

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Aspach-le-Bas



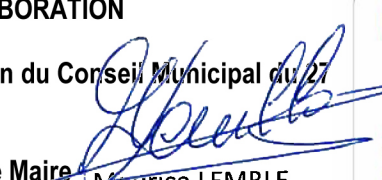
2a. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document écrit

ÉLABORATION

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27
juin 2022



Le Maire  Maurice LEMBLE



Juin 2022

Sommaire

Avant-propos	1
La cohérence du projet d'aménagement et de développement communal	3
Orientations générales concernant l'urbanisme et l'habitat	5
Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique, les équipements et les loisirs	8
Orientations générales concernant les transports, les déplacements et le développement des communications numériques	8
Orientations générales concernant la gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la prise en compte des continuités écologiques	10
Orientations générales concernant le paysage.....	12
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	13

L'article L151-5 créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 (ancien article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014) précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), véritable clé de voûte du P.L.U., représente un moyen pour la commune de se structurer, de se construire autour d'un projet de commune, et d'éviter une évolution par simple addition d'initiatives isolées.

Le P.A.D.D. d'ASPACH-LE-BAS, en se situant dans le droit fil des objectifs présentés par l'article précédent, met en avant, dans ce document, un certain nombre d'orientations qui traduisent les choix d'aménagement de la commune.

Le P.A.D.D. procède d'une vision globale et cohérente de l'ensemble du territoire de la commune, concernant à la fois les espaces naturels et urbanisés.

La notion de développement durable implique une réflexion approfondie sur les choix d'urbanisme retenus qui devront s'inscrire dans le temps en évitant que les solutions d'aujourd'hui ne deviennent les problèmes de demain.

Ceci ne signifie pas que le P.A.D.D. est un document figé, au contraire, il doit être évolutif et adaptable.

Ainsi tout en respectant les objectifs généraux et options d'aménagement, les actions et opérations peuvent, le cas échéant, être complétées ou réajustées.

A noter que le P.A.D.D. prend notamment en compte les dispositions supra-communales présentées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Thur Doller approuvé le 18 mars 2014.

La cohérence du projet d'aménagement et de développement communal

La commune souhaite à travers son P.L.U. favoriser l'affirmation de l'identité communale actuelle, tout en définissant les caractéristiques locales pour les années à venir.

Le projet local s'inscrit dans le cadre du statut de « bourg intermédiaire » qui est attribuée à la commune par le SCoT Thur Doller. Il s'agit de « *villages présentant un certain niveau de services, ayant vocation à se renforcer afin d'en faire bénéficier les autres villages proches* ». Cette option est confirmée par le projet communal proposé.

Celui-ci met en avant la volonté de maintenir un accroissement démographique raisonné, compte tenu de l'attrait résidentiel de la commune (proximité des axes routiers, perspectives de développement, cadre de vie,...). Cet objectif suppose qu'à l'horizon 2030, la commune compte une population d'environ 1435 personnes. La progression démographique envisagée doit permettre notamment un renouvellement de la population locale et un maintien du niveau des équipements publics existants sur la commune.

Le projet urbain prend en compte les enjeux actuels de modération de la consommation foncière, de lutte contre l'étalement urbain, de respect de la diversité de l'habitat, en fixant les dispositions de nature à intégrer ces nécessités dans le cadre du développement communal.

Concernant l'aspect économique, faute de disponibilités foncières à l'intérieur du secteur d'activités existant à l'Ouest du village, un périmètre d'extension localisé en continuité avec l'enveloppe précédente, est prévu.

Le projet prend en compte l'importance du secteur agricole en tant qu'agent d'aménagement et de structuration du territoire. Ainsi, les espaces dédiés à l'agriculture sont préservés et réservés à cette activité.

Les espaces naturels sont quant à eux appréhendés dans leur multitude et leur diversité : espaces forestiers, anciennes gravières, plan d'eau de Michelbach,...

Ainsi, leur préservation et leur mise en valeur apparaît comme un élément local majeur avec notamment la nécessité affichée de s'inscrire dans une vision supra-communale de protection des continuités écologiques.

