.</p> <p>La « vitrine du Ballon », et les emprises foncières qui s'y rattachent: une vocation d'activité à</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place d'un zonage adapté pour reconnaître le secteur d'activités déjà présents (Ballon 1) de type UA. ▪ Le P.L.U devra donc veiller à définir un zonage et un règlement adapté afin de participer à l'intégration du secteur d'activités sur le territoire de type 1AUA ▪ Le règlement de la zone d'activité sera intégré au règlement du PLU ▪ Le bâtiment «vitrine du Ballon » sera rattaché à la ZA du Ballon.
--	--	--	---	--

			maintenir et à rattacher à la ZA du Ballon.	
--	--	--	---	--

Thème: LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
➔ Le secteur d'activités économiques la ZA du Pré (zone d'activités communale)				

Le développement économique La ZA du PRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Situé sur la frange Ouest de l'agglomération, le parc d'activité de la ZA du Pré participe au développement économique du territoire communal, il s'inscrit à une échelle locale et privilégie les activités de type artisanales. ▪ Des activités de proximité qui répondent aux besoins des usagers. ▪ Un secteur d'activité, positionné en entrée d'agglomération et en proximité directe du tissu d'habitat résidentiel. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre le développement des activités existantes.. ▪ Affirmer la vocation artisanale du secteur d'activités en privilégiant l'accueil d'activités de proximité. ▪ Accueillir quelques nouvelles activités complémentaires de l'existant. ▪ Lutter contre la régression des surfaces agricoles en reconnaissant prioritairement la vocation agricole des terrains situés entre l'actuelle ZA du Pré et le fuseau d'étude de la future déviation. ▪ Veiller à ce que le développement éventuel du secteur n'apporte pas de conflits d'usages supplémentaires concernant les nuisances sonores, dessertes, cohabitation avec le secteur d'habitat résidentiel existant... 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reconnaître l'existence du parc d'activités de la ZA du Pré. ▪ Faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas à d'éventuels projets d'extensions des activités actuellement présente sur la ZA du Pré (projets non connu à ce jour). ▪ Ne pas bloquer l'évolution du parc d'activités, en anticipant le développement éventuel de la ZA du Pré, à l'intérieur de la limite définie par le fuseau d'étude de la future déviation. ▪ Permettre l'accueil de quelques activités complémentaires sous la forme d'une opération d'ensemble (lotissement d'activités). ▪ La réflexion sur l'extension éventuelle de ce secteur d'activités devra être menée en parallèle de la future déviation, notamment pour en mesurer l'impact sur les dessertes. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place d'un zonage adapté pour reconnaître le secteur d'activités déjà existant. ▪ Le PADD ne s'oppose pas à une évolution éventuelle du secteur d'activités entre le fuseau d'étude de la future déviation et le secteur d'activités actuellement existant (ZA du Pré) sous réserve d'une procédure de révision « allégée »
Le développement économique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les établissements Demarest (fabricant de machine agricole), présents au sud de l'agglomération sont actuellement situés 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reconnaître le secteur d'activité économique présent au sud de l'agglomération (établissements Demarest) et permettre son développement. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reconnaître l'existence de l'activité située au Pâtis de Piré, au sud de l'agglomération, permettre le développement de l'entreprise et son évolution technique. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place d'un zonage de type UA, adapté pour reconnaître le secteur d'activités déjà existant. Et n'ayant pas de vocation avec

Thème: LES ACTIVITES ECONOMIQUES AGRICOLES

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
<p>Le développement de l'activité économique agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'activité agricole occupe une large partie du territoire de la commune. ▪ Il s'agit d'une activité économique à part entière qui permet également une gestion et un entretien du paysage. ▪ La place de l'agriculture est donc centrale pour l'avenir du territoire communal de Piré sur Seiche ▪ L'activité agricole est multifonctionnelle : activités d'accueil à la ferme, de transformation, de production d'énergies renouvelables photovoltaïque, thermique, éolien sont donc autant de facettes que les exploitations agricoles d'Ille-et-Vilaine développent, permettant ainsi de répondre à différents besoins comme la découverte du monde rural, le développement des filières courtes ou la production d'énergie. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la pérennité des exploitations agricoles ▪ Affirmer le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène et consolider l'outil de travail que représente l'espace agricole ▪ La consolidation des exploitations agricoles passe par le maintien de "l'outil de travail", donc de l'espace agricole. Aussi, le document d'urbanisme devra afficher le principe d'une zone agricole homogène, cohérente et continue. ▪ Cette zone agricole stricte servira à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle sera réservée aux agriculteurs qui pourront y aménager ou édifier les constructions nécessaires à leur pratique ▪ Faciliter la diversification des activités agricoles car il convient d'encourager mais également d'encadrer cette diversification à l'échelle des documents d'urbanisme. <p>Le document d'urbanisme ne devra s'opposer aux procédés de valorisation de production d'énergie renouvelable (unité de méthanisation à la ferme, production d'énergie éolienne...)</p> <p>Toutefois cette réflexion soit s'intégrer à la démarche préconisée par la charte éolienne départementale visant à éviter la diffusion anarchique d'éoliennes sur le territoire tout en assurant les objectifs de production énergétique éolienne fixée au niveau régional.</p> <p>À noter que la commune n'est pas concernée à ce jour par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ les Parcs éolien et les zones de développement éolien (ZDE) ⇒ les parcs photovoltaïques 	<p><u>La consolidation des exploitations agricoles passe par :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. ▪ la mise en place d'une zone agricole stricte réservée aux agriculteurs qui pourront y aménager ou construire les bâtiments nécessaires à leur pratique. ▪ l'autorisation de se loger pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation sous réserve qu'elles soient nécessitées par les besoins de l'activité. <p><u>La protection de l'outil de travail passe par la protection</u> de «L'outil de travail » fait apparaître les deux volontés suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ protéger fortement les sièges d'exploitations agricoles qui présentent une activité importante et nécessitant donc une inscription en zone strictement agricole ; ▪ protéger fortement les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles. <p>⇒ Faciliter et encadrer la diversification des activités agricoles sous réserve que l'activité de diversification soit accessoire au regard de l'exploitation agricole principale et en constitue le complément dans la mesure où l'activité <u>agricole</u> de l'exploitation est prédominante.</p> <p>⇒ Ne pas bloquer d'éventuel projet (non connus à ce jour) concernant la diversification agricole lié à la production d'énergie renouvelable nécessaire au développement de l'autonomie énergétique de l'activité agricole.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ -Le PLU doit veiller au regard du diagnostic, à la prise en compte des besoins et des activités agricole, ainsi qu'à la valeur agronomique des terres. ▪ Cette prise en compte s'exerce par la mise en place d'une zone <p>Les élus souhaitent préciser que la réciprocité des distances doit être mise en place pour les exploitants vis à vis des tiers et inversement.</p>

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
<p style="text-align: center;">Le développement de l'activité économique agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'instauration d'une large zone agricole stricte révèle l'existence d'occupations ou d'activités sans lien avec l'agriculture. ▪ L'intégration de l'agriculture dans un fonctionnement économique et culturel en mutation requiert que l'on facilite l'évolution et l'entretien du bâti rural y compris lorsqu'il est sans lien avec l'activité agricole: ▪ les sièges d'exploitation ne relevant pas de la zone agricole stricte « A » (par exemple: situés en zone mixte à savoir dans un hameau entouré de tiers); → les habitations et constructions sans lien avec l'agriculture ; → les occupations de sol sans lien avec l'agriculture ; → Les activités para-agricoles dans le respect des exploitations agricoles existantes et de leurs développements 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte le bâti existant et permettre son évolution, sous réserve de ne pas compromettre le développement de l'activité économique agricole ▪ Préserver l'activité agricole en réglementant notamment le changement de destination, les extensions des constructions existantes de tiers à chaque exploitation agricole (qu'elles soient ou non dans le même zonage). ▪ Reconnaître les activités existantes qui sont autres qu'agricole et déjà en place à la date d'approbation du PLU. ▪ Cependant, l'implantation de nouvelles activités type artisanale en campagne ne sera pas autorisée, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou par changement de destination, elles devront trouver place au sein des zones d'activités économique. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Respecter les activités agricoles en place ainsi que leur développement possible:</u> ⇒ en maîtrisant l'étalement urbain tout en répondant aux besoins du foncier par l'accueil de constructions neuves à usage d'habitat autour de la partie agglomérée du bourg sous la forme maîtrisée d'opération d'ensemble ou par comblement de « dents creuses » au sein du tissu aggloméré. ⇒ Sur le reste du territoire, les nouveaux logements seront autorisés uniquement par réhabilitation, extension ou changement de destination pour le bâti traditionnel identitaire de l'architecture locale à condition contribuer à la valorisation du bâti et sous réserve de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole. ⇒ Les constructions neuves à usage d'habitat ne seront pas autorisées en dehors de la partie agglomérée du bourg et de son extension projetée. ⇒ Les constructions neuves à usage d'activité ne seront pas autorisées en dehors des secteurs réservés à cet effet : prioritairement les zones d'activités, et occasionnellement dans le tissu urbain existant et projeté (pour les activités compatibles avec les secteurs d'habitat). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reconnaissance du bâti exclu de la zone agricole par la mise en place d'une zone A périmétrale "Ah" reconnaissant les tiers à l'agriculture. ▪ Respecter les règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole et les constructions à usage d'habitations ou à usage professionnel

Thème: LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
<p>Le développement de l'activité de tourisme culturel et de formation artistique</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le château des Pères: un lieu d'expression artisanale mais aussi artistique Le parc du Château des pères : un lieu d'exposition pour les sculptures monumentales Un lieu ouvert au public, manifestations, spectacles, réception, exposition permanente... Un espace dédié à la formation dont l'activité principale est l'organisation de loisirs dédiés aux activités manuelles. Un lieu de formation en faveur de la transmission du savoir-faire manuel. Il existe une activité de tourisme de loisirs représentée par des gîtes et chambres d'hôtes. Quelques châteaux présents sur le territoire communal pratiquent aujourd'hui cette activité, d'autres bâtiments plus modeste sont également le support de cette activité. 	<ul style="list-style-type: none"> Intégrer le Château des Pères et les bâtiments qui se rattachent à la propriété dans un zonage spécifique qui autorise les manifestations, expositions et aménagement en rapport avec l'activité artisanale et culturelle. Intégrer le parc du Château des Pères et les espaces extérieurs qui s'y rattachent dans un zonage adapté permettant la reconnaissance et le développement des activités existantes Reconnaitre l'existence de l'activité tourisme – hôtelier 	<ul style="list-style-type: none"> Reconnaitre l'activité culturelle/ artisanale et artistique du Château des Pères et permettre son développement. Autoriser les constructions légères de loisirs ou installations nécessaires au fonctionnement de l'activité, tout en s'assurant d'une bonne intégration dans le site dans lesquelles elles s'inscrivent. Permettre l'aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments présents sur l'ensemble de la propriété rattachée au château des Pères , afin de développer des activités complémentaires de l'existant et en vue de favoriser le développement de l'activité de tourisme culturel et de formation artistique. Reconnaitre les espaces extérieurs de la propriété et plus précisément le parc du Château des Pères, ainsi que le potager, dans un zonage spécifique permettant le prolongement des activités culturelles et artistiques. Reconnaitre l'activité de tourisme hôtelier Permettre la réalisation de projets éventuels (non connus à ce jour), sous réserve de ne pas remettre en cause le développement de l'activité agricole. 	<ul style="list-style-type: none"> Reconnaissance du Château des Pères dans un zonage spécifique lié à la vocation de Tourisme culturel et de formation artisanale aux métiers manuels et artistique (UT), afin de reconnaître sa fonction et en vue d'adapter une réglementation particulière qui puisse lui permettre d'évoluer en conservant sa vocation. Reconnaissance des espaces extérieurs dans un zonage spécifique et complémentaire de la zone UT, afin de permettre les manifestations de plein air, manifestation, exposition ... mise en place d'un zonage NPbt (reconnaissance d'une zone naturelle de tourisme)



Thème: LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
<p>Le développement de l'activité de tourisme de loisirs</p>	<ul style="list-style-type: none"> Certaines activités d'envergures nécessitent la mise en place d'un zonage spécifique, dans la mesure où elles ne sont pas liées à la diversification de l'activité agricole. 		<ul style="list-style-type: none"> Sous réserve de préserver l'identité architecturale des constructions, permettre l'aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments, en vue de favoriser le développement de l'activité de tourisme hôtelier. Autoriser les constructions légères de loisirs ou installations nécessaires au fonctionnement de l'activité et permettre la réalisation d'équipements de loisirs, tout en s'assurant d'une bonne intégration dans le site dans lesquelles elles s'inscrivent. 	<ul style="list-style-type: none"> Reconnaître dans un zonage spécifique (type NPt) les activités de tourisme hôtelier.
<p>Les chemins de randonnées</p>	<p>Les circuits de randonnées participent au développement touristique de la commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte l'existence des chemins de randonnées Valoriser la dimension touristique du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> Réserver la possibilité de relier les amorces de chemins de randonnées au fur et à mesure des besoins Faciliter les déplacements des piétons et cycles entre l'agglomération et le Château des Pères. 	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place si nécessaire des emplacements réservés, afin d'assurer le prolongement des chemins de randonnées /entre le bourg et le Château des Pères afin de mettre en œuvre une réserve foncière pour faciliter les déplacements des piétons et des cycles.

