Complément au rapport de présentation

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)

Notice explicative

24 rue des Landes
85 170 Le Poiré-sur-Vie
02 51 31 52 56
pluih@vieetboulogne.fr
www.vie-et-boulogne.fr

Sommaire

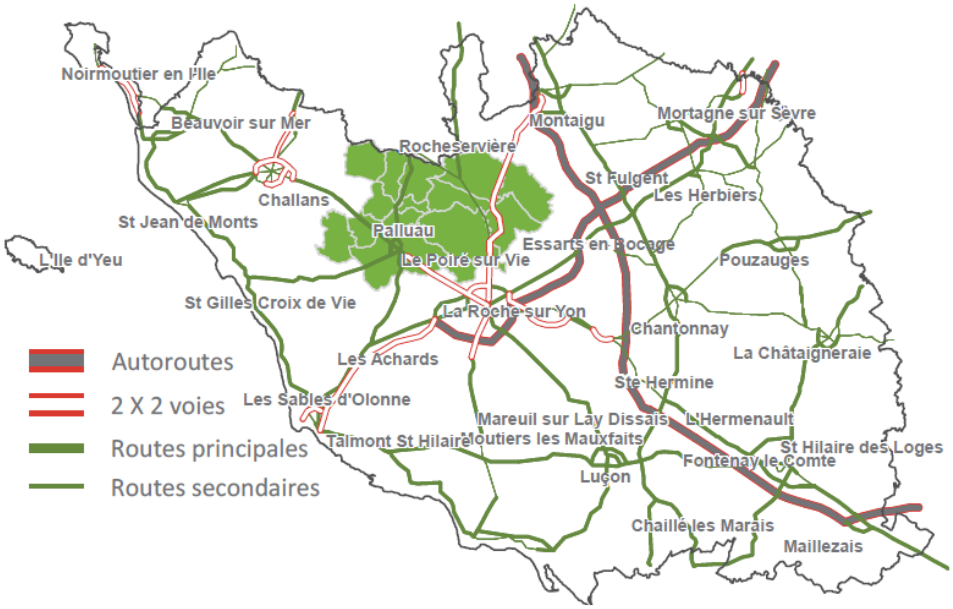
TABLE DES MATIERES

Présentation du territoire 5
Contexte de la procédure 6
Objets de la modification 7
1 - Règlement écrit 7
1.1 Introduction 7
1.2 Dispositions générales 8
1.3 Zone urbaine mixte, « UA » et « UB » 16
1.4 Zone urbaine spécifique, « UE » et « UL » 22
1.5 Zone à urbaniser, « AU » 28
1.6 Zone agricole, « A » 36
1.7 Zone naturelle, « N » 46
1.8 Annexe 55
2 - Règlement graphique 62
2.1 Ajustement du zonage aux évolutions du cadastre 62
2.2 Zone urbaine, dite « U » 65
2.3 Zone à urbaniser, dite « AU » 82
2.4 Zone agricole et naturelle, dite « A » et « N » 95
2.5 Prescriptions graphiques 130
2.6 Erreurs matérielles 217
3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 252
3.1 Aizenay 253
3.2 Apremont 269
3.3 Beaufou 272
3.4 Bellevigny 273
3.5 Grand'Landes 277
3.5 La Chapelle-Palluau 281
3.6 La Genétouze 287
3.7 Le Poiré-sur-Vie 290
3.8 Les Lucs-sur-Boulogne 294
3.9 Palluau 297

3.10 Saint-Denis-La-Chevasse 299
3.11 Saint-Etienne-du-Bois 306
3.12 Saint-Paul-Mont-Penit 306
4 - Annexes 312
4.1 Servitudes d'Utilité Publique 312
4.2 Taxe d'aménagement 317
5 - Complément au rapport de présentation 318
Actualisation des surfaces 319
Complément de justification concernant le zonage Nt et la création de l'OAP du secteur « Moulin de Gourgeau » à Apremont 323

PRESENTATION DU TERRITOIRE

La communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB) se situe au cœur du département de la Vendée. Au carrefour entre Nantes, La Roche-sur-Yon et Challans, elle bénéficie d'un tissu économique très dynamique. Elle réunit 15 communes : Aizenay, Apremont, Beaufou, Bellevigny, Falleron, Grand'Landes, La Chapelle-Palluau, La Genétouze, Le Poiré-sur-Vie, Les Lucs-sur-Boulogne, Maché, Palluau, Saint-Denis-la-Chevasse, Saint-Étienne-du-Bois et Saint-Paul-Mont-Penit, sur 490 km² pour 44 635 habitants (INSEE 2020).



Localisation du territoire à l'échelle départementale
Source : Fiche territoriale, Vendée Expansion, 2017



communauté de communes Vie et Boulogne

La CCVB fait partie du Pays Yon et Vie avec le territoire de La Roche Agglomération. Un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) a été approuvé par le Pays Yon et Vie le 11 février 2020.

Depuis le 1er novembre 2015, la communauté de communes Vie et Boulogne est devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme. A la suite, un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) a été approuvé le 22 février 2021.

CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Choix et objectif de la procédure

Après plus d'un an d'application du PLUi-H, une procédure est engagée afin de faire évoluer certains points du règlement écrit et graphique ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec pour objectifs de :

- rectifier les erreurs matérielles ;
- améliorer et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- prendre en compte les demandes exprimées par la population ;
- permettre la réalisation de certains projets exprimés par les porteurs de projets ;

Cela aura également pour effet de faire évoluer le rapport de présentation, le programme d'orientation et d'action (POA), ainsi que les annexes afin de mettre en cohérence certaines données, telles que l'évolution des surfaces, du nombre de logements, ...

Pour rappel, l'article L 153-31 du code de l'urbanisme prévoit que : *« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».*

Par ailleurs, l'article L153-36 du code de l'urbanisme prévoit que : *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »*.

Les évolutions du document d'urbanisme souhaitées n'ayant pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, par arrêté en date du 19 mai 2022, le Président de la communauté de communes a engagé la modification n°1 du PLUi-H de Vie et Boulogne.

Modalités

Le projet de modification n°1 sera notifié aux personnes publiques associées. A la suite, une enquête publique sera organisée conformément à l'article et L153-41 et suivants du code de l'urbanisme.

A noter que la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a décidé de ne pas soumettre la modification n°1 à évaluation environnementale, l'enquête publique pourra donc être réduite à 15 jours.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire sera invité à approuver la modification n°1 du PLUi-H en tenant compte des avis émis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

La procédure de modification sera réalisée en concertation avec la population afin de recueillir leurs observations, remarques et avis.

Pour cela, seront disponibles au siège de la communauté de communes ainsi que dans les 15 mairies du territoire :

- dès lors que les dossiers seront constitués, les projets de notice explicatives et des pièces modifiées seront laissées à disposition du public durant 1 mois minimum ; Ces derniers seront également consultables de manière dématérialisé sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse suivante : www.vie-et-boulogne.fr
- un registre destiné à recueillir les observations du public ;

La population peut également adresser ses remarques, soit :

- par courriel, à l'adresse : pluih@vieetboulogne.fr
- par courrier à l'adresse : communauté de communes Vie et Boulogne, à l'attention du service urbanisme, 24 rue des Landes, 85 160 Le Poiré-sur-Vie.

OBJETS DE LA MODIFICATION

1 - Règlement écrit

Le règlement écrit est modifié afin de clarifier et améliorer la lisibilité de celui-ci, ainsi que, à la marge modifier certaines règles après 1 an d'application du PLUi-H.

Dans les encadrés verts :

- en vert, les éléments ajoutés au règlement écrit par la modification n°1 du PLUi-H ;
- en gris, les parties déjà existantes au sein du règlement écrit du PLUi-H tel qu'approuvé en date du 22 février 2021 ;
- les parties barrées "—" supprimées du règlement écrit par la modification n°1 du PLUi-H.

Le rapport de présentation sera actualisé en conséquence des modifications apportées au règlement écrit détaillées ci-dessous.

1.1 Introduction

L'introduction est modifiée comme suit afin de correspondre à l'évolution règlementaire du code de l'urbanisme.

Les zones à Urbaniser (AU) sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement (se reporter à la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation »). Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLUi-H sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation (une révision sera nécessaire dès lors que la zone 2AU aura été délimitée depuis plus de ~~neuf~~ **six** ans et que son aménagement n'aura pas répondu aux conditions définies par le code de l'Urbanisme).

1.2 Dispositions générales

Afin d'améliorer la compréhension du document d'urbanisme, sont apportées au lexique de nouvelles définitions ou ajout à celles existantes comme suit.

Activités médicales et paramédicales : selon le code de la santé publique (CSP), les professions de la santé se décomposent en trois catégories :

- les professions médicales : médecins, sage-femmes et odontologistes ;

- les professions de la pharmacie : pharmaciens d'officines et hospitaliers ;

- les professions d'auxiliaires médicaux (infirmiers, masseurs-kinésithérapeutes, pédicures-podologues, ergothérapeutes et psychomotriciens, orthophonistes et orthoptistes, manipulateurs d'électroradiologie médicale ou ERM et techniciens de laboratoire médical, audioprothésistes, opticiens-lunetiers, prothésistes et orthésistes, diététiciens), aides-soignants, auxiliaires de puériculture, ambulanciers et assistants dentaires.

[…]

Activité agro-touristique : Activité touristique accessoire à l'activité agricole existante principale. Ces activités peuvent prendre la forme d'hébergement du public à la ferme, de restauration à la ferme, d'accueil du public à but pédagogique, de loisirs à la ferme, de vente de produits issus de la ferme, … Les activités sans lien avec l'activité agricole et non accessoires (générant notamment des revenus supérieurs à l'activité agricole) sont considérées comme touristiques.

[…]

Aire de stationnement : correspond à la surface allouée pour le stationnement des véhicules motorisés.

Elle peut être ouverte ou fermée (type garage).

[…]

Aménagement : correspond à des modifications apportées à un terrain hors des constructions ou installations telles que des aires de stationnements ouvertes par exemple.

[…]

Clôture : sert à enclore un espace, fermer un passage. En cas de retrait de la clôture par rapport aux différentes limites, les mêmes règles sont applicables.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures se mesurera par rapport au terrain d'assiette du projet.

En limites de voies, la hauteur des clôtures se mesurera par rapport au niveau de l'emprise publique.

[…]

Construction principale : construction la plus importante en superficie par rapport aux autres (annexes) et/ou dans son usage, telle qu'une habitation par rapport à un garage en annexe. Le cas échéant, sa destination prévaut sur un local accessoire.

[…]

Installation ~~technique~~ : une installation est un ouvrage fixe de dimension réduite dans lequel l'homme ne peut pas vivre ou exercer une activité. Il s'agit notamment des installations techniques de type chaufferie, éolienne, canalisation, garde-corps, **ou non technique tels que des stations de lavage, tracker solaire, …**

[…]

Limite biaise : les constructions en limites séparatives doivent être implantées en tout point a minima perpendiculairement à cette limite. Toutefois, une implantation en limite parcellaire biaise est admise si l'angle formé par la façade et ladite limite est supérieur ou égal à 80°.

[…]

Ruine : édifice non utilisé et/ou non habité partiellement écroulé. Est considérée comme ruine un édifice sans toiture et avec 3 murs ou moins**. Ainsi, un édifice avec 3 murs et la toiture, ou 4 murs sans toiture est une construction.**

[…]

Soutènement : un mur de soutènement a pour objet uniquement de maintenir **les terres du terrain naturel (sans remblai)** lorsque le sol des deux parcelles contiguës n'est pas de même niveau. Il ne constitue pas une clôture, la règle de hauteur de l'article 6 ne s'applique donc pas.

Suite à l'évolution de code de l'urbanisme et son article R151-28 modifié par décret n°2020-78 en date du 31 janvier 2020, les sous-destinations de la destination « Commerce et activité de services » ont évolué en 7 sous-destinations au lieu de 6. Aussi le règlement sera modifié comme suit.