Ce document prend également en compte les risques naturels qui peuvent impacter le développement communal.

Préservation et mise en valeur du noyau central - possibilité de renforcement du tissu bâti général

Le cœur de village regroupe différents bâtiments publics, activités et équipements, certes limités, mais cependant potentiellement générateurs de relations et d'échanges indispensables à toute vie communautaire : mairie, agence postale, restaurant, école, stade, plateau sportif.

Au niveau patrimonial, cet espace s'appuie sur une configuration historique marquée par l'empreinte agricole des lieux. Ce type de structure offre aujourd'hui encore quelques perspectives d'évolution notamment en termes de densification de ces espaces.

Un renforcement de la trame bâtie initiale a eu lieu au cours des années à travers un certain nombre d'opération successives menées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, et portant sur des espaces encore libre à l'intérieur du village. Une cohérence spatiale globale a ainsi été définie sans qu'il n'y ait eu à mobiliser les réserves foncières localisée en continuité du village.

Orientations :

-  **S'appuyer sur la structure urbaine existante dans la partie centrale, ainsi que sur les caractéristiques locales (corps de fermes,...). Définir les conditions permettant à la fois de permettre une densification progressive du centre ancien, mais également de renforcer l'attractivité et l'identité de ces espaces. A cet effet, pourront être envisagés la réalisation de nouveaux équipements, la création d'activités,...**
-  **Intégrer la présence du cours d'eau de la petite Doller qui traverse le village : maintien et valorisation de l'intérêt paysager et environnemental, mais également intégration du risque d'inondation existant à proximité. Prise en compte de l'ensemble des risques naturels sur la commune.**
-  **Préserver les spécificités de la trame bâtie des différents secteurs en fixant les règles d'urbanisme adaptées aux formes bâties existantes, tout en permettant de satisfaire des préoccupations plus actuelles : densité, performances énergétiques,...**
L'objectif communal n'est pas de fixer des règles strictes, mais de proposer, à l'intérieur d'une forme urbaine donnée, un cadre admettant des initiatives visant notamment à optimiser le foncier.
-  **Conserver la cohérence de l'enveloppe bâtie et maîtriser l'étalement urbain en fixant des limites claires à l'urbanisation le long des voies de communication existantes.**

Mixité urbaine, habitat et diversité des fonctions

Sans proposer dans sa partie centrale, une grande diversité d'activités et services, la commune présente cependant quelques attraits (restaurant, dépôt de pain, libre service œufs). Afin de conforter le rôle de bourg intermédiaire attribué à la commune, il sera intéressant de se donner la possibilité de développer la diversité des fonctions.

Les objectifs d'habitat sont déterminés par ceux concernant la croissance de la population communale présentés dans un chapitre précédent.

Dans ce cadre-là, la réalisation de 82 logements supplémentaires est envisagée afin de satisfaire les besoins mis en avant. Cette estimation prend en compte le phénomène de décohabitation qui implique qu'à population constante, il soit nécessaire de prévoir des logements supplémentaires de façon à absorber la diminution de la taille des ménages.

Afin d'atteindre les objectifs précédents, des espaces non bâtis seront mobilisables à l'intérieur du périmètre villageois, mais également en dehors de ce dernier, dans le cadre d'une extension urbaine.

Orientations :

-  **Fixer les dispositions permettant notamment de réaliser des constructions alternatives à la maison individuelle, de réaménager des bâtiments existants, de mettre en place des constructions groupées,...**
-  **Poursuivre la diversification de l'offre en logements de façon à répondre à la fois à une demande locale générée par le phénomène de décohabitation (jeunes adultes, familles monoparentales, personnes seules,...), mais également à une attractivité de son territoire.**
-  **Permettre l'évolution des constructions existantes de façon à intégrer notamment l'adoption de dispositifs d'isolation favorisant la performance énergétique, la mise en place des énergies renouvelables...**
-  **Ne pas entraver l'éventuel développement d'activités et de services au sein du village.**

Maitrise et planification du développement urbain

L'urbanisation au cours des dernières décennies s'est réalisée par comblement des espaces disponibles à l'intérieur du tissu bâti, avec réalisation de plusieurs opérations de lotissement. Aujourd'hui, malgré des disponibilités encore existantes dans le village, le tissu en place n'offre plus de potentiel pour des opérations groupées d'aménagement. Il conviendra donc, à cet effet, de prévoir des espaces en extension.