Motivation et prise en compte des principes légaux dans le PLU en appui sur les besoins communaux

L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme :	LES PRINCIPES LEGAUX	MOTIVATION ET PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<p>Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :</p> <p>1° L'équilibre entre :</p> <p>a) <i>Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux rural ;</i></p> <p>b) <i>L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;</i></p> <p>c) <i>La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables;</i></p> <p>1° bis <i>La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville</i></p> <p>2° <i>La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs;</i></p> <p>3° <i>La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière, après que les indicateurs de consommations d'espace auront été définis ▪ Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières (sans surconsommation d'espace) 	<p>Les surfaces consommées sont nécessaires au développement de la commune pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ répondre aux besoins démographiques, avec l'accueil d'une nouvelle frange de population. ➤ répondre aux besoins en termes de logements, en proposant une nouvelle offre ➤ de favoriser le renouvellement du parc de logement <p><i>La maîtrise des besoins est traduite par la mixité urbaine et sociale (transcrite notamment au niveau des schémas de références présents dans le document des orientations d'aménagement et de programmation) et l'offre de nouvelles possibilités d'accueillir de nouvelles populations.</i></p> <p>Les surfaces consommées sont présentées dans le tableau explicitant le scénario retenu pour le développement de l'agglomération</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition de l'énergie, revitalisation des centres ▪ La gestion économe des besoins 	<p>La gestion économe de l'espace les besoins de la commune sont traduits au PLU par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ la gestion économe de l'espace (environ 14 hectares projetés à l'urbanisation dont 8 en report des surfaces au POS dédiées à la ZAC) ➤ une forme urbaine compacte qui privilégie le développement du bourg ➤ les possibilités de renouvellement urbain (par comblement de dents creuses (UCr) et mutation urbaine (1AUC) ➤ la densité programmée <p><i>Les orientations d'aménagement seront définies pour l'ensemble des zones à urbaniser</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concevoir l'urbanisme de façon globale, en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'intercommunalité 	<p>Prise en compte des documents supra communaux, le SAGE, Le SDAGE, le Porté à Connaissance de l'Etat ...</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques 	<p>Prise en compte de la préservation et la restauration des continuités écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La préservation de la qualité du sol et du sous-sol et de la qualité de l'eau est traduite dans le document par : la limitation des droits d'utilisation du sol. ➤ La préservation des espaces naturels La préservation des milieux naturels et de la biodiversité est introduite par la préservation des secteurs présentant un caractère
<p>Les autres points ont largement été affirmés dans le PADD et sont démontrés dans la traduction en termes de zonage et de réglementation littérale, ainsi qu'au document des orientations d'aménagement et de programmation</p>		

titre 2 - Traduction réglementaire et présentation des zones U et AU

Justification du zonage et Traduction des Orientations d'Aménagement du PADD

Pour les zones à urbaniser de type U

**ZONE
UC**

– Zone caractérisant le centre traditionnel –

Mise en cohérence avec les objectifs du PADD

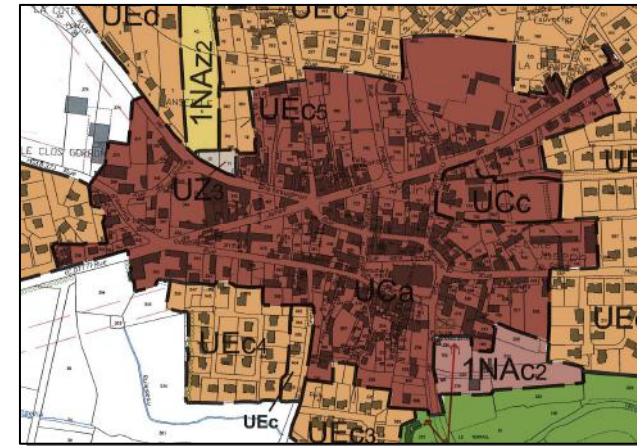
Le zonage s'inscrit dans l'objectif d'un développement harmonieux tout en assurant la recomposition du tissu du centre ancien. L'objectif est de dynamiser le centre ancien et permettant l'évolution des constructions existantes.

- Prendre en compte la diversité des fonctions à l'intérieur du tissu traditionnel et permettre le développement et l'extension des équipements, services et activités existantes, et anticiper les besoins en termes de stationnement.
- Permettre l'accueil des équipements et services complémentaires afin de répondre aux besoins des habitants de la commune.
- Anticiper la réalisation de projets d'espaces publics (parcs, squares, espace jeux enfants, mise en valeur des espaces publics existants...).
- En proximité immédiate du groupe scolaire: tirer parti de la position centrale du secteur en devenir et affirmer son rôle dans la répartition spatiale des équipements.
- Conforter le statut central du secteur en permettant la réalisation d'un programme mixte incluant la réalisation d'équipements publics (pour permettre le développement des équipements par extension du groupe scolaire, l'accueil d'équipements périscolaires...) ainsi que la réalisation de logements sociaux, logements adaptés ... afin de répondre aux besoins de tous.
- Continuer d'assurer le développement du lien social par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité (espaces verts, espaces publics...) en appui sur les connexions piétonnes existantes, ou à développer

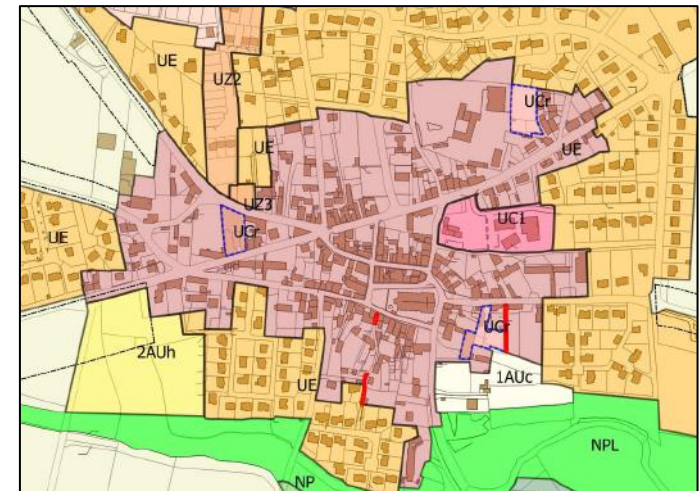
(UC) OBJECTIFS RECHERCHES

- Mettre en évidence la spécificité du centre traditionnel
- Conserver les caractéristiques morphologiques du centre traditionnel et optimiser la constructibilité des parcelles.
- Maintenir ou favoriser une urbanisation plus compacte tout en assurant la mixité fonctionnelle et urbaine
- Gérer la forme urbaine actuelle et permettre l'évolution du bâti existant par densification des parcelles et par renouvellement urbain.

Extrait du Plan du POS



Zonage proposé au plan du PLU



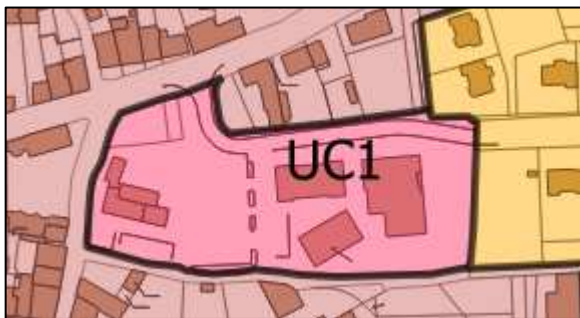
(UC) CARACTERISTIQUES

Zones urbaine à caractère central d'habitat, de services, commerces et d'activités où les bâtiments sont généralement édifiés en ordre continu.

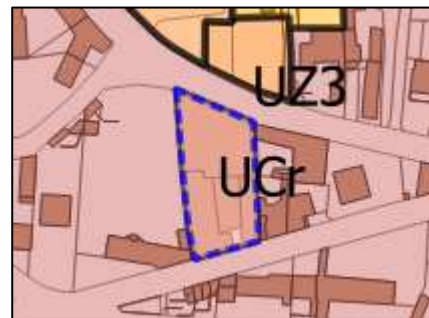
- La zone UC prend en compte la totalité du bâti présentant les caractéristiques architecturales du centre traditionnel. Les règles définies pour ce secteur tiennent compte de l'existant et permettent d'assurer son développement, tout en gérant l'équilibre du renouvellement urbain.
- Il s'agit d'une zone urbaine comprenant le centre traditionnel de l'agglomération. Ce secteur permet le développement économique des activités centrales (commerces, bureaux, artisanat) ainsi que le logement.
- Le zonage reconnaît le tissu traditionnel du centre ancien et intègre dans ses limites des parcelles non bâties (secteur de jardin, parcelles communales proches du groupe scolaire...).

Elle comprend deux sous- secteurs particuliers :

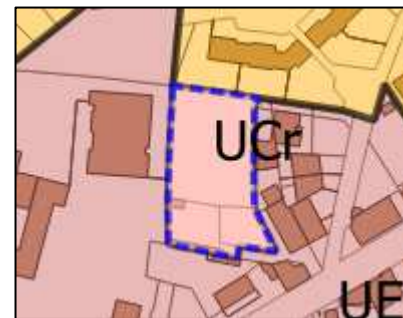
- La zone **UC(1)** : délimite le secteur pour lequel la construction de logements dans les parties supérieures des constructions est autorisée. Le changement de destination pour un usage d'habitation ou d'hébergement n'est pas autorisé en rez-de-chaussée.
- La zone **UCr** : délimite des secteurs de renouvellement urbain propices à la mutation urbaine. Une certaine densité est prévue et encouragée pour ces secteurs situés à l'interface entre les zones UC et UE au bien au cœur du tissu traditionnel. Ils feront l'objet de dispositions spécifiques introduites à l'article 2.



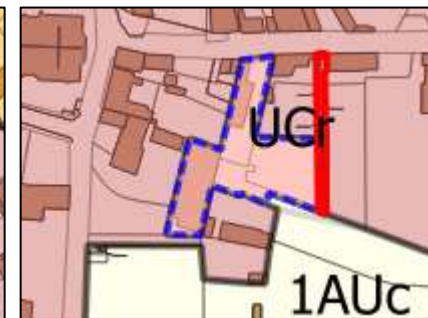
Tissu essentiellement commercial au rez de chaussée.



*Extrait des OAP : Gestion de la densité prévoir **au minimum 6** logements*



*Extrait des OAP : Gestion de la densité prévoir **au minimum 4 à 5** logements*



*Extrait des OAP : Gestion de la densité prévoir **au minimum 4 à 5** logements*

La zone **UC1** remplace l'actuelle zone UCc du POS, les dispositions réglementaires initiales du POS seront reprises au PLU afin de conserver les caractéristiques de cette zone, mise en place pour affirmer l'usage commerciale des rez-de-chaussée.

La zone **UCr** : délimite des secteurs de renouvellement urbain propices à la mutation urbaine. Une certaine densité est prévue et encouragée pour ces secteurs situés à l'interface entre les zones UC et UE, ou bien au cœur du tissu traditionnel.