Les types d'occupation et d'usage du sol du présent règlement sont basés sur l'article R.151-27 du code de l'urbanisme qui définit cinq destinations et vingt**-et-une** sous-destinations comme suit :

[…]

« Commerce et activité de service » qui comprend les ~~six~~ sept sous-destinations suivantes :

« Artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

« Restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle.

« Commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

« Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

~~**« Hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.~~

« Hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

« Autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

« Cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212- 1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Ci-dessous, le paragraphe sur les dispositifs d'énergies renouvelables rectifié. Les toitures végétalisées et l'isolation thermique ne faisant pas partie des dispositifs d'énergies renouvelables.

Intégration des dispositifs d'énergies renouvelables

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie à base de ressources renouvelables, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, les installations d'aérothermie, ~~les toitures végétalisées, le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique…,~~ sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. Toute autre installation de ce type, non liée au bâti, doit faire l'objet d'une attention particulière, afin de garantir son insertion paysagère.

Afin d'améliorer la compréhension du document d'urbanisme, la partie décrivant les informations délivrées par les documents graphiques du PLUi-H dans le règlement écrit est modifiée comme suit.

Les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151- 23 du code de l'Urbanisme. Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ou d'y porter atteinte de manière irrémédiable. Ainsi, les travaux d'entretien courant de la haie, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte ne sont pas soumis à déclaration préalable.

~~Par ailleurs, après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable, les destructions liées aux situations suivantes peuvent être admises :~~
~~- arrachage de haies pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes et pouvant porter atteinte à l'aménagement d'une parcelle agricole (fonctionnalité des accès), dans une limite de 10 mètres d'arrachage. Un argumentaire justifiant la demande sera exigée.~~

~~Dans ce cas, aucune mesure de compensation ne sera demandée.~~
~~- autres travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie. Cette dernière peut être refusée ou autorisée et assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage, à la fonctionnalité écologique et hydraulique de la haie ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des arbres et des enjeux liés à l'activité agricole.~~

De même, si aucune autre solution n'est possible, l'arrachage peut être admis afin de créer un accès dans une limite de 5 mètres pour une habitation et 10 mètres pour une activité économique, telle que l'agriculture, ou un équipement public sans déclaration préalable. Dans ce cas, l'arrachage doit être limité au strict minimum.

Par ailleurs, les destructions liées aux situations suivantes peuvent être admises :

- après avoir fait l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière peut être refusée ou autorisée et assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage, à la fonctionnalité écologique et hydraulique de la haie ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des arbres et des enjeux liés à l'activité agricole.

Mesures de compensation en cas d'arrachage autorisé :

L'arrachage autorisé d'une haie entraîne l'obligation de replanter une haie dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présentant les mêmes fonctionnalités que celle arrachée. La localisation de la replantation devra permettre la restauration de la continuité écologique et/ou de la qualité paysagère. La taille au moment de la plantation et le délai dans lequel l'opération de replantation doit intervenir sera également précisée.

[…]

~~**Les zones humides** repérées au titre de l'article L.211-1 du code de l'Environnement et du L.151-23 du code de l'Urbanisme. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée.~~

~~Il est rappelé que l'inventaire des zones humides annexé au PLUi-H ne présage pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels.~~

~~**Les zones humides protégées par l'article 5** du règlement du SAGE Vie et Jaunay. Dans les zones humides répertoriées par la Commission Locale de l'Eau (CLE) comme devant être préservées de toutes menaces, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais, soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, sont interdites. Dans le cas où une destruction ou dégradation d'une zone humide répertoriée par la CLE ne peut être évitée pour des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens des articles L.211-7 du code de l'environnement et à l'article R.121-3 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage du projet devra compenser cette perte par la recréation ou la restauration de zone(s) humide(s) dégradée(s) :~~

~~- équivalente(s) sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité,~~

~~- d'une surface au moins égale à la surface impactée,~~

~~- située(s) sur le périmètre du SAGE, si possible dans le bassin versant de la masse d'eau impactée.~~

~~La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. Le document d'incidence du dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau doit comporter un argumentaire renforcé explicitant l'absence d'alternatives au projet et un exposé des moyens permettant de prévenir toute atteinte irréversible aux espèces protégées et aux habitats Natura 2000 ou aux espèces et milieux protégés par un arrêté de biotope.~~

Les zones humides repérées au titre de l'article L.211-1 du code de l'Environnement et du L.151-23 du code de l'Urbanisme.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées, autorisées par le Préfet le cas échéant, et en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée le cas échéant.

 **Les zones humides protégées par l'article 5** du règlement du SAGE Vie et Jaunay.
Dans les zones humides répertoriées par la Commission Locale de l'Eau (CLE) comme devant être préservées de toutes menaces, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais, sont interdites sauf dans le cas où une destruction ou dégradation d'une zone humide répertoriée par la CLE ne peut être évitée pour des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens des articles L.211-7 du code de l'environnement et à l'article R.121-3 du code de l'urbanisme, avec des mesures compensatoires appropriées, autorisées par le Préfet, et en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée.

[…]

 **Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle**, repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité du site. Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi-H est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination doivent respecter les critères suivants :
-revêtir un intérêt architectural et patrimonial ;
-bénéficier de la présence des réseaux ;
-ne pas être situé à proximité d'une activité agricole.

 **Les périmètres d'implantation du commerce de proximité** au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Pour les communes disposant d'un périmètre d'implantation du commerce de proximité, toute activité nouvelle appartenant à la sous destination « artisanat et commerce de détail », qu'il s'agisse de création ou d'un changement de destination**/sous-destination** d'un bâtiment existant, est interdit en dehors dudit périmètre (sauf au sein de la zone UEc sous condition).

 **Les périmètres d'implantation des activités de services et de restauration** au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Pour les communes disposant d'un périmètre d'implantation des activités de services et de restauration, toute activité nouvelle appartenant à la sous destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (excepté les activités de services médicales et paramédicales d'intérêt collectif) et « restauration », qu'il s'agisse de création ou d'un changement de destination**/sous-destination** d'un bâtiment existant,

est interdit en dehors dudit périmètre (sauf au sein de la zone UE).

Les linéaires commerciaux et de services au titre de l'article L.151-16. Ils localisent le long des axes concernés les vitrines commerciales « à préserver » ou « à créer ». Les rez-de-chaussée, des bâtiments concernés par ce linéaire, ne peuvent pas changer de destination et sous-destination vers une vocation autre que l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service ou la restauration. Concernant les linéaires « à créer », en cas de reconstruction après démolition d'un bâtiment, la vocation du rez-de-chaussée devra être dédiée à l'artisanat et le commerce de détail, aux activités de service ou à la restauration.

[…]

Les marges de recul par rapport à certaines parties des RD 948, 763 et 937 : Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type « marges de recul des principaux axes », priment sur les dispositions règlementaires de l'article 3 de la zone concernée. Les dispositions générales du règlement complètent les éléments relatifs aux marges de recul. Des dérogations peuvent être admises dans le cadre de dossiers loi Barnier en annexe du PLUi-H.

De plus conformément à l'article L. 111-7 du code de l'urbanisme, l'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
-aux bâtiments d'exploitation agricole ;
-aux réseaux d'intérêt public ;
-aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sans représentation graphique

Les marges de recul des cours d'eau définies au titre de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme : Les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 5 mètres, à partir des berges des cours d'eau figurant sur les cartes évolutives dédiées de la Police de l'Eau (DDTM 85 sur « http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/631/OM_cours_d_eau_v1.map »).

Ce recul n'est toutefois pas applicable :
-aux extensions mesurées des constructions existantes ;
-aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
-aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations,
-aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie

hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet ;
-aux reconstructions après sinistre, le recul devant être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
-aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

1.3 Zone urbaine mixte, « UA » et « UB »

Pour rappel, la zone urbaine mixte, dite « UA » et « UB » est composée des centres bourgs et de leurs extensions pavillonnaires.

ARTICLE 1 RELATIF AUX DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont apportées, comme suit, certaines clarifications ou modifications notamment liées à l'évolution du code de l'urbanisme ou afin de garantir le respect des règles de densité.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

- Les habitations et leurs annexes portant sur un terrain **d'assiette** d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m² :

  - sous réserve de respecter la ~~densité~~ **programmation** définie dans les Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP) ;

  - si le projet n'est pas couvert par une OAP sectorielle, l'opération devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare (arrondi à l'entier inférieur).

~~Les règles de densité pourront être revues pourront être revues selon les contraintes du secteur (ex : bâtis déjà existants sur le terrain d'assiette du projet, topographie, accès…) ;~~

Ces règles de densité pourront être :

-revues selon les contraintes du secteur (ex : bâtis déjà existants sur le terrain d'assiette du projet, topographie, accès…)

-appliquées également sur une unité foncière de plus de 3000m².

- Le commerce et les activités de service sont admis, excepté le commerce de gros et **les autres hébergements touristiques.** Toutefois pour les communes disposant :

  - d'un périmètre d'implantation du commerce de proximité, les nouvelles constructions **et changements de destination** dédiés à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont admis seulement au sein de ce périmètre ;

  - d'un périmètre d'implantation des activités de services et de restauration, les nouvelles constructions **et changements de destination** dédiés aux sous-destinations « activités de service pouvant accueillir de la clientèle » et « restauration » sont admis seulement au sein de ce périmètre (excepté les activités de services médicales et paramédicales d'intérêt collectif) ;

- Les extensions des bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante **à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021,** à condition :

  - d'être compatible avec l'habitat en termes de nuisances générées (bruit, etc …),

  - de proposer une insertion qualitative du bâti dans le milieu urbain préexistant (teinte des matériaux, volume des constructions, traitement paysager, …),

[…]

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS OU TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone :

- Les groupements de plus de 4 garages situés hors du terrain d'assiette d'un projet d'habitation ;
- Les activités forestières et agricoles non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les industries, entrepôts et commerces de gros ;
- Les ouvrages et installations liés à une carrière ;
- Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- ~~L'hôtellerie de plein air~~ **Les autres hébergements touristiques** ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- **Le caravanage ;**
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).

ARTICLE 2 RELATIF A LA DESSERTE, AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Est apportée comme suit, une modification concernant l'obligation au raccordement au réseau d'assainissement selon le zonage d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées

Sous réserve des dispositions législatives relatives aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle **ou dans le cas d'un changement de destination** qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux **usées, un terrain doit** ~~obligatoirement~~ être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées **ou le cas échéant, bénéficier d'un assainissement non collectif conformément au zonage d'assainissement des eaux usées.**

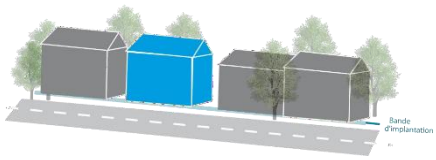
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

ARTICLE 3 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

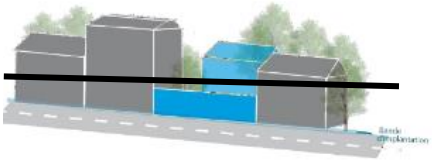
Est apporté comme suit une clarification de la règle écrite et du schéma explicatif pour améliorer la compréhension de la règle.

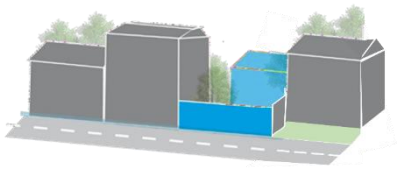
En zone UA, les constructions nouvelles doivent être édifiées **en tout point** :

-à l'alignement par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



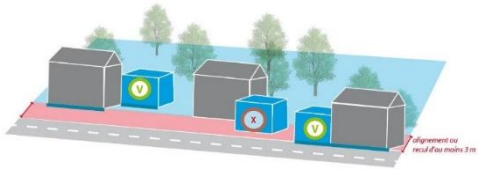
-en recul dans la continuité de constructions existantes contiguës. Il pourra être demandé la réalisation d'un muret pour conserver la continuité **visuelle**.