L'objectif général sera ici d'organiser le développement communal, conformément aux besoins recensés et au projet défini, en fixant dans le cadre du P.L.U. les modalités d'urbanisation locales tout en préservant le caractère du village.

Dans ce cadre là, deux types de terrains non bâtis sont mis en avant :

- terrains disponibles, intégrés dans le tissu bâti existant,
- terrains localisés en contiguïté immédiate avec le tissu existant.

Orientations :

- ✚ Intégrer dans le projet la capacité de renouvellement urbain et de mobilisation d'une partie des terrains disponibles pour l'urbanisation situés à l'intérieur du village (densification).
- ✚ Prévoir une zone d'urbanisation future localisée à l'Est, à proximité immédiate du tissu urbain, présentant une capacité à accueillir à plus ou moins long terme des opérations de construction.
- ✚ Fixer des orientations d'aménagement spécifiques au secteur d'extension de nature à assurer un développement cohérent et une insertion réussie avec le tissu urbain existant. Prendre en compte les contraintes locales et la configuration du site : desserte par les chemins existants, parcellaire, présence de la RD 83 plus à l'Est,...
- ✚ Intégrer dans le projet la nécessité de mixité des fonctions et de diversification de l'offre en logements.
- ✚ Interdire les extensions urbaines linéaires le long des axes de circulation principaux afin d'éviter à la fois, un étalement urbain de nature à désorganiser la cohérence du village et un surcoût concernant la mise en place des différents réseaux publics.

Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique, les équipements et les loisirs

Le SCoT Thur Doller attribue à la commune d'Aspach-le-Bas le rôle de bourg intermédiaire ayant vocation à « *renforcer les services afin d'en faire bénéficier les autres villages proches* ». Cette vocation s'explique notamment par la présence de certains équipements et services au niveau local, ainsi que par l'existence de la zone d'activités artisanales et tertiaires à l'Ouest.

Ainsi, bien que le niveau d'équipements locaux reste malgré tout assez limité, il n'en reste pas moins que la présence d'un groupe scolaire, d'un foyer communal, de lieux sportifs, ... présentent un intérêt certain pour les habitants d'Aspach-le-Bas et pour certains villages du secteur.

La zone d'activités économiques « ouest » localisée de part et d'autre de la voie ferrée accueille aujourd'hui un certain nombre d'activités et de services différents. Il n'existe dans cette partie quasiment plus aucun potentiel d'accueil pour des nouvelles activités.

Cette zone souffre actuellement d'un déficit d'organisation du site, ce qui entraîne un manque de cohérence générale.

Concernant le site des anciennes gravières au nord du ban, il existe encore un potentiel exploitable. Tout en n'autorisant pas l'installation de nouvelles activités de ce type, le PLU intègre cependant la possibilité d'évolution de cette situation, sous conditions et à plus ou moins long terme.

Orientations :

-  **Confirmer l'importance des activités économiques locales pour la vitalité de la commune que se soit au niveau des emplois et services proposés, des rentrées financières,...**
-  **Prendre en compte l'existence d'équipements sportifs et de loisirs. Permettre l'éventuel renforcement de ces équipements.**
-  **Favoriser le renforcement et l'organisation de la zone économique. Encadrer les possibilités de prévoir une extension du site dans la partie Nord.**
-  **Renforcer l'attractivité économique locale en diversifiant les types d'activités proposées et en s'attachant à développer la cohérence du site d'activités.**
-  **Prise en compte de la présence au Nord du ban communal, d'anciens secteurs graviérables. Mise en avant de la possibilité de réactiver à plus ou moins long terme, l'exploitation du sous-sol de certaines parties de ces secteurs, sous conditions de faire évoluer le PLU afin d'autoriser cet objectif, dans le cadre d'un projet détaillé et cohérent, mettant en avant, notamment, les conditions de préservation des qualités environnementales du site.**

Orientations générales concernant les transports, les déplacements et le développement des communications numériques

Les infrastructures routières présentes sur le ban communal et les connexions correspondantes entraînent une bonne accessibilité vers la village.