L'urbanisation des zones UCr devra privilégier les opérations d'ensemble type permis d'aménager ou permis de construire groupés, afin d'éviter la construction d'une seule construction par zone. Afin de favoriser le renouvellement urbain, ces opérations d'aménagements d'ensemble devront participer à la mixité sociale et urbaine, et répondre au nombre de logements minimum programmé et présenté ci-dessous. Les constructions sont autorisées à condition d'être intégrées dans une réflexion d'ensemble, l'objectif étant de ne pas construire qu'une seule construction par secteur. L'urbanisation de la zone pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie et de reprendre les principes du nombre de logement à créer par secteur.

(UC) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- **ARTICLE 6 : Traduction concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques:** principe de construction en **alignement** ou en retrait selon les conditions suivantes :

L'autorisation de construction en retrait pourra être subordonnée à la réalisation d'une continuité visuelle sur rue pour **assurer, conserver ou créer** un alignement, d'une limite latérale à l'autre pour une hauteur minimale de **1.80 m**. Cette continuité visuelle sera dans ce cas, constituée par un mur servant de clôture, pouvant éventuellement être employé conjointement avec un portail ou portillon. Les teintes ou matériaux employés pour constituer le mur, devront être en harmonie avec la construction principale. Le mur lorsqu'il est réalisé par des matériaux destinés à être enduit, ne devra pas rester à nu.

La réalisation du mur de clôture pour assurer la continuité visuelle, d'une limite latérale à l'autre pour une hauteur minimale de **1.80 m** n'est pas obligatoire dans les cas suivants:

- lorsque la construction concerne la réalisation d'un équipement public,
 - lorsque la construction est incluse dans la zone UC1,
 - lorsque le terrain de la construction est localisé en « fond de scène » (arrière-plan de parcelles contiguës à la voie principale) ou en « cœur d'ilot »
- **Par rapport aux voies publiques ou privée ouvertes à la circulation**
 - soit à l'alignement des voies (en totalité ou pour partie). Lorsque la construction s'implante en totalité en alignement de la voie: la création de porche est autorisée pour permettre la gestion du stationnement en dehors des voies publiques, dans ce cas, l'alignement est assuré par le mur de la construction.
 - soit en retrait : les parties de bâtiments qui ne s'implantent pas en alignement de la voie devront respecter un recul de 5.00 m minimum.
 - **Par rapport aux voies piétonnes**
 - soit à l'alignement des voies piétonnes, voies piétons/cycles, chemins
 - soit en retrait de 1.50 m minimum
 - **Par rapport aux voies piétonnes**
 - soit à l'alignement des espaces verts publics, parcs...
 - soit en retrait de 3.00 m minimum

Il s'agit ainsi de conserver la spécificité communale concernant l'implantation du bâti par rapport aux voies tout en conservant la notion de front de rue (gérée par le bâti ou la clôture) et d'assurer la densité parcellaire.

- **ARTICLE 7 : Traduction concernant le recul par rapport aux limites séparatives:** afin de conserver au maximum l'ordonnancement des constructions du centre traditionnel, la spécificité du parcellaire en et en vu d'optimiser la constructibilité de la parcelle, les constructions pourront être édifiées sur la limite séparative (en totalité ou pour partie), selon les conditions suivantes :

- **Les constructions édifiées à l'alignement ou en retrait de 3.00 m maximum des voies et emprises publiques** (selon les conditions définies à l'article 6), devront s'implantées :
 - sur **au moins une limite séparative** (en totalité ou pour partie),
 - les parties de bâtiments non implantées en limite(s) séparative(s) devront respecter un recul minimum de **2.00 m**.

Il s'agit ainsi de conserver la spécificité communale concernant l'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives tout en conservant la notion de front de rue (gérée par le bâti ou la clôture).

ARTICLES 6 & 7 : Traduction concernant la maîtrise de l'énergie:

Une mesure dérogatoire sera apportée pour les articles ci-dessus afin de favoriser l'isolation : dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., les éléments d'isolation thermique employés sont exclus de ces règles de recul.

▪ **ARTICLE 10 : Traduction concernant les hauteurs :**

Afin de conserver les caractéristiques du tissu et les spécificités identitaires du centre traditionnel :

Gestion des hauteurs :

Dispositions communes à l'ensemble des zones UC (y compris UC1 et UCr):

- La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions sera d'un Rez-de-Chaussée + deux étages + Combles aménageables.

▪ **ARTICLE 11 : Traduction concernant les hauteurs :**

Gestion des pentes de toitures :

Afin de préserver la qualité architecturale du bâti présent dans le centre traditionnel :

- Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percements.

Dispositions spécifiques, concernant l'ensemble des zones UC (y compris UC1 et UCr):

- Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les équipements publics où elles sont autorisées.

▪ **Traduction concernant les énergies renouvelables :**

Prise en compte des énergies renouvelable et des normes de haute qualité environnementale dans le cadre des nouvelles constructions, dans la mesure où l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables ainsi que celles liée à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales...) sont autorisées sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

▪ **Traduction sur le principe de mixité et de diversité :**

- **Le principe de mixité fonctionnelle** sera assuré d'une part, par le biais du règlement : ce dernier n'interdit pas le maintien ni la création du tissu commercial voire artisanal compatible avec les secteurs d'habitats. D'autre part, par le biais du zonage : Cette zone est également étendue de manière à prendre en compte l'évolution des équipements existants.
- **Le principe de diversité est assuré :** Le principe de diversité sociale au travers de la mise en application du principe de mixité sera assuré ultérieurement après approbation du Plan Local d'Urbanisme par la mise en place du Droit de Prémption Urbain (DPU), ce qui permettra à la commune de préempter en vue de réhabiliter le bâti ou combler les dents creuses par des opérations communales.

**ZONE
UE**

– Zone caractérisant les secteurs d'habitats résidentiels existants –

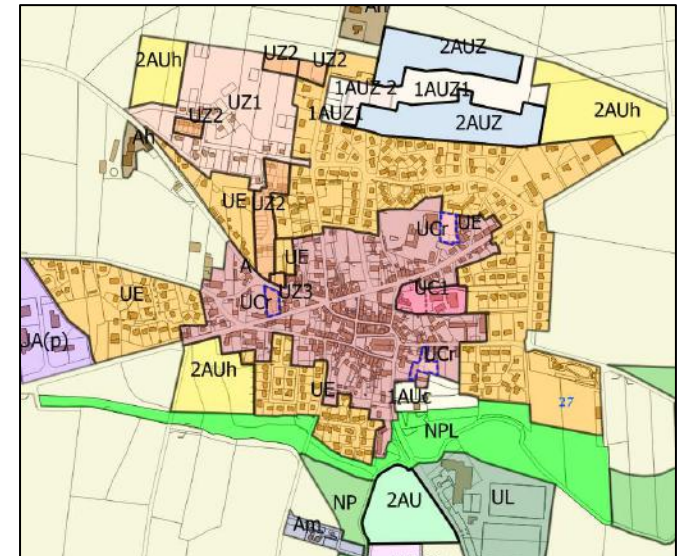
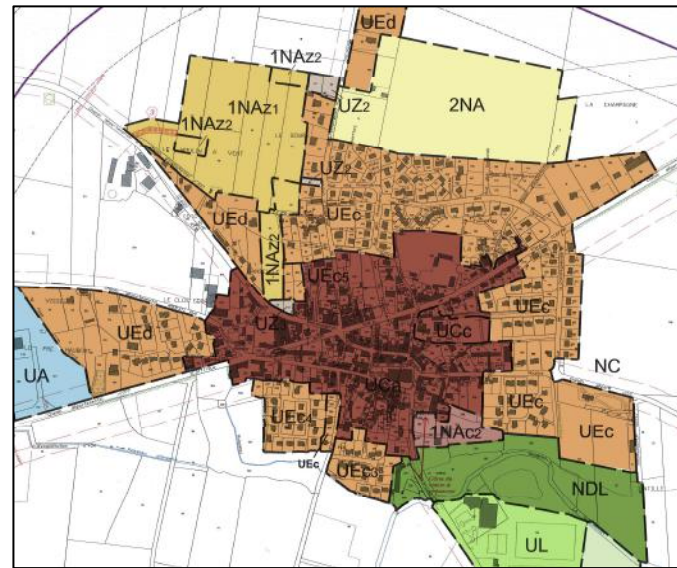
Mise en cohérence avec les objectifs du PADD

Extrait du Plan du POS

Zonage proposé au plan du PLU

Le zonage s'inscrit dans la reconnaissance des secteurs actuellement urbanisés

- Assurer la mixité fonctionnelle (habitat/ travail/ enseignement/ culture / loisirs et sports/ services liés à la santé et à l'action sociale ...) et permettre l'évolution du bâti, le développement des activités, équipements, services existants à l'intérieur du tissu urbain.
- Envisager le développement et l'extension des équipements, services et activités existantes
- Permettre l'accueil des équipements et services afin de répondre aux besoins des habitants de la commune
- Continuer d'assurer le développement du lien social par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité (espaces verts, espaces publics...) en appui sur les connexions piétonnes existantes, ou à développer



(UE) CARACTERISTIQUES

La zone UE est une zone déjà urbanisée à caractère principal d'habitat, qui correspond à la périphérie immédiate et à l'extension du centre traditionnel. Cette zone a la vocation d'accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces de proximité, les services et les activités artisanales qui n'engendrent pas de nuisance pour l'habitat, et pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.
Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

Le zonage reconnaît le tissu d'habitat résidentiel récent à savoir les constructions réalisées principalement par le biais d'opération d'ensemble. Le secteur de loisirs sera inclus dans cette zone afin de participer à la diversité

(UE) OBJECTIFS RECHERCHES

Optimiser la constructibilité des parcelles et permettre l'évolution des constructions existantes, notamment par le biais des extensions

Favoriser une urbanisation plus compacte tout en assurant la mixité fonctionnelle et urbaine

Prendre en considération les énergies renouvelables

(UE) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les règles d'implantation des constructions seront plus permissives que celle présente au POS, l'objectif étant de permettre aux constructions existantes de s'étendre et ainsi d'optimiser la constructibilité de la parcelle.

ARTICLE 6 : Traduction concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques: Certaines règles seront plus permissives que le POS et permettront d'assurer la densité parcellaire. **L'implantation des constructions principales ou annexes** (détachée de la construction principale) :

- **Par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation**
 - soit à l'alignement des voies
 - soit en retrait de 5.00 m minimum.
- **Par rapport aux voies piétonnes**
 - soit à l'alignement des voies piétonnes, voies piétons/cycles, chemins
 - soit en retrait de 1.50 m minimum
- **Par rapport aux voies piétonnes**
 - soit à l'alignement des espaces verts publics, parcs...
 - soit en retrait de 3.00 m minimum

ARTICLE 7 : Traduction concernant le recul par rapport aux limites séparatives: en vue d'optimiser la constructibilité de la parcelle, les constructions pourront être édifiées sur la limite séparative (en totalité ou pour partie). **L'implantation des constructions principales ou annexes** (détachée de la construction principale) selon les conditions suivantes:

- soit en limite séparative (en totalité ou pour partie).
- soit en retrait : les parties de bâtiments qui ne s'implantent pas en limite séparative devront respecter un recul de 2.00 m minimum

ARTICLES 6 & 7 : Traduction concernant la maîtrise de l'énergie:

Une mesure dérogatoire sera apportée pour les articles ci-dessus afin de favoriser l'isolation : dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., les éléments d'isolation thermique employés sont exclus de ces règles de recul.

ARTICLE 8 : Traduction concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière:

- Afin de permettre la densification parcellaire, il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE 9 : Traduction concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière:

- Afin de maximiser la constructibilité de la parcelle, l'emprise au sol ne sera pas réglementée.

▪ **ARTICLE 10 : Traduction concernant les hauteurs :**

Gestion des hauteurs et des pentes de toitures, afin de conserver les caractéristiques du tissu

Secteur	UE
Hauteur maximale pour les maisons individuelles	6 m à l'égout de toit ou l'acrotère
Hauteur maximale pour l'habitat collectif /intermédiaire	7 m à l'égout de toit ou l'acrotère

▪ **ARTICLE 11 : concernant les pentes de toitures :**

- Pour le secteur **UE** les maisons « dites traditionnelles » auront des toitures à deux versants, avec des pentes comprises entre 35° et 45°. Les volumes secondaires pourront avoir une pente différente - 30° minimum - ou en toiture terrasse. En dehors des toitures à deux pentes, les autres types de toiture sont également autorisés sous réserve qu'elles permettent une intégration de la construction dans son environnement.
- Pour les **bâtiments annexes** détachés de la construction principale, les toitures en faible pente différente - 30° minimum - ou en toiture terrasse sont autorisées.