En zone UB, **les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point :**

-à l'alignement par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



- avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

[…]

Ces règles ne s'appliquent pas :

-le long des routes départementales, les constructions seront implantées à l'alignement ou à au moins 5 mètres de l'axe.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas conformément à l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme :

-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

-aux bâtiments d'exploitation agricole,

-aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,

-à l'adaptation, la réfection, la transformation ou l'extension des constructions existantes,

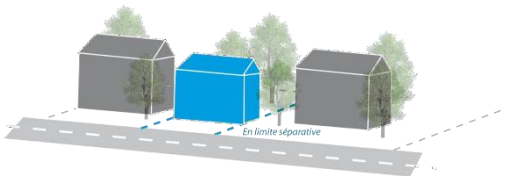
-le long **de certaines parties** des RD 948, **763** et 937 où les marges de recul qui s'appliquent sont intégrées au plan de zonage selon l'urbanisation du secteur ou dans le cadre d'un dossier Loi Barnier annexé au PLUi-H ;

ARTICLE 4 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

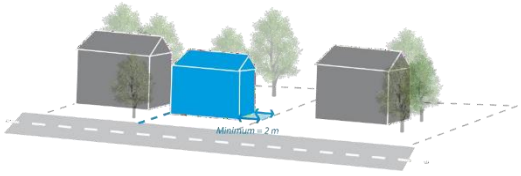
Sont apportées comme suit, des compléments pour améliorer la compréhension du règlement.

Les constructions **nouvelles** doivent être édifiées **en tout point** soit :

-sur les limites séparatives,



-en retrait, dans ce cas le retrait par rapport à la limite séparative ne doit pas être inférieur à 2 mètres.



ARTICLE 5 RELATIF A LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Est apportée, comme suit, une clarification du règlement concernant les combles dont la notion est supprimée car ne constituant pas un niveau supplémentaire et amenuisant la lisibilité.

Le gabarit des constructions est limité comme indiqué dans le tableau ci-dessous. En cas de terrain en pente, le niveau sera calculé au point le plus haut au droit de la construction.

	Logement individuel	**Logement collectif/groupé**
UA	R+1 ~~+comble~~	R+2~~+comble~~
UAa et UAz	R+1+attique	R+3
UAb	R+1+attique	
UAd	R+1+attique	R+3+attique
UB et UBz	R+1~~+comble~~	
Uba	R+1	R+2+attique
Up	R+1	

ARTICLE 6 RELATIF A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sont apportées comme suit, des modifications renvoyant à l'OAP thématique et des améliorations de la règle sur les clôtures.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les restaurations, agrandissements, annexes ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique.

[…]

FAÇADE

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

-sur une même construction ;

-avec les constructions environnantes et le paysage ;

-en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe avec la construction principale.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction et à l'allégement des volumes.

Les matériaux (type parpaings ou briques de construction) devront être recouverts.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, notamment le nuancier.

[…]

En limites séparatives

La hauteur maximale admise de la clôture est de 2 mètres.

~~Toutefois, elle sera réduite de manière progressive jusqu'à la clôture sur voie.~~



Toutefois, elle sera identique à celle le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, soit :

- jusqu'au droit de la façade de la construction principale ;

- sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.

[…]

Ces règles ne s'appliquent pas :

-aux secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;

-dans les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie. Les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations ;

-aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

-en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;

-lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain peuvent être considérées comme des limites séparatives. **Toutefois, la clôture devra être harmonieuse avec les clôtures avoisinantes dans les volumes et matériaux. De plus, une hauteur maximale inférieure à 2 mètres pourra être exigée afin de garantir la sécurité en matière de circulation.**

1.4 Zone urbaine spécifique, « UE » et « UL »

Pour rappel, la zone urbaine spécifique, dite « UE » et « UL » est composée des secteurs à dominante économique, commerciale ou dédiés aux équipements publics.

Est apporté comme suit, en préambule aux articles régissant la zone urbaine spécifique, une modification d'une sous-destination suite à l'évolution du code de l'urbanisme.

On distingue :

Une zone dite UE, à vocation d'activité, dédiée aux activités artisanales, industrielles et de bureaux avec un sous-secteur :

UEc, correspondant aux zones d'aménagement commercial définies au SCoT. Ces zones imposent l'implantation de commerces dès lors que ceux-ci disposent d'une surface de vente de plus de 300 m².

Une zone dite UL, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public. La zone UL accueille les équipements publics en lien avec les activités sportives, culturelles, scolaires ou de loisirs, ainsi que les activités de service médicales et paramédicales d'intérêt collectif et ~~l'hôtellerie de plein air~~ **les autres hébergements touristiques** en zone urbaine (principalement **des campings** municipaux), avec un sous- secteur :

-ULz, correspond au sous-secteur couvert par un Site Patrimonial Remarquable.

ARTICLE 1 RELATIF AUX DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont apportées, comme suit, certaines clarifications ou modifications notamment liées à l'évolution du code de l'urbanisme.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans l'ensemble de la zone U spécifique (UE, UEc, UL) :

-Les équipements d'intérêts collectif et services publics.

En UE :

Industrie, entrepôt, bureau ;

Restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ~~hébergement hôtelier et touristique~~ **hôtels.**

En UEc :

-Restauration, ~~hébergement hôtelier et touristique~~ **hôtels**, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

En UL et ULz :

-Centre de congrès et d'exposition ;

- ~~Hôtellerie de plein air~~ **Autres hébergements touristiques** et leur logement de fonction.

L'ensemble des destinations et sous-destinations est autorisé sans condition à l'exception de celles citées ci-dessous.

DESTINATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone U spécifique (UE, UEc, UL, ULz):

-Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition soit :

- d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone ;

- s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes ;

- dans le cas de fouilles archéologiques ;

- de restauration du milieu naturel.

En UE :

-Les extensions mesurées des constructions existantes non compatibles avec la vocation de la zone (hors habitation) sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021.**

-L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021**, sous réserve :

- que l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant ;

-de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

-Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021**, sous réserve :

-d'une emprise au sol maximale de 50 m². Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol ;

-d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale et de l'annexe ;

-de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

-Les abris de jardin, sous réserve :

-d'une emprise au sol maximale de 12 m² ;

-d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale et de l'annexe.

En UEc :

-Les nouvelles constructions ou changements de destination destinés à l'artisanat et aux commerces de détails et à condition que la surface de vente de la construction soit supérieure à 300 m² ;

-Les extensions mesurées des constructions existantes non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021**.

En UL et ULz :

-Les activités de services médicales et paramédicales d'intérêt collectif ;

-Les extensions mesurées des constructions existantes non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021**.

Dans les sous-secteurs ULz, toutes constructions, installations nouvelles, transformations, annexes, extensions de bâtiment et changements de destination doivent respecter les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable.

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS OU TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone U spécifique (UE, UEc, UL, ULz) :

-Les constructions principales à vocation d'habitat ;

-Les activités agricoles et forestières non compatibles avec la vocation de la zone ;

-Les cinémas ;

-Les ouvrages, installations liés à une carrière ;

-Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

En UE :

-Les nouvelles constructions et les changements de destination vers l'artisanat et le commerce de détail ;

-Centre de congrès et d'exposition ;

-Etablissement d'enseignement ;

~~-Hôtellerie de plein air~~ **Autres hébergements touristiques**.

En UEc :

-Les ~~nouvelles~~ constructions ou changements de destination destinés à l'artisanat et aux commerces de détails d'une surface de vente inférieure à 300 m² ;

-Les nouvelles constructions et changements de destinations liés aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

-Etablissement d'enseignement ;

-Centre de congrès et d'exposition ;

~~- Hôtellerie de plein air~~ **Autres hébergements touristiques**.

En UL et ULz :

-Les nouvelles constructions et changements de destination vers le commerce, les activités de service et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à ~~l'exception de l'hôtellerie de plein air~~ **des autres hébergements touristiques**, des activités de services médicales et paramédicales d'intérêt collectif et des centres de congrès et d'exposition.

ARTICLE 2 RELATIF A LA DESSERTE, AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Est apportée comme suit, une modification concernant l'obligation au raccordement au réseau d'assainissement selon le zonage d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées

Sous réserve des dispositions législatives relatives aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle **ou dans le cas d'un changement de destination** qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux **usées, un terrain doit** ~~obligatoirement~~ être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées **ou le cas échéant, bénéficier d'un assainissement non collectif conformément au zonage d'assainissement des eaux usées.**

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

ARTICLE 3 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

Est apporté comme suit une clarification de la règle pour améliorer sa compréhension.

Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées librement. Toutefois, un recul particulier pourra être demandé par rapport à la voie pour des raisons d'harmonie architecturale, techniques ou de sécurité routière.

[…]

Ces règles ne s'appliquent pas :

-le long des routes départementales, les constructions seront implantées à l'alignement ou à au moins 5 mètres de l'axe.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas conformément à l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme :

-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
-aux bâtiments d'exploitation agricole,
-aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,
-à l'adaptation, la réfection, la transformation ou l'extension des constructions existantes,

-le long **de certaines parties** des RD 948, **763** et 937 où les marges de recul qui s'appliquent sont intégrées au plan de zonage selon l'urbanisation du secteur ou dans le cadre d'un dossier Loi Barnier annexé au PLUi-H ;

ARTICLE 4 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sont apportés comme suit, des compléments pour améliorer la compréhension du règlement.

Dans l'intégralité de la zone U spécifique, les constructions **nouvelles** peuvent être édifiées en tout point en limite séparative si la partie située en limite est composée d'un mur coupe-feu.
En zone UE et UEc, **les constructions nouvelles peuvent être édifiées en tout point :**

-en retrait sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport aux limites latérales ne doit pas être inférieur à 3 mètres ;

Dans le cadre de nouvelles constructions, une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble.



ARTICLE 6 RELATIF A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sont apportées comme suit, des modifications renvoyant à l'OAP thématique et des modifications de la règle sur les clôtures.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites,aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
Les restaurations, agrandissements, annexes ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux.
Les projets devront être compatibles avec les préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique.
[…]

FAÇADE

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

-sur une même construction ;

-avec les constructions environnantes et le paysage ;

-en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe avec la construction principale.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction et à l'allégement des volumes.

Les matériaux (type parpaings ou briques de construction) devront être recouverts.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, notamment le nuancier.

[…]

En limites séparatives

En cas de clôture sur voies de hauteur inférieure~~, la hauteur de celle en limites séparatives sera réduite de manière progressive jusqu'à la clôture sur voie.~~ **celle-ci lui sera identique, soit :**

- **jusqu'au droit de la façade de la construction principale ;**
- **sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.**



[…]

Ces règles ne s'appliquent pas :

-aux secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;

-dans les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie. Les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations ;

-aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

-en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;

-lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain peuvent être considérées comme des limites séparatives. **Toutefois, la clôture devra être harmonieuse avec les clôtures avoisinantes dans les volumes et matériaux. De plus, une**

hauteur maximale inférieure à 2 mètres pourra être exigée afin de garantir la sécurité en matière de circulation.

1.5 Zone à urbaniser, « AU »

Pour rappel, les zones à urbaniser, dite « AU » sont dédiées à l'accueil futur des nouvelles constructions à moyen et long terme dédié à l'habitat ou à l'activité économique.

ARTICLE 1 RELATIF AUX DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont apportées, comme suit, certaines clarifications ou modifications notamment liées à l'évolution du code de l'urbanisme.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Pour l'ensemble du secteur 1AU :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha et 1AUc :

- Les bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

Pour les sous-secteurs 1AUe :

- Industrie, entrepôt, bureau ;
- Restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ~~hébergement hôtelier et touristique~~ **hôtels**.

L'ensemble des destinations et sous-destinations est autorisé sans condition à l'exception de celles citées ci-après.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Pour l'ensemble du secteur AU :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition soit :

- d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone ;

- s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes ;

- dans le cas de fouilles archéologiques ;

- de restauration du milieu naturel.

Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha et 1AUc :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble dédiées à l'habitat sous réserve de respecter la densité définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Le commerce et les activités de service sont admis, excepté le commerce de gros et l'hôtellerie de plein air **les autres hébergements touristiques.**

Toutefois pour les communes disposant :

- d'un périmètre d'implantation du commerce de proximité, les nouvelles constructions dédiées à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont admises seulement au sein de ce périmètre ;

- d'un périmètre d'implantation des activités de services et de restauration, les nouvelles constructions dédiées aux sous-destinations « activités de service pouvant accueillir de la clientèle » et « restauration » sont admis seulement au sein de ce périmètre (excepté les activités de services médicales et paramédicales d'intérêt collectif) ;

- Les extensions des bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021, à condition :

- d'être compatible avec l'habitat en termes de nuisances générées (bruit, …),

- de proposer une insertion qualitative du bâti dans le milieu urbain préexistant (teinte des matériaux, volume des constructions, traitement paysager, …).

- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination compatible avec la vocation de la zone, sous réserve :

-que le bâtiment présente un intérêt architectural,

-qu'il soit desservi par les réseaux,

- qu'il ne constitue pas de gêne ni de nuisance pour les activités agricoles environnantes ;

- Les extensions, annexes d'une habitation existante ainsi que les abris de jardin d'une emprise au sol égale ou inférieure à 12 m².

Dans le sous-secteur 1AUhz, toutes constructions, installations nouvelles, transformations, annexes, extensions de bâtiment et changements de destination doivent respecter les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable.

Pour les sous-secteurs 1AUe :

- Les extensions mesurées des constructions existantes non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021** ;
- L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021**, sous réserve que :
    - l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant,
    - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;

- Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021**, sous réserve :

    - d'une emprise au sol maximale de 50 m². Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol ;

    - d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions,

    - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;

[…]

Pour l'ensemble du secteur 2AU :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et ou d'intérêts collectifs sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur rationnel de la zone et dès lors :

    - qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau…) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,

    - qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,

    - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dans une limite de 10 années dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux ;

- L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021,** sous réserve que :

    - l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant,

    - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;

- Les annexes des constructions principales des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021,** sous réserve :

    - d'une emprise au sol maximale de 50 m². Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol ;

    - d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions,

    - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;

[…]

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS OU TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITS

Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha et 1AUc :

- Les nouvelles habitations, hors opération d'aménagement d'ensemble ;
- Les groupements de plus de 4 garages situés hors du terrain d'assiette d'un projet d'habitation ;
- Les activités forestières et agricoles non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les industries, entrepôts et commerces de gros ;
- Les ouvrages et installations liés à une carrière ;
- Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- ~~L'hôtellerie de plein air~~ **Les autres hébergements touristiques** ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).

Pour les sous-secteurs 1AUe :

- Les constructions ~~principales~~ à vocation d'habitat ;
- Les activités agricoles et forestières non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les cinémas ;
- Les ouvrages, installations liés à une carrière ;
- Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

ARTICLE 2 RELATIF A LA DESSERTE, AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Est apportée comme suit, une modification concernant l'obligation au raccordement au réseau d'assainissement selon le zonage d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées

Sous réserve des dispositions législatives relatives aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle **ou dans le cas d'un changement de destination** qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux **usées, un terrain doit** ~~obligatoirement~~ être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées **ou le cas échéant, bénéficier d'un assainissement non collectif conformément au zonage d'assainissement des eaux usées.**

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

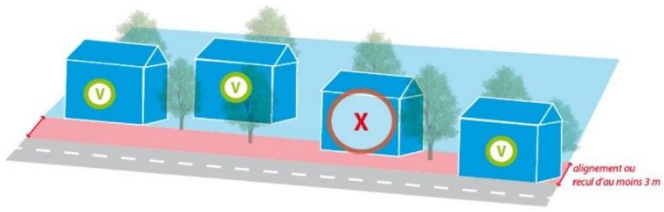
ARTICLE 3 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

Sont apportées comme suit, des clarifications de la règle pour améliorer sa compréhension.

RÈGLE GÉNÉRALE

Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha, 1AUc, 2AUc, 2AUc2 et 2AUh, les constructions nouvelles doivent être édifiées **en tout point :**

- à l'alignement par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer ;
- avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



Pour les sous-secteurs 1AUe et 2AUe, les constructions nouvelles peuvent être implantées librement. Toutefois, un recul particulier pourra être demandé par rapport à la voie pour des raisons d'harmonie architecturale, de raisons techniques ou de sécurité routière.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- le long des routes départementales, les constructions seront implantées :
- à 100 mètres au moins des axes **de certaines parties** des RD 948, **763** et 937 comme représenté sur le règlement graphique,
- à 15 mètres au moins des axes des autres routes départementales ;

ARTICLE 4 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sont apportées comme suit, des compléments pour améliorer la compréhension du règlement.

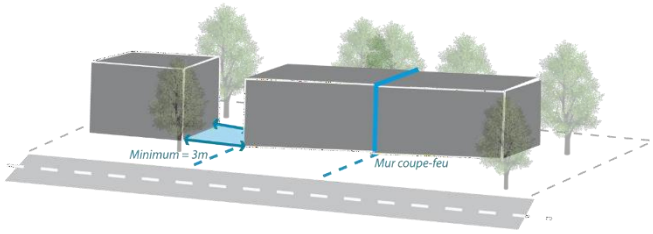
RÈGLE GÉNÉRALE

Pour le sous-secteur 1AUh, 1AUhz, 1AUha, 1AUc, 2AUc, 2AUc2 et 2AUh, les constructions **nouvelles** doivent être édifiées **en tout point :**

- sur les limites séparatives,
- en retrait, dans ce cas le retrait par rapport à la limite séparative ne doit pas être inférieur à 2 mètres.

Pour les sous-secteurs 1AUe et 2AUe, les constructions **nouvelles** peuvent être édifiées :

- en limite séparative si la partie située en limite est composée d'un mur coupe- feu ;
- en retrait sur une limite séparative. Dans ce cas le retrait par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieur à 3 mètres.



Dans le cadre de nouvelles constructions, une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble.

ARTICLE 5 RELATIF A LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Est apportée comme suit, une clarification du règlement concernant les combles dont la notion est supprimée car ne constituant pas un niveau supplémentaire et amenuisant la lisibilité.

Le gabarit des nouvelles constructions à destination d'habitation (principales, extensions et annexes), notamment dans le cas de constructions en second rideau, devra :

- s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes,
- respecter l'ensoleillement des terrains et des constructions voisines.

Le gabarit de toutes les constructions est limité à :

- **en 1AUh, 1AUhz, 2AUc, 2AUc2 et 2AUh** : pour tous les logements : R+1;
- **en 1AUha et 1AUc :** pour les logements individuels : R+1~~+comble~~

  pour les logements collectifs/groupés/intermédiaires : R+2+attique.

ARTICLE 6 RELATIF A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sont apportées comme suit, des modifications renvoyant à l'OAP thématique et des améliorations de la règle sur les clôtures.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites,aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les restaurations, agrandissements, annexes ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique.

[…]

FAÇADE

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

-sur une même construction ;

-avec les constructions environnantes et le paysage ;

-en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe avec la construction principale.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction et à l'allégement des volumes.

Les matériaux (type parpaings ou briques de construction) devront être recouverts.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, notamment le nuancier.

[…]

CLÔTURES

Pour le sous-secteur 1AUh, 1AUhz, 1AUha, 1AUc, 2AUc, 2AUc2 et 2AUh :

[…]

En limites séparatives

En cas de clôture sur voies de hauteur inférieure~~, la hauteur de celle en limites séparatives sera réduite de manière progressive jusqu'à la clôture sur voie.~~ **celle-ci lui sera identique, soit :**

- **jusqu'au droit de la façade de la construction principale ;**
- **sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.**



[…]

Pour le sous-secteur 1AUe et 2AUe :

En limites séparatives

En cas de clôture sur voies de hauteur inférieure~~, la hauteur de celle en limites séparatives sera réduite de manière progressive jusqu'à la clôture sur voie.~~ **celle-ci lui sera identique, soit :**

- **jusqu'au droit de la façade de la construction principale ;**
- **sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.**



[…]

Pour l'ensemble du secteur AU, ces règles ne s'appliquent pas :

-pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;

-dans les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie. Les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations ;

-aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

-en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;

-lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain peuvent être considérées comme des limites séparatives. **Toutefois, la clôture devra être harmonieuse avec les clôtures avoisinantes dans les volumes et matériaux. De plus, une hauteur maximale inférieure à 2 mètres pourra être exigée afin de garantir la sécurité en matière de circulation.**

1.6 Zone agricole, « A »

Pour rappel, la zone agricole, dite « A » recouvre les espaces dédiés à l'activité agricole qui abrite notamment les sièges et sites d'exploitation. Il comprend également les habitations isolées ainsi que leur groupement.

Est apporté comme suit, en préambule aux articles régissant la zone agricole, une clarification sur la composition du sous-secteur « Ae ».

La zone agricole, dite A recouvre les espaces dédiés à l'activité agricole qui abrite notamment les sièges et sites d'exploitation. Il comprend également les habitations isolées ainsi que leur groupement. On distingue les sous-secteurs suivants :

- Ae : activité ~~en campagne~~ **existante incompatible avec la vocation de la zone** permettant des extensions limitées ;

ARTICLE 1 RELATIF AUX DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont apportées, comme suit, certaines clarifications ou modifications dans la zone agricole concernant notamment les logements de fonction et les évolutions des habitations existantes.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

- Dans l'ensemble du secteur A, excepté les sous-secteurs An:
  - Les **constructions, installations, travaux et ouvrages dédiées aux** exploitations agricoles ;
  - Les **constructions, installations, travaux et ouvrages dédiées aux** exploitations forestières.

[…]

Dans l'ensemble de la zone A, excepté le sous-secteur An:

- Les constructions et changements de destination vers l'habitat pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Ces constructions :
  - sont implantées à proximité de l'exploitation ou en limite d'une zone déjà construite pour éviter les atteintes à l'espace productif. Le choix d'implantation sera cohérent avec les préconisations de « la Charte pour une Gestion Econome de l'Espace » de la Vendée **et la Charte encadrant les logements de fonction en zone Agricole en annexe au présent règlement.**
  - **les découpages en drapeau du terrain d'assiette du projet seront interdits sauf contraintes techniques afin d'éviter le mitage agricole ;**
  - **le terrain d'assiette est limité à 500 m².**
  - **ont une emprise au sol limitée à 150 m² maximum à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;**

- conditionnée à la réalisation des bâtiments d'exploitation en amont.

- Les constructions, changements de destination, extensions et annexes situées dans le prolongement de l'acte de production tels que les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits provenant principalement de l'exploitation. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité agricole ;
- Les changements de destination, extensions pour la création d'activité agro-touristiques, sous réserve :
  - que le bâti existant présente une qualité architecturale,
  - d'être exercée par un exploitant agricole et sur le site d'exploitation ;
- La réhabilitation de bâti existant et nouvelles constructions relatives au camping à la ferme, soumis à déclaration conformément à l'article R.443-6 du code de l'Urbanisme, pouvant accueillir jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes ou les aires naturelles, à condition qu'ils soient liés et dans le prolongement de l'exploitation agricole. L'activité d'hébergement devra rester accessoire à l'activité agricole ;
- **La transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI-H en date du 22 février 2021 à destination d'habitation pouvant porter à la création d'une ou plusieurs habitations à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole ;**
- Les changements de destination vers une **ou plusieurs habitations** ou l'hébergement touristique sont autorisés, sous réserve que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). **Seul un changement de destination intégral du bâtiment pourra être autorisé ; Conjointement au changement de destination, les extensions, annexes et abris de jardins pourront être autorisés selon les mêmes conditions que pour les habitations et annexes existantes (cf alinéas suivants).**
- L'extension limitée des habitations et annexes existantes (de tiers ou de fonction), à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021,** sous réserve que :
  - l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de l'habitation,
  - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
  - **l'emprise au sol maximale autorisée de 150 m² soit respectée pour un logement de fonction.**
- Les annexes des constructions principales des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021**, sous réserve :
  - d'une emprise au sol maximale de 50 m². Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol ;
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions,
  - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
- Les abris de jardin à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021**, sous réserve :
  - d'une emprise au sol maximale de 12 m²,

- d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions. Une exception est possible dans le cas d'une habitation dont l'unique jardin est non attentant à la propriété car séparée par une voie **ou un autre bâtiment.**

- Les unités de méthanisation sous réserve de relever de l'agriculture au regard du code rural ;
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole notamment par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA) sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des sièges d'exploitation existants ou de secteurs urbanisés afin d'éviter le mitage agricole. Toutefois, une implantation différente pourra être éventuellement autorisée si des contraintes techniques ou de mode d'exploitation/élevage le justifient ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :
  - d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone,
  - d'être liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes,
  - dans le cas de fouilles archéologiques,
  - de restauration du milieu naturel.

