

Présentation synthétique de la traduction réglementaire

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont mises en œuvre par le règlement du P.L.U., comprenant :

- ▶ des planches graphiques définissant le zonage de vocation des sols,
- ▶ un document écrit précisant les dispositions réglementaires applicables pour chacune de ces zones.

Le plan de zonage du P.L.U. et son règlement déterminent des zones à forte identité, à savoir :

- **la zone U** : zone Urbaine, correspondant à des entités urbaines constructibles
- **la zone AU** : zone A Urbaniser, correspondant aux secteurs encore à dominante naturels ou agricoles, destinés à recevoir plusieurs constructions (se distinguent les secteurs 1AU constructibles de suite de ceux maintenus en leur état "naturel" et destinés à une urbanisation ultérieure – secteurs 2AU),
- **la zone A** : zone Agricole, réservée aux exploitants agricoles et aux installations d'intérêt général, mais pouvant comprendre des secteurs agricoles inconstructibles (exemple : pour ménager des possibilités de développement urbain à plus long terme autour du bourg ou de villages, pour préserver des paysages ou des continuums écologiques),
- **la zone N** : zone Naturelle, correspondant aux secteurs d'intérêt écologique, paysager (bois et boisements, zones humides et abords de cours d'eau, continuums écologiques, sites de châteaux/manoirs...).

Les zones agricoles peuvent comprendre des secteurs constructibles dits **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)**.

Autres éléments portés sur le règlement graphique (zonage) :

- les secteurs concernés par des orientations d'aménagements et de programmation,
- les espaces boisés classés,
- les haies, arbres remarquables, boisements à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les zones humides et les cours d'eau,
- les éléments du patrimoine et du petit patrimoine local à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les marges de recul le long des routes départementales,
- les entités archéologiques,
- La limite des plus hautes eaux connues (secteurs inondables),
- les emplacements réservés.

Présentation synthétique de la traduction réglementaire

En cohérence avec les orientations du PADD, les différentes typologies de zones U, AU, A et N délimitées sur le territoire, sont elles-mêmes subdivisées en secteurs, en fonction de leur vocation principale et de leur mode, type ou nature d'occupation des sols. Le règlement délimite ainsi :

1) Les zones urbaines ou à urbaniser à dominante d'habitat, offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

- Les secteurs **Ua, Ub** : principaux espaces agglomérés de la commune (bourg, secteur de Burin, de Cran et Sainte-Anne), différenciés par leurs formes urbaines
- Les secteurs **1AUa et 1AUz** : secteurs d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat ouverts à l'urbanisation. Le secteur 1AUz correspond au périmètre de la ZAC des Châtaigniers.
- Les secteurs **2AU** : secteurs d'extension urbaine à dominante d'habitat fermés à l'urbanisation

2) Les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités économiques, devant répondre aux orientations relatives au renforcement du potentiel économique, à travers :

- Les secteurs **Ui**, secteurs d'activités existants (ZA de La Fouée, Site du Coët du Cas)
- Le secteur **1AUi**, secteur à urbaniser à vocation d'activités, en extension de la ZA de la Fouée

3) les zones urbaines ou à urbaniser destinées à des équipements d'intérêt collectif, permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :

- Les secteurs **Ue** secteurs d'équipements existants

4) Les secteurs agricoles destinés à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :

Les secteurs **A** secteurs d'intérêt agronomique et agricole fort à long terme, devant être maintenus durablement en espace de valorisation pour l'agriculture

Les secteurs **An** secteurs agricoles présentant des enjeux environnementaux et/ou paysagers

Les secteurs **Ab** secteurs agricoles proche de secteurs agglomérés, pour lesquels l'accueil de bâtiments d'exploitation agricole s'avère incompatible et représenterait un risque de gêne sur la perception du paysage sur ces façades

Ces secteurs peuvent englober des constructions existantes, dont des constructions à usage d'habitation qui ne sont pas forcément liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pour lesquelles le règlement de ces zones peut définir des possibilités d'évolution.

En zone agricole on trouve également des secteurs à vocation spécifique non liés à l'activité agricole, recevant des activités économiques. Ces secteurs correspondent aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) définis par la loi ALUR.

Les secteurs **Ah** secteurs d'habitat où sont admises les nouvelles constructions à vocation d'habitat

Les secteurs **Ai** sites d'activités économiques où sont admises les nouvelles constructions à vocation d'activités économiques

Le secteur **At** site où sont admises les nouvelles constructions à vocation d'activités culturelles, touristiques ou récréatives

Le secteur **Am** site du monastère Sainte-Présence (lieu de culte)

Résumé Non Technique

Présentation synthétique de la traduction réglementaire

5) Les secteurs naturels destinés à préserver les milieux naturels garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinés aussi à préserver les ressources (eau, bois, ...) et à prévenir des risques.

Les secteurs **N** secteurs naturels à protéger en raison notamment de son intérêt écologique, paysager ou en raison des risques (inondation) correspondant pour l'essentiel aux vallées, vallons, principales zones humides et principaux boisements.

Les secteurs **Na** Espaces de marais de Vilaine exploités par l'agriculture

Les secteurs **Nf** principaux massifs forestiers, dont ceux dotés de document de gestion forestière durable

Les secteurs **Np** secteurs d'intérêt paysager remarquable, pouvant faire l'objet d'une valorisation à des fins d'hébergement, de loisirs ou de tourisme

Les secteurs **Nr** secteurs naturels devant être préservés et pouvant être valorisés à des fins d'aménagement léger d'intérêt collectif pour des activités sportives, récréatives ou de loisirs.

Les secteurs **Ns** site occupé par les ouvrages de traitement des eaux usées (station d'épuration au Nord du bourg)