▪ **ARTICLE 11 : Traduction concernant les énergies renouvelables :**

- Prise en compte des énergies renouvelable et des normes de haute qualité environnementale dans le cadre des nouvelles constructions, dans la mesure où l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables ainsi que celles liée à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales...) sont autorisées sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

▪ **Traduction sur le principe de mixte et de diversité :**

- **Le principe de mixité fonctionnelle :** il sera assuré d'une part, par le biais du règlement : ce dernier n'interdit pas le maintien ni la création du tissu commercial voire artisanal compatible avec les secteurs d'habitats.
- **Le principe de diversité est assuré :** Le principe de diversité sociale au travers de la mise en application du principe de mixité sera assuré ultérieurement après approbation du Plan Local d'Urbanisme par la mise en place du Droit de Préemption Urbain (DPU), ce qui permettra à la commune de préempter en vue de réhabiliter le bâti ou combler les dents creuses par des opérations communales.

**ZONE
UZ**

– Zone caractérisant les secteurs d'habitats résidentiels existants maîtrisés sous la forme de

Mise en cohérence avec les objectifs du PADD

Le zonage s'inscrit dans la reconnaissance des secteurs actuellement viabilisés ou urbanisés et maîtrisés sous la forme de ZAC en appui

(UZ) OBJECTIFS RECHERCHES

Intégrer le règlement de la ZAC de Bellevue au PLU en conservant la spécificité de chacun des sous-secteurs, afin d'assurer la cohérence de l'ensemble. Les secteurs initialement zonés en 1NAZ1 et 1NAZ2 au POS et qui sont aujourd'hui viabilisés ou urbanisés seront respectivement zonés en UZ1 et UZ2. Il s'agit essentiellement des secteurs situés sur la frange Nord - Ouest de l'agglomération correspondant aux tranches 1 et 2 de la ZAC de BELLEVUE.

(UZ) CARACTERISTIQUES

La zone **UZ** correspond aux zones urbaines situées dans le périmètre de la Z.A.C. de Bellevue. Cette zone a la vocation d'accueillir les habitations et leurs dépendances, les équipements et les services qui n'engendrent pas de nuisance pour l'habitat, et pouvant être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme

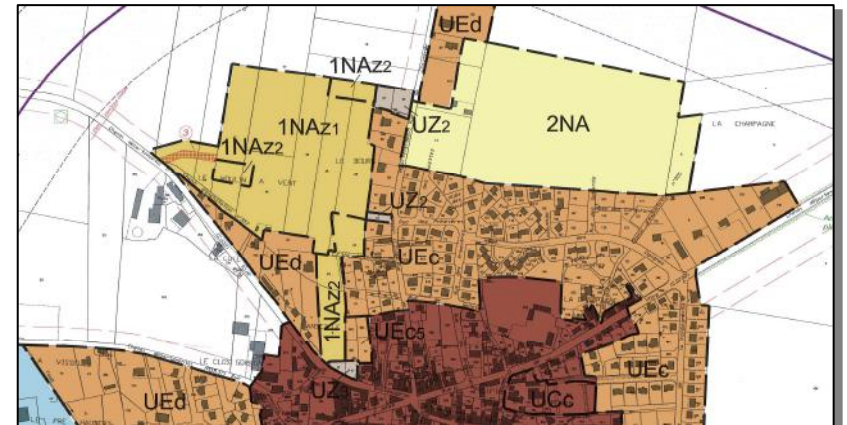
Elle comprend les sous- secteurs définis en fonction de la densité :

- **UZ 1** destiné à recevoir des lots libres
- **UZ 2** destiné à recevoir des lots denses.
- **UZ 3** destiné à recevoir un habitat collectif ou intermédiaire.

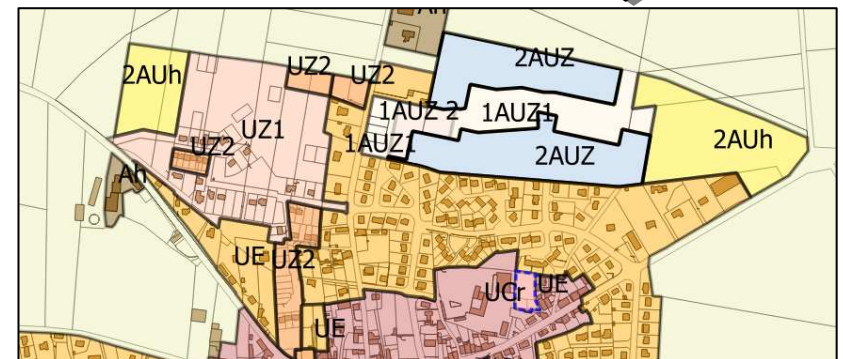
(UZ) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le règlement de la ZAC de Bellevue sera réintégré au PLU.

Extrait du Plan du POS



Zonage proposé au plan du PLU



**ZONE
UL**

– Zone caractérisant les secteurs de loisirs et sports –

(UL) OBJECTIFS RECHERCHES en cohérence avec le PADD

Le zonage s’inscrit dans la reconnaissance du secteur d’équipement présent au Sud Est de l’agglomération.

- Assurer et conforter le développement du secteur à vocation de sports et loisirs au Sud est de l’agglomération.
- Conforter le positionnement des terrains de sports et anticiper le développement des activités complémentaires du secteur de sports et loisirs.
- Assurer un accès privilégié pour les piétons/ cycles entre le secteur à vocation loisirs et sports, le secteur aggloméré et son extension projetée.

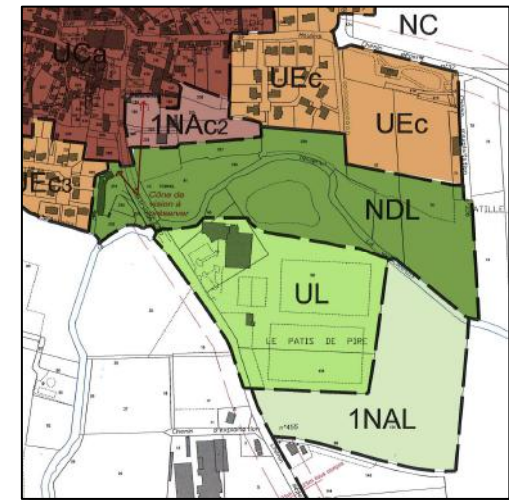
(UL) CARACTERISTIQUES

- La zone UL constitue un espace affecté aux sports et aux activités de loisirs. Elle permet l’accueil d’équipements ouverts au public et ayant une vocation de sports (y compris de plein air), de loisirs, les aires de jeux, les aires de stationnement. Cette zone intègre la salle des fêtes actuelle, les espaces verts périphériques, l’espace de stationnement qui s’y rattache, les terrains de sports. La zone autorise Les constructions à usage d’habitation à condition qu’elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.

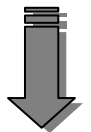
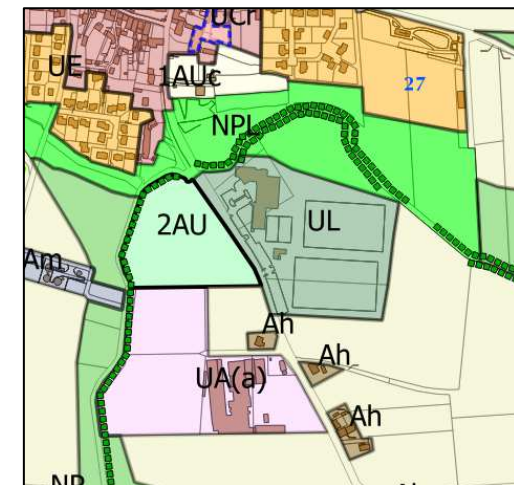
(UL) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Les constructions s’implanteront à l’alignement ou en retrait de 5.00 m minimum des voies publiques et emprises publiques et s’implanteront en limite séparative ou en retrait de 3.00 m minimum
- Il n’y a pas de pente minimale imposée pour les toitures.
- Les toitures doivent s’harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percements.
- La prise en compte des normes de “Haute Qualité Environnementale” dans le cadre de la construction est recommandée.
- Les installations et utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables ainsi que celles liées à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales...) sont autorisées sous réserve d’une intégration paysagère satisfaisante.
- Il n’y a pas d’emprise au sol imposée et il n’est pas fixé de règle de hauteur, la hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celles des constructions voisines.

Extrait du Plan du POS



Zonage proposé au plan du PLU



**ZONE
UT**

– Zone caractérisant le secteur Tourisme culturel et de formation artisanale aux métiers manuels et artistique –

(UT) OBJECTIFS RECHERCHES en cohérence avec le PADD

Le zonage s'inscrit dans la reconnaissance du secteur d'activité culturelle/ artisanale et artistique du Château des Pères afin de permettre son développement.

- Autoriser les constructions légères de loisirs ou installations nécessaires au fonctionnement de l'activité, tout en s'assurant d'une bonne intégration dans le site dans lesquelles elles s'inscrivent.
- Permettre l'aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments présents sur l'ensemble de la propriété rattachée au château des Pères, afin de développer des activités complémentaires de l'existant et en vue de favoriser le développement de l'activité de tourisme culturel et de formation artistique.
- Reconnaître les espaces extérieurs de la propriété et plus précisément le parc du Château des Pères, ainsi que le potager, dans un zonage spécifique permettant le prolongement des activités culturelles et artistiques.

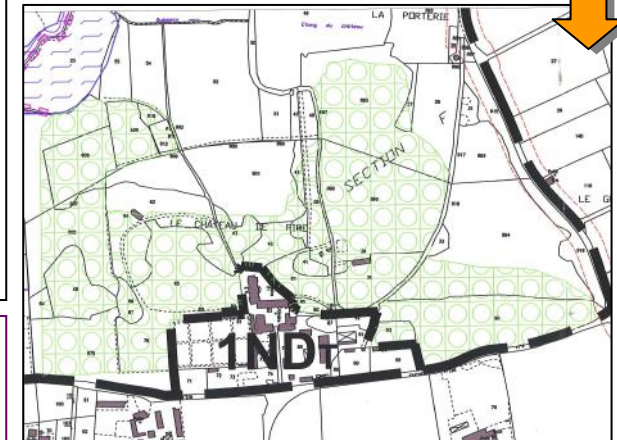
(UT) OBJECTIFS RECHERCHES

- Intégrer le Château des Pères, ainsi que tous les bâtiments qui se rattachent à la propriété dans un zonage spécifique lié à la vocation de Tourisme culturel et de formation artisanale aux métiers manuels et artistique (UT), afin de reconnaître leur fonction et en vue d'adapter une réglementation particulière qui puisse leur permettre d'évoluer tout en autorisant les manifestations, expositions et aménagement en rapport avec l'activité artisanale et culturelle.