Dans le sous-secteur Az, toutes constructions, installations nouvelles, transformations, annexes, extensions de bâtiment et changements de destination doivent respecter les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable.

Dans le sous-secteur Ah et Ahz, **à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :**

- Les nouvelles constructions, extensions, annexes et changements de destinations dédiées à l'habitation ;
- Les abris de jardins d'une emprise au sol maximale de 12 m²,
- Les résidences démontables et habitations légères à usage d'habitat permanent.

Dans le sous-secteur Ahz, toutes constructions, installations nouvelles, transformations, annexes, extensions de bâtiment et changements de destination doivent respecter les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable.

Dans le sous-secteur Ae, **à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :**

- ~~Les extensions, annexes et changements de destinations à vocation d'activités du secteur secondaire ou tertiaire. L'emprise au sol sera limitée à 50% de l'emprise au sol des constructions édifiées à la date d'approbation du PLUi-H.~~
- **Les changements de destinations des bâtiments existants vers la destination autres activités du secteur secondaire ou tertiaire qui comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.**
  Sont interdits les changements de destination des bâtiments existants vers la destination commerce et activité de service comprenant les sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et autres hébergements touristiques et cinéma.

- Les extensions et annexes des activités existantes incompatibles avec la vocation agricole du secteur. L'emprise au sol sera limitée à 50 % de l'emprise au sol des constructions édifiées à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.

Dans le sous-secteur Agv, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :

- Les constructions, installations et ouvrages liés à l'accueil et l'hébergement des gens du voyage.
- L'emprise au sol des constructions édifiées sera limitée à 50m² à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021.**

Dans le sous-secteur Af, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural **:**

- Les constructions, installations et ouvrages liés aux terrains familiaux des gens du voyage.
- L'emprise au sol des constructions édifiées sera limitée à 50m² à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021.**

Dans le sous-secteur Aep, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements publics liés notamment à la gestion des eaux et des déchets.

ARTICLE 2 RELATIF A LA DESSERTE, AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Est apportée comme suit, une modification concernant l'obligation au raccordement au réseau d'assainissement selon le zonage d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées

Sous réserve des dispositions législatives relatives aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle **ou dans le cas d'un changement de destination** qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, **un terrain doit** ~~obligatoirement~~ être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées **ou le cas échéant, bénéficier d'un assainissement non collectif conformément au zonage d'assainissement des eaux usées.**

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

ARTICLE 3 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

Est apporté comme suit une clarification de la règle pour améliorer sa compréhension.

Dans l'ensemble de la zone A :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres en tout point par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dans les sous-secteurs Agv et Af :

Par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, les constructions nouvelles doivent être implantées **en tout point**, soit :

- en limite ;
- avec un recul d'au moins 3 mètres.

Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

Le long des routes départementales les constructions seront implantées :

- à 100 mètres au moins des axes **de certaines parties** des RD 948, **763** et 937 comme représenté sur le règlement graphique,
- à 15 mètres au moins des axes des autres routes départementales ;

Ces marges de recul ne s'appliquent pas conformément à l'article L.111-7 et suivant du code de l'urbanisme :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection, à la transformation ou l'extension des constructions existantes,
- dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysées et intégrées au plan de zonage et en annexe au PLUi-H dans le cadre d'un dossier loi Barnier ;

[…]

- aux ouvrages **et installations** techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (**pompe à chaleur, chaufferie, garde-corps,** défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, …). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;

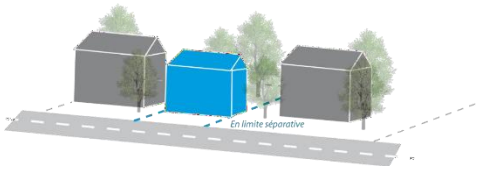
ARTICLE 4 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sont apportées comme suit, des compléments pour améliorer la compréhension du règlement.

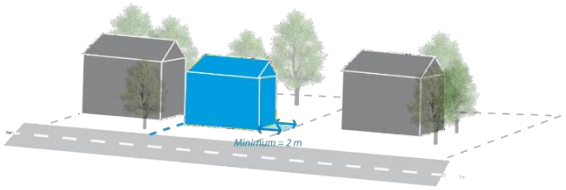
Dans l'ensemble de la zone A :

Pour les habitations (tiers ou de fonction), **les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point soit :**

- sur les limites séparatives ;



- en retrait, dans ce cas celui-ci ne doit pas être inférieur à 2 mètres par rapport à la limite séparative.

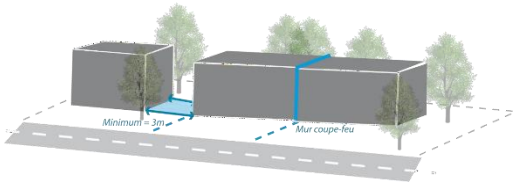


Pour les activités, **les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point soit :**

- en limite séparative si la partie située en limite est composée d'un mur coupe-feu. Le mur coupe-feu ne sera pas exigé pour les implantations en limites des

voies ouvertes à la circulation, considérées comme séparatives car ne supportant pas l'accès principal au terrain ;

- en retrait sur une limite ou sur les limites séparatives. Dans ce cas, le retrait ne doit pas être inférieur à 3 mètres.



Dans le cadre de nouvelles constructions, une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble.

Dans les sous-secteurs Agv et Af :

Les constructions nouvelles doivent être implantées **en tout point** en limite ou en retrait avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

[…]

- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, pourlesquels l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;

- aux ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, …). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;

- en cas d'extension, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment existant ou en cas de construction d'une annexe, l'implantation pourra se faire :
  - dans le prolongement du bâtiment existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier,
  - ou en retrait, sans réduire le recul existant ~~par rapport~~ par rapport aux limites séparatives ;

ARTICLE 5 RELATIF A LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Est apportée comme suit, au règlement une hauteur maximale dans le sous-secteur « Ah » qui peut recevoir des nouvelles habitations.

Dans le sous-secteur Ah :

Le gabarit des constructions est limité à R+1.

ARTICLE 6 RELATIF A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sont apportées comme suit, des modifications renvoyant à l'OAP thématique et des améliorations de la règle sur les clôtures.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les restaurations, agrandissements, annexes ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique.

[…]

FAÇADE

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

-sur une même construction ;

-avec les constructions environnantes et le paysage ;

-en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe avec la construction principale.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction et à l'allégement des volumes.

Les matériaux (type parpaings ou briques de construction) devront être recouverts.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, notamment le nuancier.

CLÔTURES

Pour les habitations :

[…]

En limites séparatives

En cas de clôture sur voies de hauteur inférieure~~, la hauteur de celle en limites séparatives sera réduite de manière progressive jusqu'à la clôture sur voie.~~ **celle-ci lui sera identique, soit :**

- **jusqu'au droit de la façade de la construction principale ;**
- **sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.**



[…]

Pour les activités économiques :

En limites séparatives

En cas de clôture sur voies de hauteur inférieure~~, la hauteur de celle en limites séparatives sera réduite de manière progressive jusqu'à la clôture sur voie.~~ **celle-ci lui sera identique, soit :**

- **jusqu'au droit de la façade de la construction principale ;**
- **sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.**



[…]

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

-pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;

-dans les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie. Les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations ;

-aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

-en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;

-lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain peuvent être considérées comme des limites séparatives. **Toutefois, la clôture devra être harmonieuse avec les clôtures avoisinantes dans les volumes et matériaux. De plus, une**

hauteur maximale inférieure à 2 mètres pourra être exigée afin de garantir la sécurité en matière de circulation.

ARTICLE 7 EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sont apportées comme suit, des clarifications au règlement.

Dans les sous-secteurs Ae :

L'emprise au sol des nouvelles constructions au sein du sous-secteur Ae est limitée à 50% par rapport à l'emprise au sol des constructions édifiées à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021.**

Dans les sous-secteurs Agv et Af :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 50 m² maximum à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021.**

1.7 Zone naturelle, « N »

Pour rappel, la zone naturelle, dite « N » recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou paysagère(s).

Est apporté comme suit, en préambule aux articles régissant la zone naturelle, une clarification sur la composition des sous-secteurs « Nd » et « Nt ».

La zone naturelle, dite N, recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées. On distingue les sous-secteurs suivants :

Nc : secteur d'exploitation du sous-sol (carrière);

Nca : secteur de stockage (carrière);

Nd : espace concerné par la pollution du sol pouvant accueillir des dispositifs d'énergies renouvelables **type panneau solaire ou photovoltaïque** ;

Ned : secteur lié aux centres de stockage de déchets ultimes de La Croix et de La Vergne à Grand'Landes ;

Nep : secteur dédié aux équipements ;

Nepz : correspond au sous-secteur couvert par un Site Patrimonial Remarquable ;

Nf : activité sylvicole avec gestion spécifique, il couvre notamment les espaces couverts par des documents de gestion ;

Nj : jardins partagés ou familiaux ;

Nl : espace naturel accueillant des activités légères de loisirs (ex : accrobranche, moto- cross…) ;

Nt : espace naturel accueillant des activités **principalement liées** ~~aux activités de~~ aux loisirs et aux hébergements touristiques **mais également aux activités non compatibles en zone urbaine** ;

Ntz : correspond au sous-secteur destiné à accueillir les mêmes activités que le sous-secteur « Nt » et couvert par un Site Patrimonial Remarquable ;

ARTICLE 1 RELATIF AUX DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont apportées, comme suit, certaines clarifications ou modifications dans la zone naturelle concernant les destinations autorisées.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone N et le sous-secteur Nz:

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et ou d'intérêts collectifs dès lors :

- qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau…),
- qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les extensions limitées sous réserve d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10% de l'emprise au sol des constructions liées à l'activité agricole et forestière à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021** ;
- **La transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI-H à destination d'habitation en date du 22 février 2021 pouvant porter à la création d'une ou plusieurs habitations à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole ;**
- Les changements de destination vers **une ou plusieurs habitations** ou l'hébergement touristique sont autorisés, sous réserve que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). **Seul un changement de destination intégral du bâtiment pourra être autorisé ; Conjointement au changement de destination, les extensions, annexes et abris de jardins pourront être autorisés selon les mêmes conditions que pour les habitations et annexes existantes (cf alinéas suivants) ;**

- L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021**, sous réserve que :
  - l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant,
  - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
- Les annexes limitées des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021**, sous réserve :
  - d'une emprise au sol maximale de 50 m². Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol ;
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions,
  - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
- Les abris de jardin, sous réserve :
  - d'une emprise au sol maximale de 12 m²,
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions. Une exception est possible dans le cas d'une habitation dont l'unique jardin est non attentant à la propriété car séparée par une **voie ou un autre bâtiment.**
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition soit :
  - d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone,
  - s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes,
  - dans le cas de fouilles archéologiques,

- de restauration du milieu naturel.