Un développement des solutions alternatives concernant les formes de déplacement (pistes cyclables,...) permettrait de diversifier les possibilités de déplacement existantes tout en apportant une réponse locale à la problématique du tout-automobile.

A noter l'existence d'une voie de chemin de fer, non exploitée à ce jour de façon régulière, qui traverse le ban communal dans sa partie Ouest. Si aucun projet concret de remise en fonction régulière n'est à l'heure actuelle mis en avant, il n'en reste pas moins que la commune souhaite préserver le tracé ainsi que les abords existants.

Concernant les différents réseaux de communication numérique, leur existence partielle ou totale sur un territoire participe à l'attractivité de celui-ci en offrant des connexions de qualité de nature à satisfaire particuliers et professionnels. Localement, la commune bénéficie d'une connexion à un certain nombre de réseaux.

Orientations :

-  **Permettre le développement des initiatives visant à proposer des solutions alternatives concernant les formes de déplacement. Notamment, développer le réseau cyclable local.**
-  **Préserver le tracé ainsi que les abords de la voie de chemin de fer afin d'assurer la possibilité d'une éventuelle réactivation d'une ligne régulière de nature à relier Cernay à Sentheim.**
-  **Développer le maillage routier à l'intérieur du village de façon à renforcer la cohérence de l'enveloppe bâtie.**
-  **Prévoir, dans le cadre de l'ouverture de la future zone d'extension, la réalisation des connexions cohérentes avec le réseau viaire existant afin de faciliter l'intégration urbaine de cette nouvelle zone en permettant des liaisons efficaces avec les zones contigües.**
-  **Intégrer dans le cadre des dispositions réglementaires du PLU la possibilité d'accéder dans les meilleures conditions aux réseaux de communication existants.**

Organisation maîtrisée de l'espace agricole et des activités développées

La commune d'Aspach-le-Bas conserve, malgré une érosion des effectifs, une empreinte agricole locale. Ces structures génèrent un nombre d'emplois, à temps plein ou pas, non négligeable.

Le morcellement parcellaire restreint, avec des parcelles majoritairement remembrées, entraîne une organisation agricole globalement bonne. Une activité fonctionnelle et cohérente marquant de son empreinte l'évolution du territoire communal, est ainsi mise en avant.

Le projet développé souhaite favoriser une permanence de la profession et la mise en avant de l'importance de cette activité. Cependant, la nécessité d'encadrer les projets potentiels, d'anticiper les éventuels conflits d'usage, de prendre en compte des risques naturels existants, incitent la commune à définir des règles spécifiques applicables à certaines parties du territoire.

Orientations :

-  **Préserver la pérennité du secteur économique agricole et la cohérence des grandes étendues foncières existantes.**
-  **Permettre sous conditions, la réalisation de projets agricoles réels au sein de cet espace (sorties d'exploitations, renforcement de structures existantes).**
-  **Organiser la constructibilité agricole au sein des interfaces habitat urbain/espace agricole.**
-  **Définir le principe d'une constructibilité de l'espace agricole, sauf contraintes ou enjeux particulier, et encadrer cette possibilité.**
-  **Interdire les bâtiments dans les espaces inconstructibles situés notamment à proximité du village et dans la partie Nord du ban communal compte tenu des risques potentiels d'inondation.**
-  **Fixer les conditions permettant aux structures agricoles localisées dans le tissu urbain ou à proximité immédiate de poursuivre leur activité. Gérer au mieux la proximité habitat urbain/activités agricoles.**

Protection des espaces naturels et forestiers et prise en compte des continuités écologiques

Les grands espaces naturels présents sur la commune se trouvent notamment localisés dans la partie Sud du territoire. A noter qu'il s'agit également de la partie concernée par une protection environnementale supra-communale applicable au titre du périmètre Natura 2000 : site du plan d'eau de Michelbach.