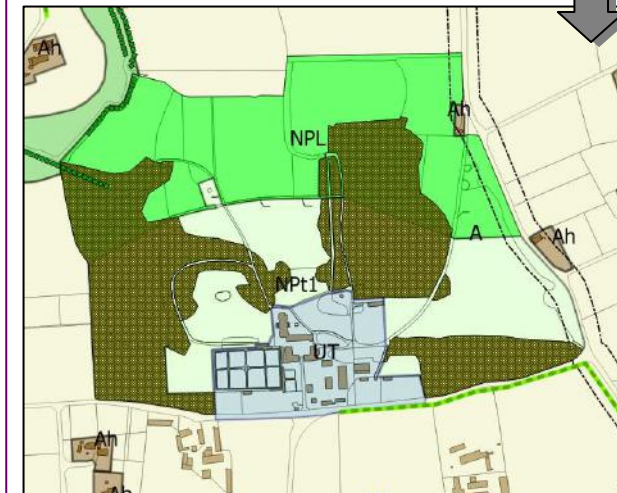
(UT) CARACTERISTIQUES ET TRADUCTION REGLEMENTAIRES

- La zone UT est une zone équipée ou en voie d'équipement qui reconnaît le site du Château des Pères.
- Il s'agit d'un zonage lié à la vocation de Tourisme culturel et de formation artisanale aux métiers manuels et artistique. La zone UT permet de reconnaître la fonction des bâtiments présents sur le site, afin d'adapter une réglementation particulière qui puisse lui permettre d'évoluer en conservant sa vocation. Les activités complémentaires et celles qui s'inscrivent dans le prolongement des activités existantes sont également autorisées (hébergement, hôtellerie, gîtes, restauration...).
- Les constructions neuves et installations nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, tout en s'assurant d'une bonne intégration dans le site dans lesquelles elles s'inscrivent.
- Sous réserve de la préservation du caractère originel : La restauration, l'aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments présents sur l'ensemble de la propriété rattachée au château des Pères, afin de favoriser le développement de l'activité de tourisme culturel et de formation artistique, ainsi que les activités complémentaires de l'existant (y compris le logement et l'hébergement).
- L'extension ne pourra pas doubler l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Extrait du Plan du POS



Zonage proposé au plan du PLU



ZONE
UA

- Zone caractérisant les secteurs économique -

(UA) OBJECTIFS RECHERCHES en cohérence avec le PADD

LA ZONE D'ACTIVITES DU BALLON (ZONE D'ACTIVITES INTERCOMMUNALE)

- Reconnaître l'existence du parc d'activités du BALLON et assurer sa requalification.
- Assurer et conforter le développement qualitatif de l'économie et de l'emploi, avec le développement du parc d'activités du BALLON, en offrant des terrains disponibles en proximité directe de la départementale (effet de vitrine).
- Anticiper le développement complémentaire de la ZA du Ballon, en facilitant l'implantation de nouvelles entreprises tout en créant un cadre de travail et de production qualitatif et attractif.
- Permettre l'extension du parc d'activités existant par la mise en œuvre d'une stratégie de développement économique à l'échelle communautaire.
- La « vitrine du Ballon » et les emprises foncières qui s'y rattachent: une vocation d'activité à maintenir.

LA ZONE D'ACTIVITES DU PRE (ZONE D'ACTIVITES COMMUNALE)

- Reconnaître l'existence du parc d'activités de la ZA du Pré.
- Ne pas bloquer l'évolution du parc d'activités, en anticipant le développement éventuel de la ZA du Pré, à l'intérieur de la limite définie par le fuseau d'étude de la future déviation. Permettre l'accueil de quelques activités complémentaires sous la forme d'une opération d'ensemble (lotissement d'activités).
- La réflexion sur l'extension éventuelle de ce secteur d'activités devra être menée en parallèle de la future déviation, notamment pour en mesurer l'impact sur les dessertes.

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU SUD DU BOURG

- Reconnaître l'existence de l'activité située au Pâtis de Piré,

(UA) CARACTERISTIQUES

- La zone UA est une zone qui a vocation à accueillir artisanales. Les établissements industriels lourds, qui nécessitent un niveau d'équipement adapté et des critères d'environnement spécifiques, doivent en être exclus.

Elle comprend les sous- secteurs particuliers suivants :

La zone **UA(p)** qui correspond à la zone du Pré.

La zone **UA(a)** qui correspond à l'entreprise Desmaret située au sud de l'agglomération. L'indice "a" est mis en place pour signifier qu'il s'agit d'un secteur non raccordable gravitairement au réseau d'assainissement collectif pour laquelle des dispositions spécifiques sont introduites à l'article 4.

La zone **UA(b) 1** qui correspond à la zone du Ballon 1.

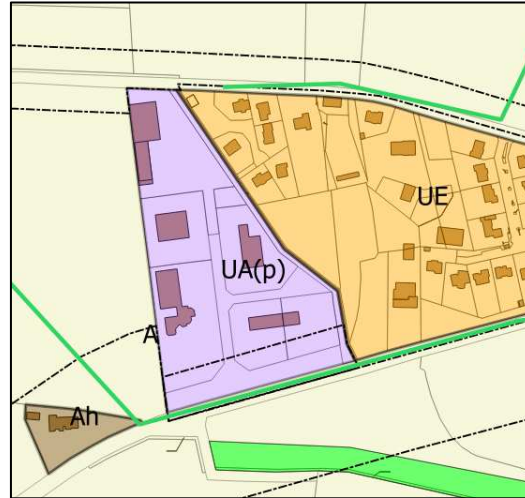
La zone **UA(b) 2** qui correspond à la zone du Ballon 2.

La zone **UA(b) 3** qui correspond à la "Vitrine" du Ballon.

Photo aérienne



Zonage proposé au plan du PLU



(UA_p) CARACTERISTIQUES - REGLEMENT

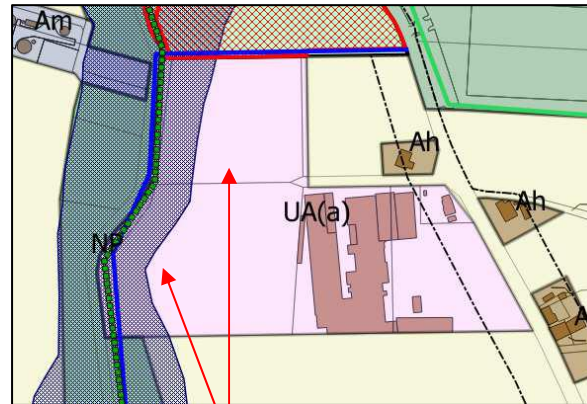
La zone **UA(p)** qui correspond à la zone du Prée (zone d'activités communale). Le périmètre de la zone reprend le périmètre existant au POS. Le règlement mis en place permettra d'anticiper l'extension des bâtiments existants et permettre l'accueil de constructions et d'aménagements complémentaires nécessaires au développement de l'activité.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, que leurs volumes soient indissociables du bâtiment d'activités (intégré au volume principal), qu'elles soient limitées à 150 m² maximum de surface de plancher et à une par entreprise et sous réserve que la surface de plancher du logement ne soit pas supérieur à la surface de plancher du bâtiment d'activité.

Photo aérienne



Zonage proposé au plan du PLU



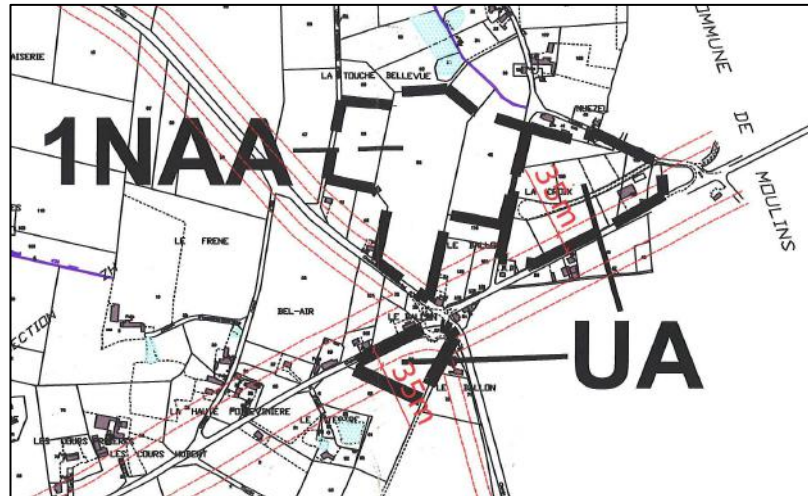
Espaces de stationnements existants + projet de stockage (en dehors du secteur soumis au risque d'inondation)

(UA_a) CARACTERISTIQUES - REGLEMENT

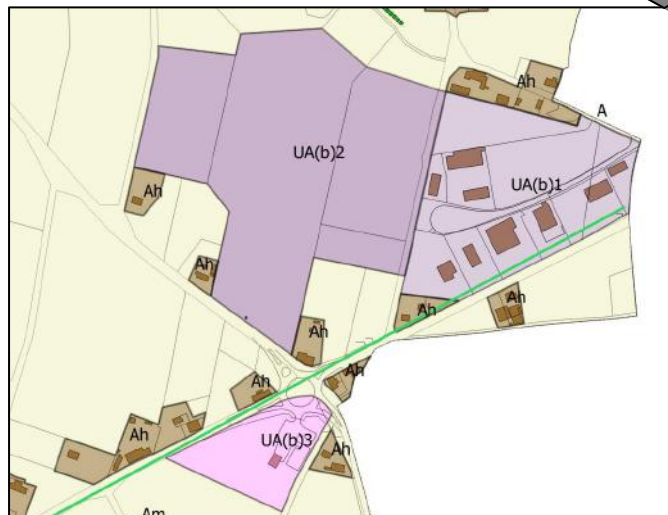
L'entreprise Desmaret située au sud de l'agglomération était incluse au POS dans un zonage de type NCa. Hors, il ne s'agit pas une activité économique agricole, par conséquent les bâtiments d'activités, ainsi que les aménagements extérieurs (stationnements, surfaces de stockages existantes et projetées) seront inclus dans une zone qui reconnait les activités économiques.

La zone **UA(a)** qui correspond à l'entreprise Desmaret. L'indice "a" est mis en place pour signifier qu'il s'agit d'un secteur non raccordable gravitairement au réseau d'assainissement collectif pour laquelle des dispositions spécifiques sont introduites à l'article 4. Le règlement mis en place permettra d'anticiper l'extension des bâtiments existants et permettre l'accueil de constructions et d'aménagements complémentaires nécessaires au développement de l'activité. Les constructions à usages d'habitations seront autorisées dans les mêmes conditions que pour la zone UA(p)

Extrait du Plan du POS



Zonage proposé au plan du PLU



(UAb) CARACTERISTIQUES - REGLEMENT

La zone UA b est divisée en trois sous- secteurs :

- La zone **UA(b) 1** qui correspond à la zone du Ballon 1 (zone d'activités intercommunale)
- La zone **UA(b) 2** qui correspond à la zone du Ballon 2 (zone d'activités intercommunale)
- La zone **UA(b) 3** qui correspond à la "Vitrine" du Ballon.

Il s'agira de reporter au PLU les spécificités de chacun des sous-secteurs et de tenir compte des projets en cours (viabilisation du Ballon 2, d'ici l'approbation du PLU). Par conséquent la zone présente en 1NAA au POS sera reportée au PLU en zone UA(b).

Des dispositions particulières seront mises en place, notamment pour la gestion des constructions à d'habitation :

- Pour la zone du Ballon 1 et 2 uniquement, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes assurant la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, que leurs volumes soient indissociables du bâtiment d'activités (intégré au volume principal), qu'elles soient limitées à 50 m² de surface de plancher et à une par entreprise.

Le règlement de la zone **UA(b) 2** reprendra le règlement du permis d'aménager de la zone d'activités (actuellement en cours). Seule cette sous-zone règlemente l'emprise au sol des constructions.

- La zone **UA(b) 3** reconnaît la présence d'une activité, initialement rattachée à la zone d'activité du Ballon puisqu'elle en constituait la Vitrine. Dans le cadre du PLU, il s'agit d'affirmer la vocation économique du secteur, toute en y intégrant les particularités du secteur.

Le règlement des zones **UA(p), UA(b) 1 et UA(b) 3** seront très similaires.

Par ailleurs, pour toutes les zones UA, la hauteur maximale autorisée (au point le plus haut) sera de **12 m** par rapport au terrain naturel avant travaux.

***Justification du zonage et Traduction des Orientations
d'Aménagement et de Programmation dans le respect des
Orientations Générales du PADD***

ZONE 1 AUC

– Zone à urbaniser vocation habitat - (court terme) maîtrisé sous la forme d'opérations

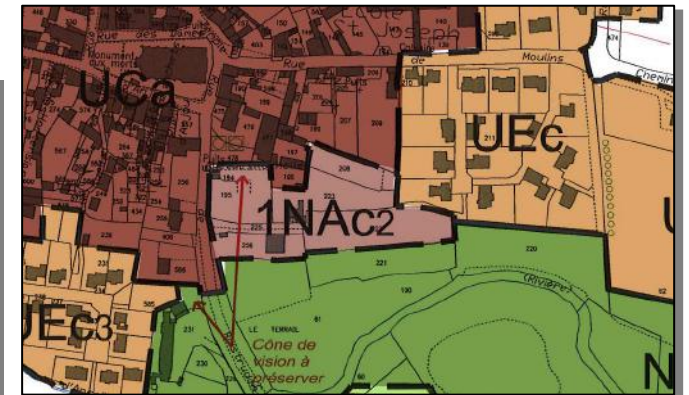
Mise en cohérence avec les objectifs du PADD

Le zonage s'inscrit dans l'objectif d'un développement harmonieux de l'agglomération, afin de rééquilibrer le développement du bourg sur la frange sud en densifiant les franges arrières du tissu traditionnel.