[…]

Dans le sous-secteur Nd :

Les installations et ouvrages liés à des dispositifs d'énergies renouvelables **de type panneau solaire ou photovoltaïque** sont autorisés à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage du site

[…]

- Dans le sous-secteur Nl, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :
  - Les constructions, installations et ouvrages liés à une activité de loisirs (ex : centre équestre, accrobranche, motocross…) et de détente en campagne sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage du site.
    L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 10 % du périmètre du sous-secteur sous réserve d'une emprise maximale de 250 m² à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021**;
  - Les aires de stationnement ouvertes à condition que le revêtement de ces aires soit perméable.
- Dans le sous-secteur Nt et Ntz, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :
  - Les constructions **et changements de destination, aménagements,** installations et ouvrages ~~liés à une activité touristique (hébergement touristique, musée, restaurant…) ainsi que les activités de services, type salles de réception,~~ **appartenant aux sous-destinations hôtels, autres hébergements touristiques, restauration ainsi que les activités de services liées aux loisirs telles que les salles de réception ou activités de service liées à du gardiennage/pension pour animaux, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, excepté les établissements destinés à l'enseignement,** sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage du site et sous réserve de respecter l'OAP si existante sur le secteur.

    Hors d'un secteur couvert par un OAP sectorielle, l'emprise au sol **des constructions nouvelles** est limitée à 10 % du périmètre du sous-secteur sous réserve d'une emprise maximale de 500 m² à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021;**

  - **Les extensions et annexes des établissements destinés à l'enseignement existants à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.**

    Hors d'un secteur couvert par un OAP sectorielle, l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 10 % du périmètre du sous-secteur sous réserve d'une emprise maximale de 500 m² à la date d'approbation du PLUi- H du 22 février 2021 ;

  - Les aires de stationnement ouvertes à condition que le revêtement de ces aires soit perméable, sous réserve de respecter l'OAP si existante sur le secteur ;

ARTICLE 2 RELATIF A LA DESSERTE, AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Est apportée comme suit, une modification concernant l'obligation au raccordement au réseau d'assainissement selon le zonage d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées

Sous réserve des dispositions législatives relatives aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle **ou dans le cas d'un changement de destination** qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, **un terrain doit** ~~obligatoirement~~ être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées **ou le cas échéant, bénéficier d'un assainissement non collectif conformément au zonage d'assainissement des eaux usées.**

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités, est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

ARTICLE 3 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISE

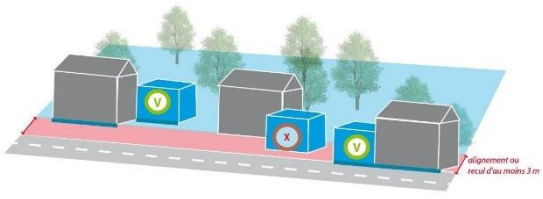
Est apporté comme suit une clarification de la règle pour améliorer sa compréhension.

RÈGLE GÉNÉRALE

- Dans l'ensemble de la zone N :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres en tout point par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.



- Dans les sous-secteurs Nl, Nt et Ntz :

Par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, les constructions nouvelles doivent être implantées **en tout point**, soit :

- en limite
- en retrait d'au moins 3 mètres.

Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

Le long des routes départementales, les constructions seront implantées :

- à 100 mètres au moins des axes de **certaines parties** des RD 948, **763** et 937 comme représenté sur le règlement graphique,
- à 15 mètres au moins des axes des autres routes départementales ;

[…]

- aux ouvrages **et installations** techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante **(pompe à chaleur, chaufferie, garde-corps,** défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, …). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;

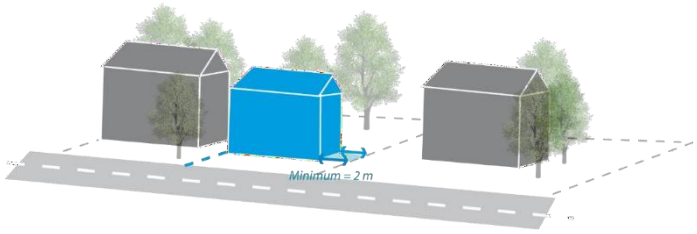
ARTICLE 4 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sont apportées comme suit, des compléments pour améliorer la compréhension du règlement.

RÈGLE GÉNÉRALE

Dans l'ensemble de la zone N :

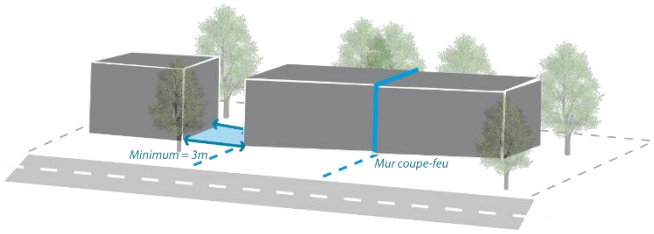
- Pour les habitations (tiers ou de fonction), les constructions nouvelles doivent être édifiées **en tout point**, soit :
  - sur les limites séparatives ;
  - en retrait, dans ce cas le retrait par rapport à la limite séparative ne doit pas être inférieur à 2 mètres.



- Pour les activités, les constructions **nouvelles** doivent être édifiées **en tout point** soit :
  - en limite séparative si la partie située en limite est composée d'un mur coupe-feu.

  Le mur coupe-feu ne sera pas exigé pour les implantations en limites des voies ouvertes à la circulation, considérées comme séparatives car ne supportant pas l'accès principal au terrain ;

- en retrait sur une limite ou sur les limites séparatives. Dans ce cas, le retrait ne doit pas être inférieur à 3 mètres.



Dans le cadre de nouvelles constructions, une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble.

- Dans les sous-secteurs Nl, Nt et Ntz :

Les constructions nouvelles doivent être implantées **en tout point** en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

[…]

- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- aux ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, …). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- en cas d'extension, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment existant ou en cas de construction d'une annexe, l'implantation pourra se faire :
  - dans le prolongement du bâtiment existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier ;
  - ou en retrait, sans réduire le recul existant par rapport ~~aux voies~~ aux limites séparatives.
- le retrait de la construction par rapport aux limites séparatives peut être réduit par la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur. Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser chez un tiers ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait.

ARTICLE 6 RELATIF A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sont apportées comme suit, des modifications renvoyant à l'OAP thématique et des améliorations de la règle sur les clôtures.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites,aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les restaurations, agrandissements, annexes ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique.

[…]

FAÇADE

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

-sur une même construction ;

-avec les constructions environnantes et le paysage ;

-en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe avec la construction principale.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction et à l'allégement des volumes.

Les matériaux (type parpaings ou briques de construction) devront être recouverts.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée.

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment identifié au plan de zonage, l'aspect patrimonial du bâtiment devra être respecté :

-matériaux en harmonie avec le bâtiment et son environnement ;

-respect des façades et des gabarits, notamment les ouvertures.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, notamment le nuancier.

CLÔTURES

Pour les habitations :

[…]

En limites séparatives

En cas de clôture sur voies de hauteur inférieure~~, la hauteur de celle en limites séparatives sera réduite de manière progressive jusqu'à la clôture sur voie.~~ **celle-ci lui sera identique, soit :**

- **jusqu'au droit de la façade de la construction principale ;**
- **sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.**



[…]

Pour les activités économiques :

En limites séparatives

En cas de clôture sur voies de hauteur inférieure~~, la hauteur de celle en limites séparatives sera réduite de manière progressive jusqu'à la clôture sur voie.~~ **celle-ci lui sera identique, soit :**

- **jusqu'au droit de la façade de la construction principale ;**
- **sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées.**



[…]

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

-pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;

-dans les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie. Les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations ;

-aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

-en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;

-lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain peuvent être considérées comme des limites séparatives. **Toutefois, la clôture devra être harmonieuse avec les clôtures avoisinantes dans les volumes et matériaux. De plus, une hauteur maximale inférieure à 2 mètres pourra être exigée afin de garantir la sécurité en matière de circulation.**

ARTICLE 7 EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sont apportées comme suit, des clarifications au règlement.

- Dans le sous-secteur Nl :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 10 % du périmètre du sous-secteur dans un maximum de 250 m² à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.

- Dans les sous-secteurs Nt et Ntz :

Hors d'un secteur couvert par un OAP sectorielle, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 10% du périmètre du sous-secteur dans un maximum de 500 m² à la date d'approbation du PLUi-H **du 22 février 2021.**

1.8 Annexe

Listing des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est présente en annexe du règlement du PLUi-H. Celle-ci évolue suite à la modification, suppression ou ajout de ces prescriptions (cf : 2.5 « Prescriptions graphiques » de la présente notice). A noter que les surfaces indiquées étaient pour certaines erronées. Elles sont rectifiées par la modification n°1 du PLUi-H.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 :

Numéro	Nature	Commune	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Débouché de la rue des Primevères sur la rue de la Roche	AIZENAY	Commune	5952,37
2	Aménagement espace public	AIZENAY	Commune	310,44
3	Equipement et espace public	AIZENAY	Commune	1204,07
4	Liaison rue des Vergs / rue de l'Hôtel de Ville	AIZENAY	Commune	513,95
5	Construction d'équipements publics	AIZENAY	Commune	106,2
6	Equipement public	AIZENAY	Commune	289,11
7	Voie d'accès au secteur sports	SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE	Commune	334,99
8	Création d'une liaison douce	AIZENAY	Commune	1651,55
9	Liaison piétonne	POIRE SUR VIE (LE)	Commune	91,26
10	Equipement voirie	AIZENAY	Commune	2960,36
11	Espace public et logements sociaux	AIZENAY	Commune	259,64
12	Voie d'accès	SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	Commune	138,87
13	Accès voirie	AIZENAY	Communauté de Communes	1442,84
14	Équipements scolaires, socio-éducatifs et loisirs	APREMONT	Commune	160,39
15	Cheminement vélo / piéton - Franchissement du Vallon de la Grève//pour liaison entre la rue du Cre Chau et la rue de la Seigneurie	BEAUFOU	Conseil Départemental	198,08
16	Aménagement d'un espace vert collectif	BEAUFOU	Commune	298,53
17	Cheminement vélo / piéton - Franchissement du Vallon de la Grève pour liaison entre la route de la Bulletière et la zone AUL	BEAUFOU	Commune	1760,05
18	Aménagement d'un espace public (espace vert, stationnement...)	BELLEVIGNY	Commune	224,51
19	Liaison douce	BELLEVIGNY	Commune	884,41
20	Stationnement et équipements publics - Place de la Vieille église	BELLEVIGNY	Commune	1276,68
21	Aménagement des bords de la Boulogne	SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE	Commune	955,1
22	Création d'un accès vers l'impasse des Demeries + desserte du fond de la parcelle	CHAPELLE-PALLUAU (LA)	Commune	654,69
23	Élargissement de la voie qui joint la RD 754 à la zone des Grandes Barres	FALLERON	Commune	111,57
24	Élargissement de la voie qui joint la RD 754 à la zone des Grandes Barres	FALLERON	Commune	1228,19
25	Création d'une voie et d'un parking pour le cimetière	FALLERON	Commune	852,17
26	Voie d'accès	SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	Commune	627,33
27	Aménagement du carrefour	GENETOUZE (LA)	Commune	218,36
28	Station d'épuration	GENETOUZE (LA)	Commune	2025,12
29	Aménagement ceinture verte	GENETOUZE (LA)	Commune	5214,92
30	Aménagement ceinture verte	GENETOUZE (LA)	Commune	2334,08
31	Extension de cimetière	GRAND'LANDES	Commune	1014,77
32	Accès au secteur du Calvaire	GRAND'LANDES	Commune	8094,92
33	Accès au secteur de l'Enclose	GRAND'LANDES	Commune	640,35
34	Accès au secteur de l'Enclose	GRAND'LANDES	Commune	250,81
35	Accès au secteur de l'Enclose	GRAND'LANDES	Commune	240,95
36	Agrandissement du cimetière ou jardin public	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	18992,55
37	Réalisation d'un tourne à gauche, carrefour de la Javatière	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	644,37
38	Continuité de la liaison vélos, piétons (ceinture verte)	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	1106,89
39	Plantation d'un espace tampon entre l'entreprise Ovonor et le lotissement du Prieuré	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	9312,98
40	Liaison piétonne centre bourg - domaine du Prieuré	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	62,51
41	Débouché sur la rue Barbedette de la future liaison RD 937 - RD 39	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	557,42
42	Faciliter la circulation des piétons pour rejoindre les cœurs de vie (médiathèque, école, pôle de santé)	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	524,4
43	Aménagement dun carrefour sur la RD 937 (village d'Alexandrie)	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	1326,84
44	Mixité sociale (logements adaptés foyer soleil)	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	475,56
45	Equipement public	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	236,6
46	Extension de la station d'épuration des eaux usées et implantation de bâtiments techniques municipaux	MACHE	Commune	3976,15
47	Parking	MACHE	Commune	174,14
48	Extension de la lagune de la Poissonière	SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	Commune	4486,32
49	Desserte OAP de Lattre de Tassigny	PALLUAU	Commune	233,18
50	Voirie ch des Fontaine vers Ch de la Naulière	PALLUAU	Commune	570,98
51	Création d'un accès	PALLUAU	Commune	809
52	Aire de stationnement	PALLUAU	Commune	1551,82
53	Extension équipements établissement public personnes âgées et annexes	SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	Commune	1398,55
54	Chemin piéton	PALLUAU	Commune	2586,43
55	Aménagement de voie	PALLUAU	Commune	11124,07
56	Réalisation d'une liaison douce et d'un accès privatif à la Maison des Services	PALLUAU	Commune	361,51
57	Création d'un espace public (stationnement)	POIRE SUR VIE (LE)	Commune	11908,9
58	Aménagement d'un carrefour sur RD 4 rte des Lucs	POIRE SUR VIE (LE)	Conseil Départemental	412,37
59	Aménagement d'un carrefour sur RD 4 rte des Lucs	POIRE SUR VIE (LE)	Conseil Départemental	799,75
60	Liaison piétonne au Beignon Basset à créer	POIRE SUR VIE (LE)	Commune	1370,46
61	Élargissement de voirie (La Marzelle)	SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE	Commune	1235,43
62	Liaison à créer	POIRE SUR VIE (LE)	Commune	8023,88
63	Aménagement du carrefour RD6 (Secteur du Plessis)	POIRE SUR VIE (LE)	Conseil Départemental	952,83
64	Création d'un liaison piétonne rue du Tripode	POIRE SUR VIE (LE)	Commune	6338,66
65	Aménagement du Carrefour RD4 - Rue des Châteaux - Rue des Poiriers	POIRE SUR VIE (LE)	Conseil Départemental	1307,81
66	Liaison piétonne	POIRE SUR VIE (LE)	Commune	632,44
67	Voie d'accès entre la rue des châtaigniers et le lotissement communal « Le Grand Patis de la Nation » / Liaison piétonne	SAINT-PAUL-MONT-PENIT	Commune	637,43
68	Aménagement du carrefour RD 2	POIRE SUR VIE (LE)	Commune	428,26
69	Aménagement du carrefour de la zone d'activité de la Gendronnière	POIRE SUR VIE (LE)	Conseil Départemental	378,07