Sont également mis en avant les espaces boisés de taille réduite, localisés au sein de l'espace agricole, et présentant un intérêt environnemental avéré (anciennes glaisières, bosquets,...), ainsi qu'un certain nombre de sites concernés par des zones humides plus ou moins remarquables.

De façon générale, il s'agira ici de placer les espaces naturels de la commune dans une perspective supra-communale afin de bien prendre en compte les interdépendances et continuités naturelles existantes à ce niveau d'étude.

Le territoire communal est concerné par plusieurs réservoirs de biodiversité et par des corridors écologiques identifiés dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.).

Au vu de la richesse et de la qualité environnementale des lieux, ces espaces naturels contribuent au maintien de la biodiversité locale mais également de façon plus globale, aux échanges environnementaux existants qui se réalisent dans une direction Est-Ouest.

Orientations :

-  **Préserver les grands ensembles naturels localisés sur le ban communal et présentant plusieurs types d'intérêts : environnemental, paysager, loisirs,... la non-constructibilité sera la règle afin de maintenir en l'état les équilibres naturels.**
-  **Poursuivre le réaménagement de certaines anciennes glaisières ou dépôts de matériaux avec pour objectif la mise en avant de la vocation agricole des terrains concernés.**
-  **Protéger les plantations d'accompagnement le long des voies et cours d'eau.**
-  **Préserver les zones humides présentant une valeur écologique notable.**
-  **De façon générale, assurer le maintien des différentes continuités environnementales à vocation supra-communale.**
-  **Prendre en compte les risques naturels existants sur le territoire.**

La majeure partie du territoire communal est caractérisée par un paysage avec peu de relief, alloué en grande partie à l'agriculture. Dans la partie Sud/Ouest, le relief prend forme et s'ébauche au niveau des premières collines. Les boisements existants sur le territoire communal viennent agrémenter et relever la monotonie visuelle horizontale générée par les espaces précédents, en introduisant la notion de verticalité des formes perçues.

Le paysage communal entre partiellement dans le champ visuel des usagers de la RD83 ce qui entraîne une sensibilité paysagère forte dans cette partie.

A noter que le territoire communal est traversé au Nord par des pylônes électriques.

Au niveau du paysage urbain, la volonté est de ne pas désorganiser les fronts existants. Le maintien des règles d'urbanisme relatives aux volumes déjà créés favorisera l'insertion des nouveaux bâtiments.

Concernant les espaces à l'Est ayant vocation à être urbanisés dans le cadre du présent PLU, et compte tenu de la sensibilité visuelle générée par la présence de la RD 83 à proximité, il conviendra de fixer les conditions locales de nature à produire à terme un front urbain cohérent dans cette partie.

Concernant les espaces accueillant des activités économiques, à l'Ouest du village, la perception visuelle n'apparaît pas aujourd'hui des plus satisfaisantes. Il conviendra, dans le cadre du développement de cette partie, de fixer des dispositions de nature à améliorer cette situation.

Orientations :

-  **Protéger les ensembles naturels qui contribuent à mettre en valeur un territoire agricole monotone.**
-  **S'appuyer sur les petits boisements existants en zone agricole pour faciliter les connexions écologiques est/ouest.**
-  **Mettre en avant l'importance de l'intégration paysagère concernant tout nouvel aménagement ou bâtiment implanté dans les espaces agricoles.**
-  **Intégrer la nécessité de prévoir un traitement paysager des nouvelles opérations d'urbanisation, tant par rapport aux limites extérieures, que vis-vis du tissu préexistant (insertion paysagère).**
-  **Améliorer l'organisation de la zone d'activités et développer sa cohérence visuelle.**
-  **Tendre vers une agglomération présentant des limites clairement définies et des façades urbaines cohérentes**

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SCoT. Celui-ci avait déjà intégré lors de sa conception, un objectif global de réduction de la consommation foncière assez conséquent. Les dispositions qui découlent de cet objectif sont reprises par le PLU.

Les notions de densification et de maîtrise des extensions urbaines sont des éléments centraux du projet communal.