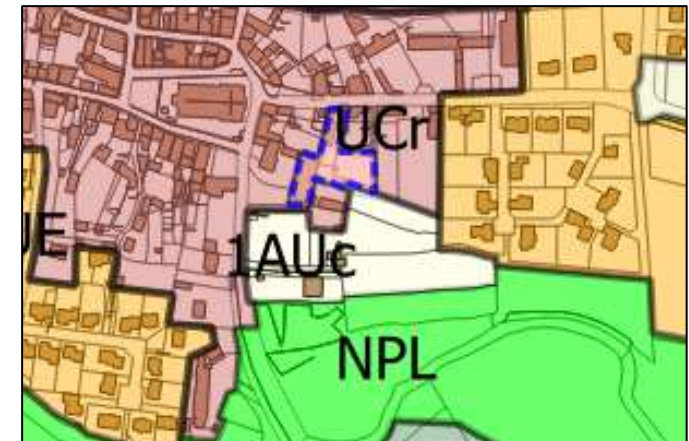
La zone de type 1AUC permet de répondre aux objectifs du PADD, en effet, elle permet le renouvellement urbain par mutation urbaine. Il ne s'agit pas d'un secteur d'extension urbaine. Ces parcelles correspondent à des secteurs de jardin et sont pour parties occupées par le stockage de bois rattaché à l'activité de la scierie. Le classement en 1AUC permet d'y apporter sur la globalité des orientations d'aménagement particulières et de le maîtriser sous la forme d'une opération d'ensemble. Ce secteur de renouvellement urbain par mutation est complémentaire de la zone UCr. Située au sud de l'agglomération, en proximité immédiate du centre traditionnel, la zone 1AUC permettra de densifier les franges arrières tout en s'appuyant sur la topographie des lieux.

Cette zone était déjà présente en 1Nac2 au POS, elle sera reportée au PLU en zone 1AUC.

Extrait du Plan du POS



Zonage proposé au plan du PLU



(1AUC) CARACTERISTIQUES - REGLEMENT

La zone **1AUC** est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. Il s'agit d'une zone qui reconnaît un secteur en mutation qui s'inscrit comme le complément de la zone UC en y intégrant les principes de renouvellement urbain et de densification.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçues de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone U correspondante ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies les règles de constructions applicables à la zone 1AUC portée au plan sera celles de la zone urbaine affectée du même indice, sauf si des dispositions particulières sont prévues, elle fera alors l'objet d'un sous-secteur spécifique de la zone UC.

(UC) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le règlement de la zone 1AUC sera calqué sur celui de la zone UC, sauf pour les articles suivants, et sous réserve de tenir compte des orientations d'aménagement et de programmations (OAP) :

▪ **ARTICLE 6 : Traduction concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques:**

Depuis la départementale RD 32:

- Les constructions nouvelles (principales et annexes) devront être implantées en dehors de la marge de recul générée par la préservation du cône visuel mentionné aux orientations d'aménagement et de programmation (les fonds de jardin et aménagements paysagers restent autorisés dans le cône visuel).
- Les bâtiments annexes (détachés de la construction principale) lorsqu'ils existent, ils devront être obligatoirement localisés en « second plan » (arrière-plan de la construction principale). L'objectif étant de conserver en premier plan un front bâti généré par l'implantation des constructions principales, afin de conserver la silhouette et le caractère architectural du centre traditionnel.

Principe de construction en **alignement** des voies créées dans le cadre de l'aménagement, afin de conserver les caractéristiques du centre traditionnel :

➤ **Par rapport aux voies publiques ou privée ouvertes à la circulation**

L'implantation des constructions principales

- Afin de conserver les caractéristiques du centre traditionnel, les constructions principales devront s'implanter à l'alignement des voies nouvelles créées dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble. La création de porche est autorisée pour permettre la gestion du stationnement en dehors des voies publiques, dans ce cas, l'alignement est assuré par le mur de la construction.

L'implantation des constructions annexes (détachée de la construction principale)

- les constructions devront s'implanter en retrait de 1.50 m minimum par rapport à l'alignement des voies nouvelles créées dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble.

➤ **Par rapport aux voies piétonnes**

- soit à l'alignement des voies piétonnes, voies piétons/cycles, chemins
- soit en retrait de 1.50 m minimum

➤ **Par rapport aux voies piétonnes, voies piétons/cycles, chemins**

- soit à l'alignement des espaces verts publics, parcs...
- soit en retrait de 3.00 m minimum

Il s'agit ainsi de conserver la spécificité communale concernant l'implantation du bâti par rapport aux voies tout en conservant la notion de front de rue (gérée par le bâti) et d'assurer la densité parcellaire.

(1AUC) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

▪ ARTICLE 10 : Hauteur des constructions:

Depuis la départementale RD 32:

- Les constructions nouvelles (principales et annexes) devront être implantées en dehors de la marge de recul générée par la préservation du cône visuel mentionné aux orientations d'aménagement et de programmation (les fonds de jardin et aménagements paysagers restent autorisés dans le cône visuel).
- Les bâtiments annexes (détachés de la construction principale) lorsqu'ils existent, ils devront être obligatoirement localisés en « second plan » (arrière-plan de la construction principale). L'objectif étant de conserver en premier plan un front bâti généré par l'implantation des constructions principales, afin de conserver la silhouette et le caractère architectural du centre traditionnel.

Hauteur maximale des constructions principales ou annexes (détachée de la construction principale)

Pour les constructions de bâtiments annexes (détachés de la construction) :

- la hauteur ne doit pas dépasser pas **3.50 m à l'égout du toit**

Secteur	1AUC volume principal	1AUC Volume secondaire
Hauteur maximale pour les maisons individuelles	6 m à l'égout de toit	6 m à l'égout de toit ou l'acrotère
Hauteur maximale pour l'habitat collectif /intermédiaire	7 m à l'égout de toit	7 m à l'égout de toit ou l'acrotère

▪ ARTICLE 11 : Hauteur des constructions:

- Pour les **constructions principales** du secteur **1AUC**
 - Le volume principal de la construction devra s'inspirer des maisons « dites traditionnelles » avec une toiture à deux versants, avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
 - Les volumes secondaires pourront avoir une pente différente - 30° minimum - ou en toiture terrasse. En dehors des toitures à deux pentes, les autres types de toiture sont également autorisés sous réserve qu'elles permettent une intégration de la construction dans son environnement.
- Pour les **bâtiments annexes** détachés de la construction principale, les toitures en faible pente différente - 30° minimum - ou en toiture terrasse ne sont pas autorisées. Les toitures obligatoirement 2 versants avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

L'objectif étant de conserver en premier plan une volumétrie identitaire de l'architecture du centre traditionnel.

ZONE 1 AUZ

– Zone à urbaniser vocation habitat - (court terme) maîtrisé sous la forme de ZAC

Mise en cohérence avec les objectifs du PADD

Le zonage s'inscrit dans l'objectif d'un développement harmonieux de l'agglomération, afin de rééquilibrer le développement du bourg et de prendre en compte les opérations actuellement en cours

- Une zone de type 1AUZ permet de répondre aux objectifs du PADD, elle se positionne sur la frange Nord de l'agglomération et reprend le périmètre de la tranche 3 de la ZAC de BELLEVUE initialement zonée en 1NAz au POS.

(1AUZ) CARACTERISTIQUES - REGLEMENT

La zone 1AUZ correspond aux zones à urbaniser situées dans le périmètre d'extension de la Z.A.C. de Bellevue. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble sous la forme de Z.A.C. permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçues de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

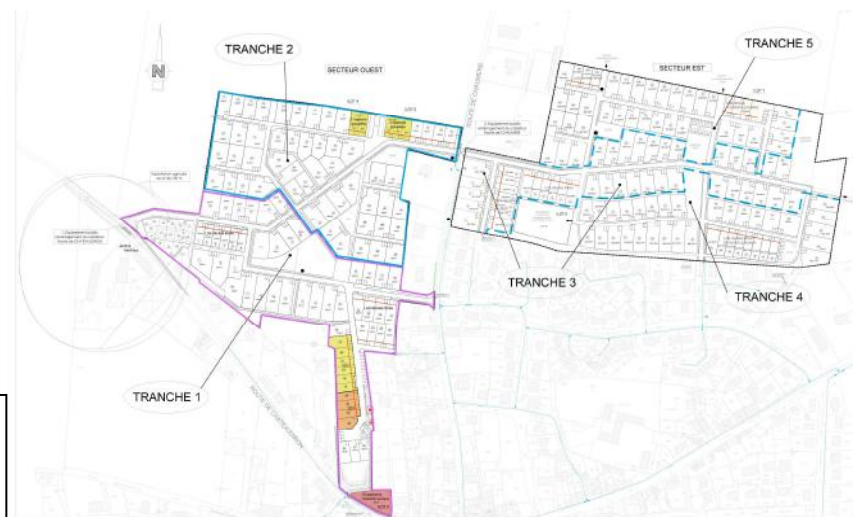
Cette zone a la vocation d'accueillir les habitations et leurs dépendances, les équipements et les services qui n'engendrent pas de nuisance pour l'habitat, et pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme

Elle comprend les sous- secteurs définis en fonction de la densité :

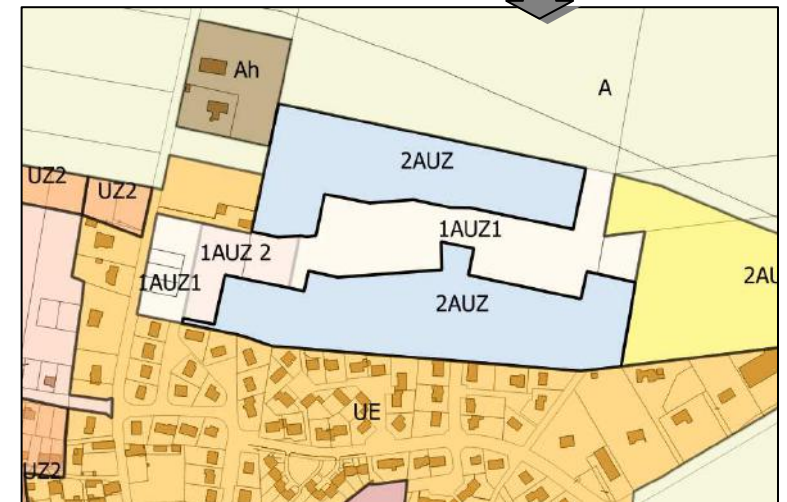
- **1AUZ 1** destiné à recevoir des lots libres
- **1AUZ 2** destiné à recevoir des lots denses.
- **1AUZ 3** destiné à recevoir un habitat collectif ou intermédiaire.
- **1AUZ 4** destiné à recevoir des équipements ou services

Le règlement de la zone 1AUZ sera claqué sur celui de la ZAC, par anticipation concernant l'ouverture à l'urbanisation des tranches 4 et 5 les sous-secteurs **1AUZ 3** et **1AUZ 4** seront créés.

Extrait du Plan d'ensemble de la ZAC



Zonage proposé au plan du PLU



ZONE 2 AU

- Zone à urbaniser (moyen – long terme) -

Mise en cohérence avec les objectifs du PADD

- Un développement concentrique à conforter
- Anticiper les besoins en termes d'équipement
- Assurer un développement cohérent des secteurs d'urbanisation à court ou moyen termes en conservant le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés)
- Equilibrer la répartition de la population pour conserver un développement concentrique et affirmer la centralité du bourg traditionnel élargie au groupe scolaire et à ses emprises contiguës

Frangé Nord de l'agglomération:

→ considérer le tracé d'intention de la future voie de contournement comme une limite à l'urbanisation projetée.