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

N°	Nature	Commune	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Débouché de la rue des Primevères sur la rue de la Roche	Aizenay	Commune	570,98
2	Aménagement espace public	Aizenay	Commune	138,87
3	Equipement et espace public	Aizenay	Commune	1442,82
4	Liaison rue des Vergers / rue de l'Hôtel de Ville	Aizenay	Commune	809,01
5	Construction d'équipements publics	Aizenay	Commune	4486,31
6	Equipement public	Aizenay	Commune	198,08
7	Voie d'accès au secteur sports	St Denis-la-Chevasse	Commune	361,52
8	Création d'une liaison douce	Aizenay	Commune	160,37
9	Liaison piétonne	Le Poiré-sur-Vie	Commune	637,43
10	Equipement voirie	Aizenay	Commune	3976,14
11	Opération de renouvellement urbain	Aizenay	Commune	1307,79
12	Voie d'accès	St Etienne-du-Bois	Commune	310,41
13	Accès voirie	Aizenay	CCVB	1204,06
14	Équipements scolaires, socio-éducatifs et loisirs	Apremont	Commune	8094,92
15	Cheminement vélo / piéton - Franchissement du Vallon de la Grève pour liaison entre la rue du Cré Chaud et la rue de la Seignerie	Beaufou	Conseil Départemental	475,55
16	Aménagement d'un espace vert collectif	Beaufou	Commune	1326,82
17	Cheminement vélo / piéton - Franchissement du Vallon de la Grève pour liaison entre la route de la Bulletière et la zone AUL	Beaufou	Commune	524,41
18	Aménagement d'un espace public (espace vert, stationnement…)	Bellevigny	Commune	1228,19
19	Liaison douce	Bellevigny	Commune	632,44
20	Stationnement et équipements publics - Place de la Vieille église	Bellevigny	Commune	884,39
21	Aménagement des bords de la Boulogne	St Denis-la-Chevasse	Commune	11908,89
23	Élargissement de la voie qui joint la RD 754 à la zone des Grandes Barres	Falleron	Commune	1370,46
24	Accès OAP la Caffinière	Falleron	Commune	233,18

25	Création d'une voie et d'un parking pour le cimetière	Falleron	Commune	952,83
26	Voie d'accès	St Etienne-du-Bois	Commune	259,63
27	Aménagement du carrefour	La Genétouze	Commune	2334,09
28	Station d'épuration	La Genétouze	Commune	8023,89
29	Aménagement ceinture verte	La Genétouze	Commune	9312,98
30	Aménagement ceinture verte	La Genétouze	Commune	18992,55
31	Extension de cimetière	Grand'Landes	Commune	1760,04
32	Accès au secteur du Calvaire	Grand'Landes	Commune	644,36
33	Accès au secteur de l'Enclose	Grand'Landes	Commune	250,83
34	Accès au secteur de l'Enclose	Grand'Landes	Commune	240,95
35	Accès au secteur de l'Enclose	Grand'Landes	Commune	298,53
36	Agrandissement du cimetière	Les Lucs-sur-Boulogne	Commune	654,69
37	Réalisation d'un carrefour à la Javatière	Les Lucs-sur-Boulogne	Commune	412,35
38	Continuité de la liaison vélos, piétons (ceinture verte)	Les Lucs-sur-Boulogne	Commune	799,76
39	Plantation d'un espace tampon entre l'entreprise Ovonor et le lotissement du Prieuré	Les Lucs-sur-Boulogne	Commune	6338,65
40	Liaison piétonne centre bourg - domaine du Prieuré	Les Lucs-sur-Boulogne	Commune	106,20
41	Débouché sur la rue Barbedette de la future liaison RD 937 - RD 39	Les Lucs-sur-Boulogne	Commune	1551,82
42	Faciliter la circulation des piétons pour rejoindre les cœurs de vie (médiathèque, école, pôle de santé)	Les Lucs-sur-Boulogne	Commune	111,57
43	Aménagement d'un carrefour sur la RD 937 (village d'Alexandrie)	Les Lucs-sur-Boulogne	Commune	1398,56
44	Mixité sociale (logements adaptés foyer soleil)	Les Lucs-sur-Boulogne	Commune	1014,79
45	Equipement public	Les Lucs-sur-Boulogne	Commune	2025,02
46	Extension de la station d'épuration des eaux usées et implantation//de bâtiments	Maché	Commune	5952,37
48	Extension de la lagune de la Poissonnière	St Etienne-du-Bois	Commune	11124,06
49	Accès OAP Croix Sorin - de Tassigny	Palluau	Commune	793,40

50	Chemin des Fontaines	Palluau	Commune	1370,97
51	Création d'un accès	Palluau	Commune	955,12
52	Aire de stationnement	Palluau	Commune	428,24
53	Extension équipements établissement public personnes âgées et annexes	St Etienne-du-Bois	Commune	2586,42
54	Chemin piéton Rigolly - Pré Chabot	Palluau	Commune	1010,10
56	Réalisation d'une liaison douce	Palluau	Commune	306,59
57	Création d'un espace public (stationnement)	Le Poiré-sur-Vie	Commune	513,94
58	Aménagement d'un carrefour sur RD 4 rte des Lucs	Le Poiré-sur-Vie	Conseil Départemental	334,99
59	Aménagement d'un carrefour sur RD 4 rte des Lucs	Le Poiré-sur-Vie	Conseil Départemental	289,11
60	Liaison piétonne au Beignon Basset à créer	Le Poiré-sur-Vie	Commune	2960,37
61	Élargissement de voirie (La Marzelle)	St Denis-la-Chevasse	Commune	236,61
62	Liaison à créer	Le Poiré-sur-Vie	Commune	91,26
63	Aménagement du carrefour RD6 (Secteur du Plessis)	Le Poiré-sur-Vie	Conseil Départemental	627,33
65	Aménagement du Carrefour RD4 - Rue des Châteaux - Rue des Poiriers	Le Poiré sur Vie	Conseil Départemental	218,36
66	Liaison piétonne	Le Poiré sur Vie	Commune	557,41
67	Voie d'accès entre la rue des châtaigniers et le lotissement communal "Le Grand Patis de la Nation" / Liaison piétonne	St Paul-Mont-Penit	Commune	852,15
68	Aménagement du carrefour RD 2	Le Poiré-sur-Vie	Commune	640,34
69	Aménagement du carrefour de la zone d'activité de la Gendronnière	Le Poiré-sur-Vie	Conseil Départemental	5214,91
70	Aménagement urbain	Aizenay	Commune	418,26
71	Sentier pédestre	Les Lucs-sur-Boulogne	Commune	1299,92

Ajout d'une "charte sur le logement de fonction en zone agricole

La charte adoptée par la communauté de communes Vie et Boulogne sur le logement de fonction en zone agricole est annexée au règlement écrit du PLUi-H.

ANNEXE 2 : CHARTE SUR LE LOGEMENT DE FONCTION EN ZONE AGRICOLE

> Logement de fonction en zone A : c'est quoi ?

La création d'un logement de fonction, considéré comme lié et nécessaire à l'activité agricole, peut être autorisée, mais cette possibilité de construction demeure une dérogation à la règle d'inconstructibilité en zone agricole (art. L. 111-4 du code de l'urbanisme).

Le logement de l'exploitant, dès lors qu'il répond à des exigences de présence permanente et rapprochée pour l'exercice de l'activité agricole, est considéré comme nécessaire.

C'est à l'exploitant d'apporter les éléments justifiant la nécessité d'un logement de fonction pour le bon fonctionnement et la surveillance de son exploitation.

> Préconisations et outils à disposition : comment justifier de la nécessité d'un logement de fonction ?

La construction d'un logement de fonction se justifie par :

↳ **Le statut de chef d'exploitation à titre principal** (au moins 50 % du revenu d'origine agricole) du demandeur.

Le statut de chef d'exploitation est examiné au regard des situations juridique (activités relevant du code rural), sociale (couverture sociale) et fiscale (équilibre entre activités de production et activités accessoires).

Le parcours à l'installation du demandeur doit être achevé.

↳ **Une activité agricole déjà existante et pérenne sur le site.**

Les installations de production agricole nécessitant la présence de l'exploitant sont préalablement établies et en fonctionnement. En cas de création ou de transfert d'un siège, la construction de la maison est simultanée ou ultérieure à la réalisation des bâtiments d'exploitation.

↳ **L'absence avérée d'un logement disponible sur place** pour l'agriculteur, ou un fait de décohabitation imposée.

L'exploitant ne doit pas s'être rendu lui-même responsable de l'absence du logement de fonction (par vente ou location du logement existant sur l'exploitation).

La reprise d'un logement existant sur le site est à privilégier, sauf si sa vétusté est telle que des travaux de restauration ne sont pas raisonnablement envisageables.

Le principe de base est celui d'un seul logement par exploitation individuelle.

Dans le cas d'une exploitation avec plusieurs associés, des logements de fonction supplémentaires peuvent être justifiés dès lors que les activités agricoles le nécessitent (notamment lorsqu'il y a plusieurs ateliers d'élevage, aux contraintes différentes, sur le même site).