Dans le but d'éviter une consommation trop importante des espaces agricoles périphériques, la commune souhaite favoriser la mobilisation d'une partie des terrains disponibles localisés à l'intérieur de la trame bâtie. Cependant, il conviendra également de prévoir un certain nombre de terrains en extension du village de façon à compléter « l'offre » foncière.

Le secteur d'activité existant a permis l'accueil d'un certain nombre de structures économiques différentes, source de revenus pour la commune. Faute d'un schéma d'organisation général du site, cette dynamique a engendré un manque de cohérence dans la trame bâtie produite. Le secteur est actuellement saturé.

Objectifs :

- ✚ Intégrer dans le PLU, les objectifs du SCoT concernant la maîtrise de la consommation foncière : limitation de l'extension urbaine au-delà des limites de la trame bâtie (T0), augmentation de la densité du tissu bâti produit,...
A ce titre, est notamment affichée dans le PLU l'objectif d'une densité minimale de 25 logements/ha pour tout projet d'urbanisation d'ensemble. Le PLU améliore la densité moyenne initialement identifiée au niveau local (autour de 16 logements/ha).
- ✚ Intégrer les capacités communales de densification de la trame bâtie existante et de renouvellement urbain comme un élément fondamental permettant de répondre à une partie des futurs besoins sans engendrer d'étalement du tissu bâti. Concernant plus particulièrement la mobilisation de terrain non bâtis à l'intérieur du village, un potentiel de valorisation de 2 ha est envisagé. Ainsi un objectif d'environ 38 logements produits ou disponibles en densification, soit environ 40 % des besoins globaux est avancé par le PLU.
- ✚ Limitation de la consommation foncière en extension. Un seul secteur d'extension (1,8 ha) est prévu par le PLU de façon à maîtriser la consommation des espaces agricoles. Cette surface correspond à 43 % des besoins en foncier du PLU. De plus, une utilisation cohérente du potentiel mobilisé est mise en avant.
- ✚ Amélioration de la consommation foncière moyenne par logement produit. Un ratio équivalent à 5 ares/logement est recherché dans cadre là. Cela représentera une diminution d'environ 30% par rapport au ratio constaté sur les dix dernières années.
- ✚ Par ailleurs, le projet prévoit le reversement en zone non constructible d'environ 26 ha intégrés en zones d'urbanisation future par le POS initial.
- ✚ Concernant le secteur d'activités à l'Ouest, permettre de nouvelles implantations sur des terrains en contiguïté, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Le potentiel foncier mis en avant dans ce cadre-là est limité à environ 1,8 ha.



PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Aspach-le-Bas



2b. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Documents graphiques

ÉLABORATION

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du
27 juin 2022

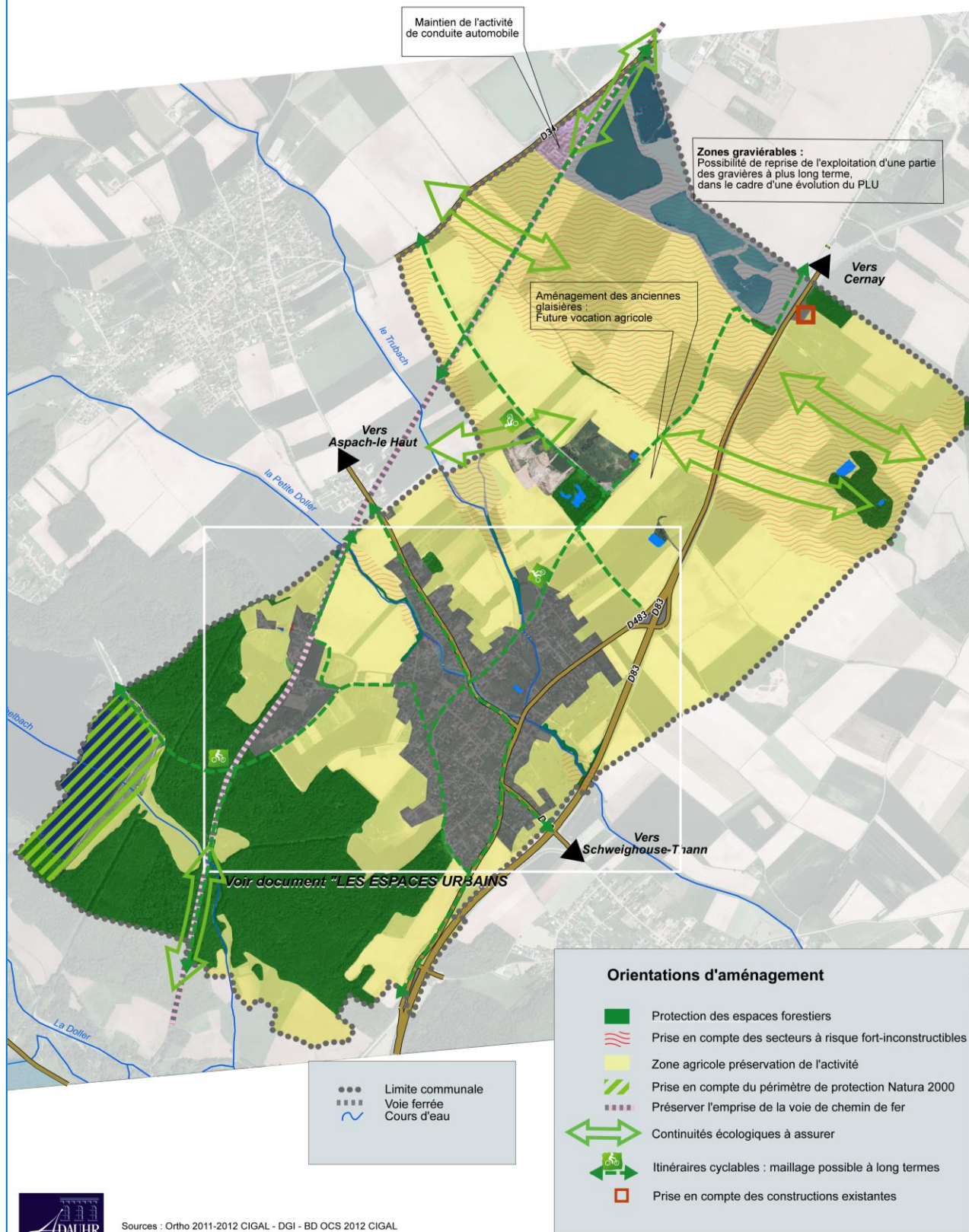


Le Maire Maurice LEMBLE



Juin 2022

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)
COMMUNE D'ASPACH-LE-BAS
LES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS**



Sources : Ortho 2011-2012 CIGAL - DGI - BD OCS 2012 CIGAL
- BD TOPO IGN France - DDT - DREAL

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)
COMMUNE D'ASPACH-LE-BAS
LES ESPACES URBAINS ET PERIURBAINS**

A

Vers
Aspach-le Haut

la Petite Doller

D483 D83
D83
D20

Orientations d'aménagement

-  Maintien des équipements sports/loisirs
-  Risque d'inondation fort-neutralisation des espaces à risque
-  Risque d'inondation modéré
-  Structure agricole : prise en compte du périmètre de réciprocity
-  Limite à l'étalement urbain le long des voies
-  Préservation de l'emprise de la voie ferrée
-  Organiser et renforcer la Zone d'activités
-  Cœur de village à conforter et valoriser
-  Secteur d'extension urbain à usage principal d'habitat
-  Permettre l'extension éventuelle des activités existantes (chenil/centre de crémation, cimetière pour animaux)
-  Zone agricole préservation de l'activité (sauf parties concernées par des secteurs d'extension)
-  Possibilité de poursuivre l'urbanisation du site à plus long terme (nécessité de modification de l'affectation actuelle)

-  Limite communale
-  Voie ferrée
-  Cours d'eau



Sources : Ortho 2011-2012 CIGAL - DGI - BD OCS 2013
- BD TOPO IGN France - DDT - DREAL - juillet 2015