→ les futurs secteurs de développement seront contenus à l'intérieur du tracé d'intention

- Frangé Sud de l'agglomération:

→ requalifier et valoriser l'entrée Sud-Ouest de l'agglomération par la mise en place d'un secteur d'urbanisation maîtrisé

(2AU) CARACTERISTIQUES

Il s'agit d'une zone naturelle agricole destinée à accueillir les extensions urbaines. Cette zone est située en proximité immédiate des zones urbaines d'une part sur la frange Nord de l'agglomération et d'autre part sur la frange Ouest au Sud de la RD 777.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

La caractéristique générale des zones **2AU** est d'être fermée à l'urbanisation, il s'agit d'une zone non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme. L'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation préalable, par la collectivité, des différents équipements périphériques permettant son raccordement aux réseaux collectifs. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U.

La zone **2AU** du PLU ne sera pas pré-affectée, elle pourra être destinée à l'accueil d'équipement communal complémentaire (atelier communal) ou/et à l'aménagement d'un secteur de loisirs complémentaire de la zone UL et NL.

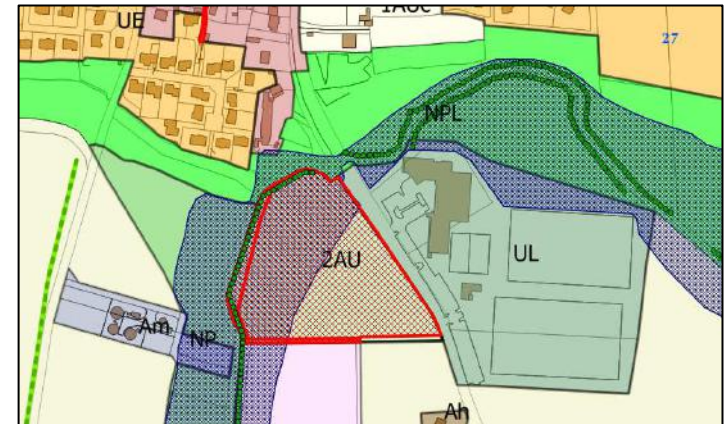
Le sous - secteur **2AU** indiquée "z" et est susceptible d'évoluer par modification en zone **1AUz**. L'urbanisation sera alors maîtrisée sous la forme de ZAC, afin de garantir la cohérence de l'aménagement d'ensemble.

Le sous - secteur **2AU** indiquée "h" et est susceptible d'évoluer par modification en zone **1AUh**. Les orientations d'aménagement pourront être complétées ou adaptées lors de la modification de la zone 2AUh en 1AUh.

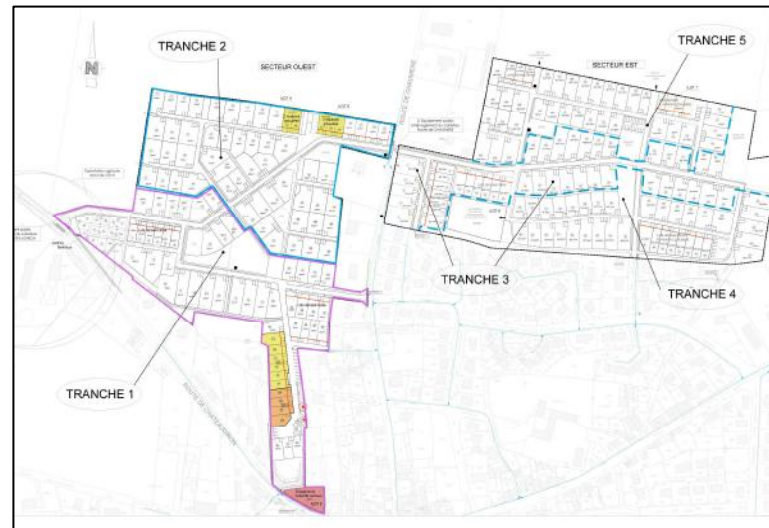
Le zonage des zones 2AUh et 2AUz s'inscrit dans l'objectif d'un développement harmonieux de l'agglomération, afin de rééquilibrer le développement du bourg et de prendre en compte les opérations actuellement en cours notamment les tranches 4 et 5 de la ZAC de BELLEVUE.

- **Une zone de type 2AU** sera mise en place pour permettre d'anticiper les besoins en terme d'équipement. La zone est située au sud de l'agglomération.
- Cette zone est mise en place pour réaliser des aménagements complémentaires des zones NPL et UL (à vocation de loisirs) ou/ et permettre l'accueil d'un équipement communal ou/ et d'un espace de stationnement. Les futurs aménagements permettront également de valoriser l'entrée Sud
- La zone 2AU supporte trois emplacements réservés, afin de réaliser des chemins dans la cohérence dans aménagements déjà réalisés et en vue de réaliser les futurs équipements. Une partie de la zone 2AU est incluse dans le secteur soumis au risque d'inondation, les constructions ultérieures seront situées en dehors de la zone soumise au risque d'inondation, toutefois l'ensemble des parcelles seront incluses dans le zonage de type 2AU, afin que la commune puisse exercer son droit de préemption urbain.
- Cette zone remplace la zone 1AUL du POS, qui dans son positionnement initial ne répond plus

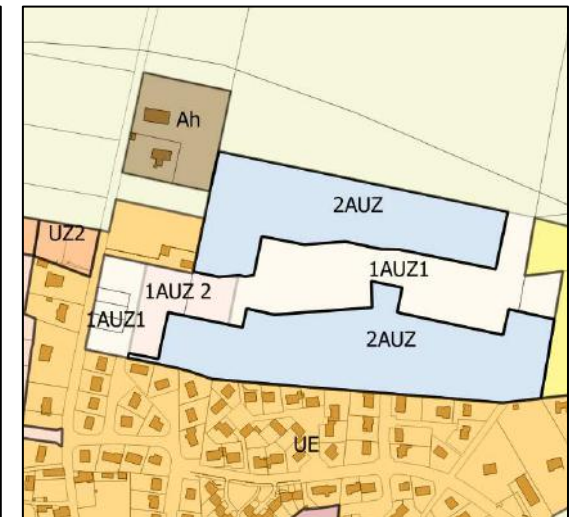
Zonage proposé au plan du PLU



Extrait du Plan d'ensemble de la ZAC



Zonage proposé au plan du PLU



➤ **Deux zones de type 2AUz**

Localisées au Nord de l'agglomération elles s'inscrivent de part et d'autre de la zone 1AUZ, elles reprennent le périmètre des tranches 4 et 5 de la ZAC de BELLEVUE initialement zonée en 2NAz au POS.

Les zones 2AUZ seront modifiées en (1AUZ) pour être urbanisées sous la forme de Z.A.C.

➤ Trois zones de type 2AUh

- Elles sont pré-affectées, et sont destinées à l'accueil d'habitat – commerce – activités compatibles à l'habitat. Les zones 2AUh seront modifiées en (1AUh) pour être urbanisées sous la forme de lotissement ou d'opérations groupées
- Deux au Nord de l'agglomération qui permettent de valoriser l'entrée par la mise en place d'un secteur d'urbanisation maîtrisé
- Une au Sud-Ouest de l'agglomération qui permet de valoriser l'entrée par la mise en place d'un secteur d'urbanisation maîtrisé

Les zones 2AUh seront modifiées en (1AUh) pour être urbanisées sous la forme d'opérations d'ensemble.

Les zones 2AUh répondent aux objectifs du PADD, dans la mesure où :

➤ Elles s'inscrivent :

- en contiguïté de la partie agglomérée du bourg et des secteurs d'habitats existants, tout en respectant le positionnement des exploitations agricoles ; afin de limiter le mitage dans la campagne.
- à l'intérieur du tracé d'intention de la future déviation Nord

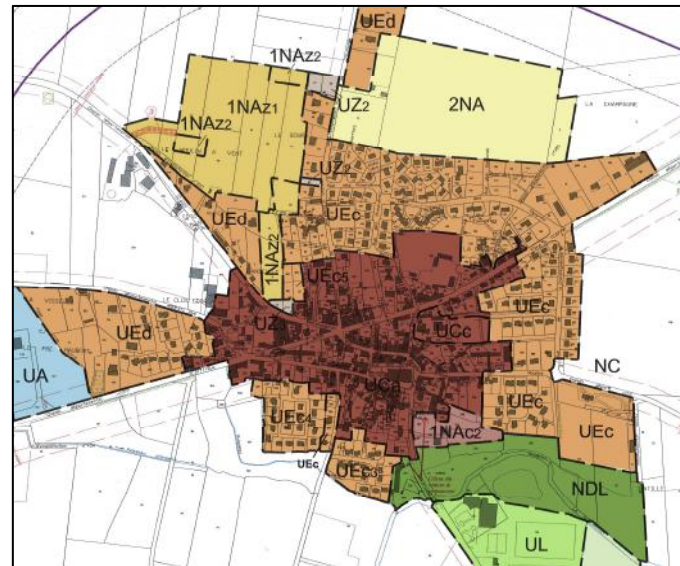
➤ Elles permettent :

- d'assurer un développement cohérent des secteurs d'urbanisation à court ou moyen termes en conservant le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés)
- de rééquilibrer la répartition de la population pour conserver un développement concentré et affirmer la centralité du bourg traditionnel élargie au groupe scolaire et à ses emprises contiguës

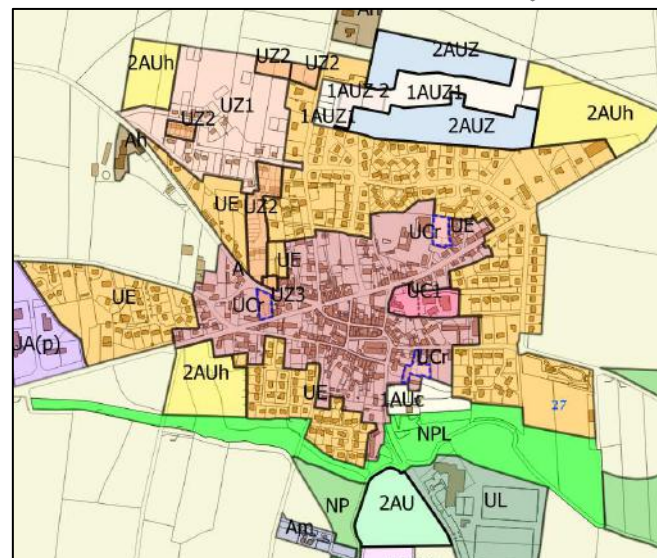
(2AUh) OBJECTIFS D'EVOLUTION

- ⇒ Ces secteurs 2AUh viendront compléter et conforter la stratégie de développement de l'agglomération dans son organisation spatiale.
- ⇒ Ces espaces sont destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini, cependant les orientations d'aménagement sont mises en place afin d'explicitier la volonté de projet sur ce secteur.

Extrait du Plan du POS



Zonage proposé au plan du PLU



PROGRAMMATION ENVISAGEE POUR LE DEVELOPPEMENT PROJETE DE L'AGGLOMERATION

La commune souhaite développer les secteurs situés en proximité immédiate de la zone agglomérée afin de conforter le développement concentrique de l'agglomération tout en assurant une gestion par le biais d'opérations d'ensembles. Les élus ont souhaités redéfinir leurs priorités en termes d'ouverture à l'urbanisation, de façon à garantir une cohérence dans le développement de l'agglomération, en privilégiant les secteurs les plus proches de la partie actuellement urbanisée. La priorité d'urbanisation sera donnée au secteur **1AUC** afin de compléter l'urbanisation en proximité immédiate du centre traditionnel lotissement, en privilégiant le renouvellement urbain par mutation et comblement de "dents creuses" notamment pour les secteurs **UCr**

La zone **1AUZ** est envisagée constructible à court terme, il s'agit notamment de rester compatible et de reconnaître le projet de la tranche 3 de la ZAC actuellement en cours.

La zone **2AUZ** est envisagée constructible à plus long terme, son ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU, afin d'évoluer en zone 1AUZ.

La zone **2AUh** est envisagée constructible à plus long terme, son ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU, afin d'évoluer en zone 1AUh.

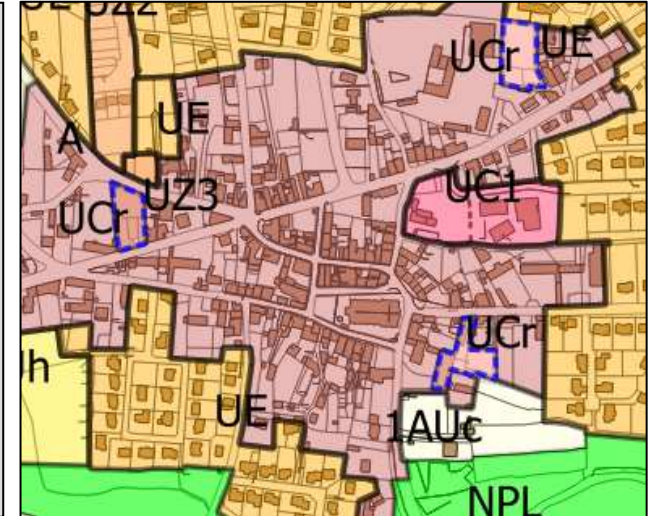
Lors de leur ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification (pour obtenir un classement en 1AUh), l'aménagement de ces zones devra tenir compte des schémas présentés dans les orientations d'aménagement et des dispositions particulières qui s'y rattachent. Les OAP pourront si besoins être complétées ou adaptées tout conservant "dans l'esprit" celles mises en place pour la zone 2AUh.

DEVELOPPEMENT PRIORITAIRE

- ➔ zone 1 AUZ 1 et 1 AUZ 2
- ➔ zones UCr
- ➔ zone 1 AUC

Elles sont localisées principalement au cœur du tissu traditionnel ou en proximité immédiate (zones UCr et 1AUC).

La zone 1AUZ quant à elle reconnaît un secteur de développement lié à la réalisation de la tranche 3 de la ZAC (projet actuellement en cours).

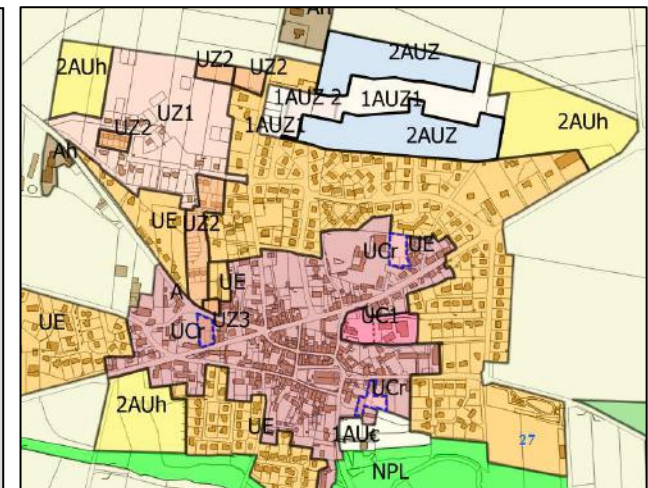


DEVELOPPEMENT ULTERIEUR

- ➔ zones 2 AUZ
- ➔ zones 2AUh

Les zones 2AUZ sont situées sur la frange nord et s'inscrivent de part et d'autre des zones 1AUZ, elles assurent le complément (tranches 4 et 5 de la ZAC).

Les zones 2AUh permettront d'équilibrer la répartition de l'habitat sur les franges Nord-Est et Nord-Ouest, ainsi que sur la frange Sud-Ouest.



➔ Les OAP permettront d'apporter des dispositions complémentaires du règlement et apporteront des principes concernant la forme urbaine, la densité de logements, l'implantation des constructions principales, la desserte de la zone, la structure paysagère. Elles seront établies en appui sur les orientations générales du PADD.

Traduction des Orientations d'aménagement et de programmation dans le respect des Orientations Générales du PADD

Les orientations d'aménagements et de programmation:

Les schémas présentés pour expliciter les notions relatives à la gestion du parcellaire et à l'utilisation économe de l'espace sont donnés à titre informatifs. Il s'agit d'exemples illustrant les propos relatifs à la mise en place de la diversité dans la composition d'ensemble des futurs secteurs à urbaniser. Concernant les secteurs 1AUZ et 2AUZ les schémas présentés s'inspirent des plans de la ZAC. Pour les zones UCr qui délimitent les secteurs de renouvellement urbain propices à la mutation urbaine et au comblement de "dents creuses", les élus ont souhaités gérer uniquement la densité de logements (voir justification des zones UCr).

SECTEURS DE LA FRANGE SUD-EST (développement à court terme) 1AUC (à noter que la commune n'est pas propriétaire des terrains)

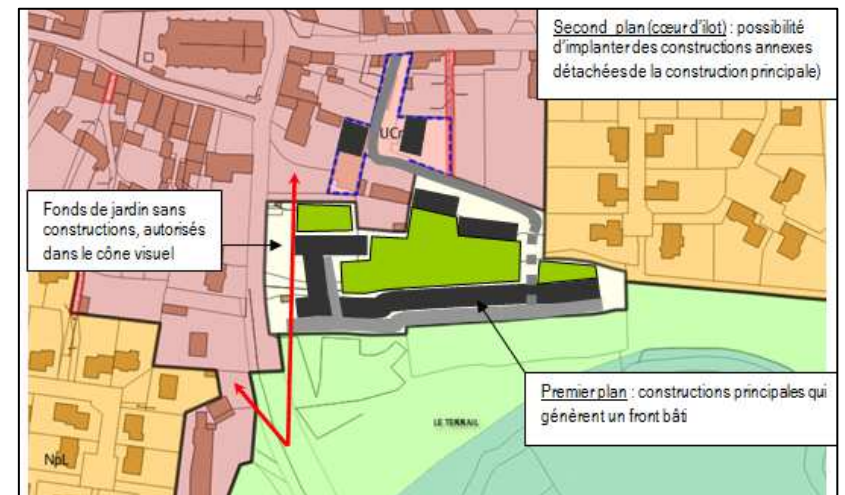
Extraits du schéma d'illustration des orientations générales du PADD ↘



Extraits des schémas d'illustrations des orientations d'aménagement et de programmation ↘



Schéma donné à titre d'illustration pour expliciter les propos tenus dans les OAP ↘



Extraits du contenu des OAP ↘

→ Les principes du développement urbain

Il devra s'effectuer par le biais d'opérations d'ensemble type permis d'aménager ou opérations groupées. L'urbanisation du secteur pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie.

→ La forme urbaine :

La densité à mettre en œuvre pour la zone 1AUC : une moyenne de 20 à 25 logements / hectare. Pour la zone UCr au nord de la zone 1AUC : une moyenne de 4 à 5 logements

→ L'implantation des constructions principales (donnée à titre indicatif sur le schéma) :

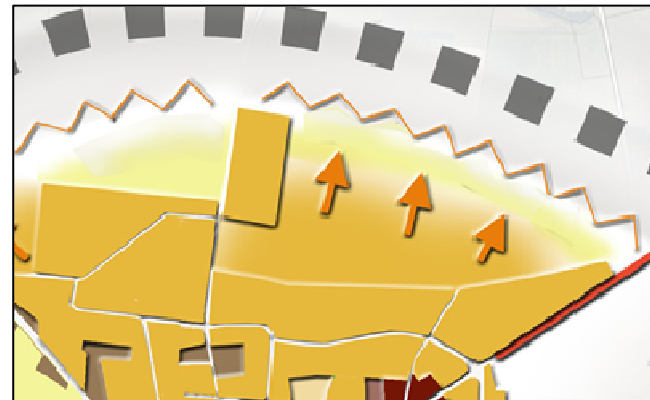
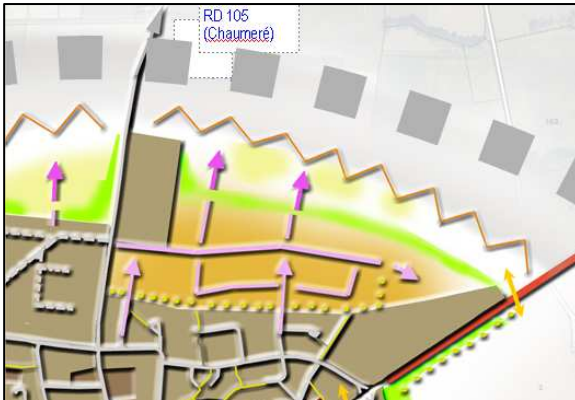
Elles devront se positionner sur la parcelle de façon à privilégier dans la mesure du possible une implantation Nord-Sud

→ L'implantation du bâti:

L'objectif étant de conserver en premier plan un front bâti généré par l'implantation des constructions principales, afin de conserver la silhouette et le caractère architectural du centre traditionnel. Les constructions seront situées en dehors du cône visuel.

SECTEURS DE LA FRANGE NORD-EST zone 1AUZ (développement à court terme) zones 2AUZ et zone 2AUh (développement à moyen / long terme)

Extraits des schémas d'illustrations des orientations générales du PADD ↘



Extraits des schémas d'illustrations des orientations d'aménagement et de programmation ↘



Extraits du contenu des OAP ↘

→ **Les principes du développement urbain**

L'aménagement d'ensemble devra assurer un lien urbain avec la tranche Est de la ZAC de Bellevue et permettre une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers résidentiels qui le bordent (zones 1AUz, 2AUz, UE).

Il devra s'effectuer par le biais d'opérations d'ensemble type permis d'aménager ou opérations groupées.

L'urbanisation du secteur pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie.

→ **La forme urbaine :**

La densité à mettre en œuvre : **une moyenne de 20 logements / hectare** (cette moyenne pourra être minorée lorsque les contraintes topographiques ou environnementales du site dans lequel s'inscrit l'opération le justifient). La densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité.

→ **L'implantation des constructions principales** (donnée à titre indicatif sur le schéma) :

Elles devront se positionner sur la parcelle de façon à privilégier dans la mesure du possible une implantation Nord-Sud.

Les constructions devront privilégier une forme compacte.

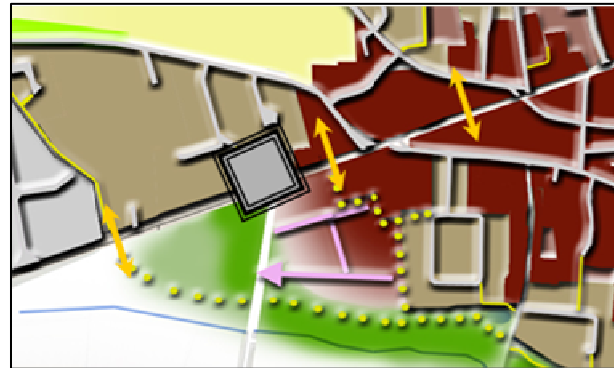
→ **Des conflits d'usages limités**

Dans tous les cas aucun accès direct (entrée/sortie de lot) ne sera autorisé sur la départementale.

Le tracé des voies n'est pas figé, il est donné à titre indicatif

SECTEURS DE LA FRANGE SUD-OUEST zone 2AUh (développement à moyen / long terme)

Extraits des schémas d'illustrations des orientations générales du PADD ↘



Extraits des schémas d'illustrations des orientations d'aménagement et de programmation ↘



Extraits du contenu des OAP ↘

→ Les principes du développement urbain

L'aménagement d'ensemble devra permettre une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers résidentiels qui le bordent (zones UC et UE).

Il devra s'effectuer par le biais d'opérations d'ensemble type permis d'aménager ou opérations groupées.

L'urbanisation du secteur pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste de la zone non bâtie.

→ La forme urbaine :

La densité à mettre en œuvre : **une moyenne de 20 logements / hectare** (cette moyenne pourra être minorée lorsque les contraintes topographiques ou environnementales du site dans lequel s'inscrit l'opération le justifient). La densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs non dédiés à la voiture ou/et d'espaces mixtes (cohabitation piéton / voitures).

→ L'implantation des constructions principales (donnée à titre indicatif sur le schéma) :

Elles devront se positionner sur la parcelle de façon à privilégier dans la mesure du possible une implantation Nord-Sud.

Les constructions devront privilégier une forme compacte.

→ Des conflits d'usages limités

Dans tous les cas aucun accès direct (entrée/sortie de lot) ne sera autorisé sur la départementale.

Le tracé des voies n'est pas figé, il est donné à titre indicatif