Le nombre de logements est limité à 2 par site présentant des activités d'élevage, et à 1 seul logement par site agricole en l'absence d'élevage.

La nécessité d'une présence permanente et rapprochée.

Un logement de fonction se justifie par des activités agricoles qui exigent une présence permanente sur l'exploitation agricole (surveillance et soin des animaux, suivi et protection des cultures du fait d'un risque économique, ou sanitaire, travaux de nuits et le week-end répétés, vente directe, accueil à la ferme, …).

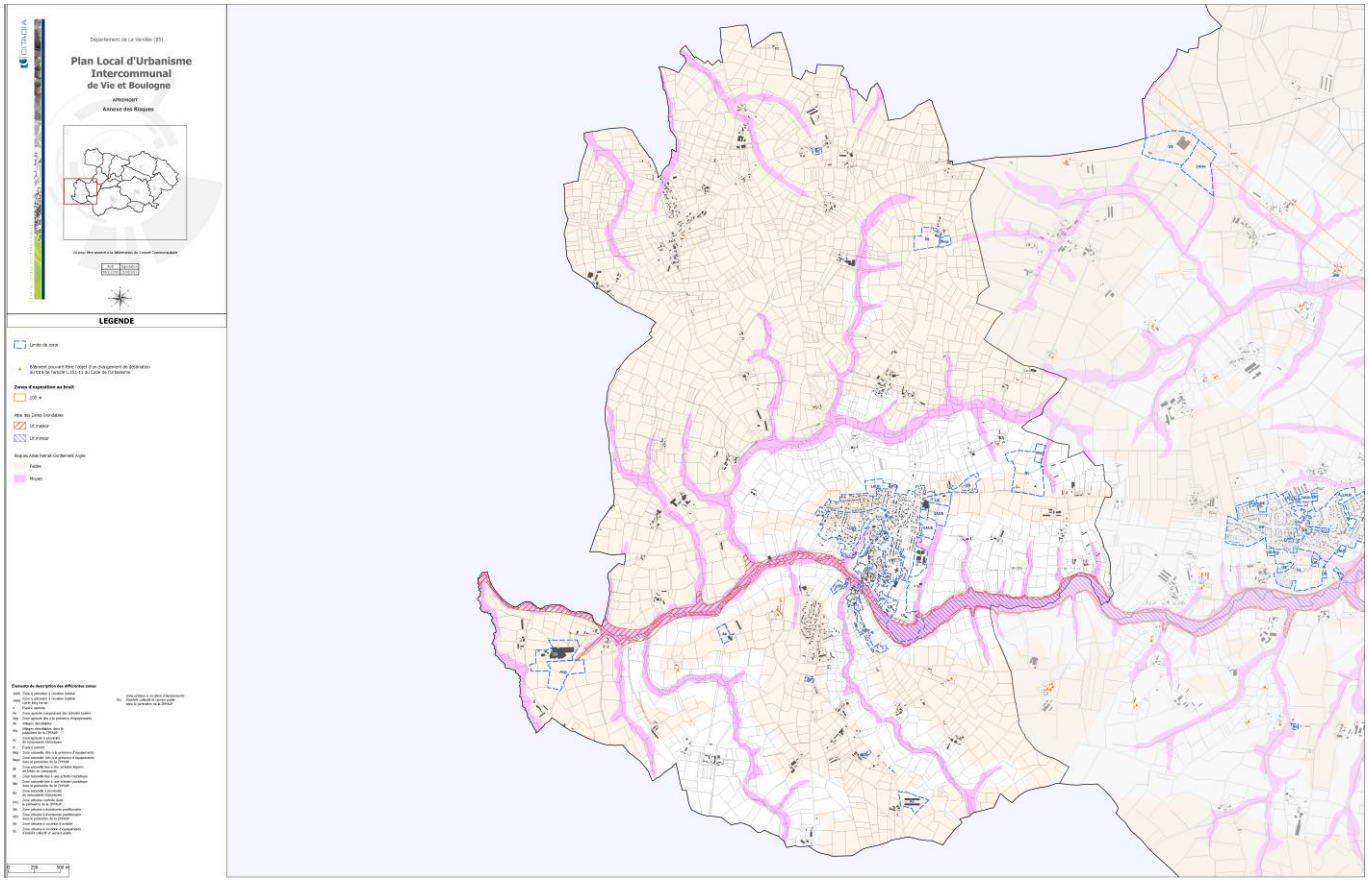
La localisation du projet au plus près de l'activité.

Pour éviter le mitage et assurer le lien avec l'activité agricole sur le long terme, l'implantation la plus proche du siège de l'exploitation ou du site secondaire agricole doit être recherchée. Le nouveau logement sera situé dans un périmètre de 100 m à compter de la limite extérieure des bâtiments constituant le site de production agricole. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.

Déplacement de la synthèse des risques en annexe du PLUi-H

La synthèse des risques est déplacée en annexe du PLUi-H afin de pouvoir procéder à des mises à jour pour les faire évoluer au besoin.

Extrait du règlement écrit approuvé le 22 février 2021 :



2 - Règlement graphique

Le rapport de présentation est actualisé en conséquence des modifications apportées au règlement graphique détaillées ci-dessous.

2.1 Ajustement du zonage aux évolutions du cadastre

Le règlement graphique du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 a été réalisé sur la base cadastrale de 2018. Or depuis, le cadastre a évolué sur le territoire et particulièrement dans le centre-bourg de La Chapelle-Palluau qui comportait de nombreuses erreurs ainsi que sur 2 zones d'activités à Aizenay et La Genétouze (cf. exemples suivants).

Aussi, le nouveau règlement graphique a fait l'objet d'ajustements afin de coïncider au nouveau cadastre de 2021. Ces ajustements mineurs conduisent à une modulation non significative de l'évolution des surfaces (cf. Actualisation des surfaces).

AIZENAY – ZA BLUSSIERES NORD

REFERENCES CADASTRALES : ZX 71

Le tracé de la zone urbaine à vocation économique **« Ue »** est ajusté aux limites cadastrales de 2021.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

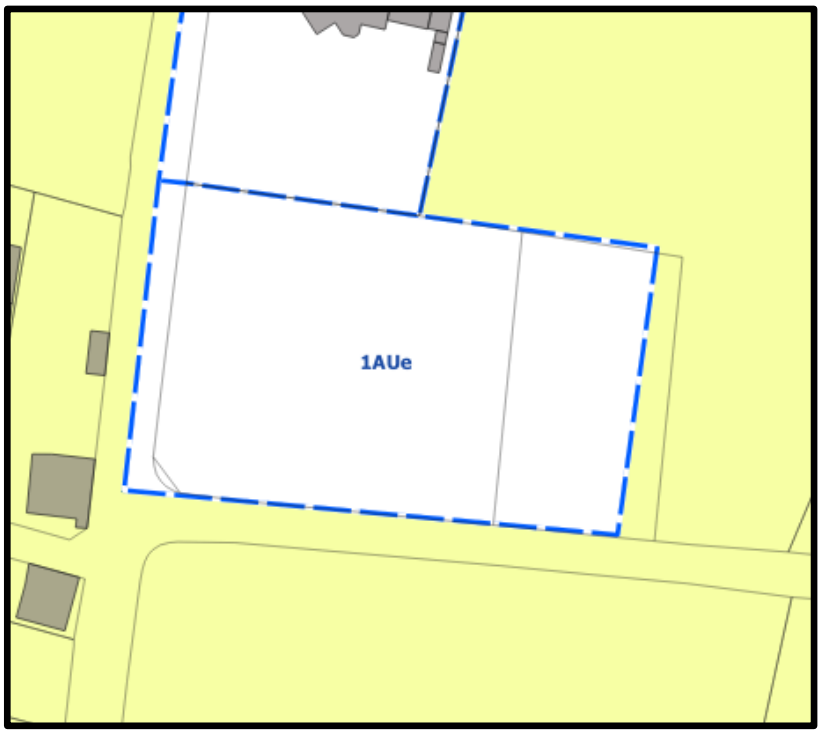


LA GENÉTOUZE – Route de La Roche-sur-Yon

REFERENCE CADASTRALE : AD 47

Le tracé de la zone à urbaniser à vocation économique **« 1AUe »** est ajusté aux limites cadastrales de 2021.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



2.2 Zone urbaine, dite « U »

Pour rappel, les zones urbaines correspondent aux espaces urbanisés. Ils accueillent des zones à vocation principale d'habitat et les activités compatibles « UA » et « UB », ainsi que des zones dédiées aux activités économiques « UE » ou aux équipements « UL ».

BELLEVIGNY – route de Nantes

REFERENCES CADASTRALES – AE 121 - 127 - 126

Le tracé de la zone urbaine à vocation économique **« UE »** est modifié afin que les habitations existantes soient classées dans un zonage correspondant à leur vocation, dite **« UBa »**.



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



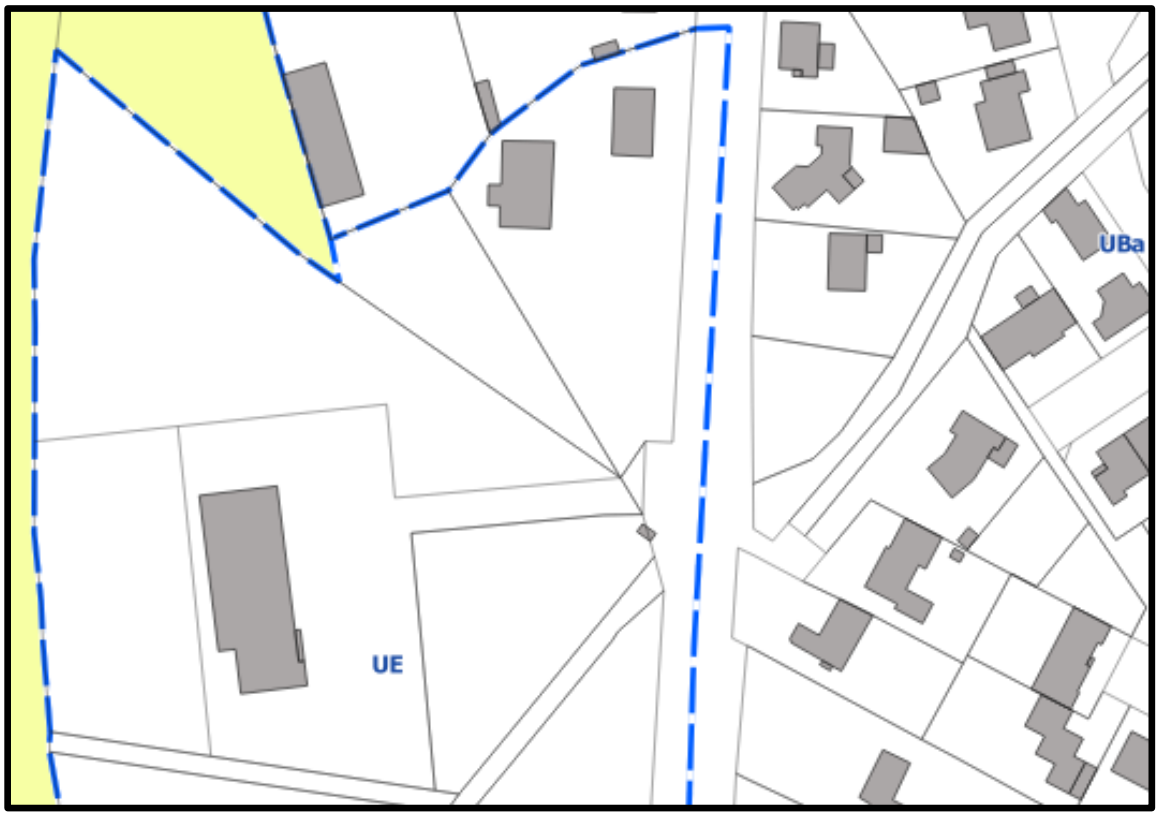
BELLEVIGNY – SALIGNY – rue de l'épine

REFERENCES CADASTRALES : AB 243

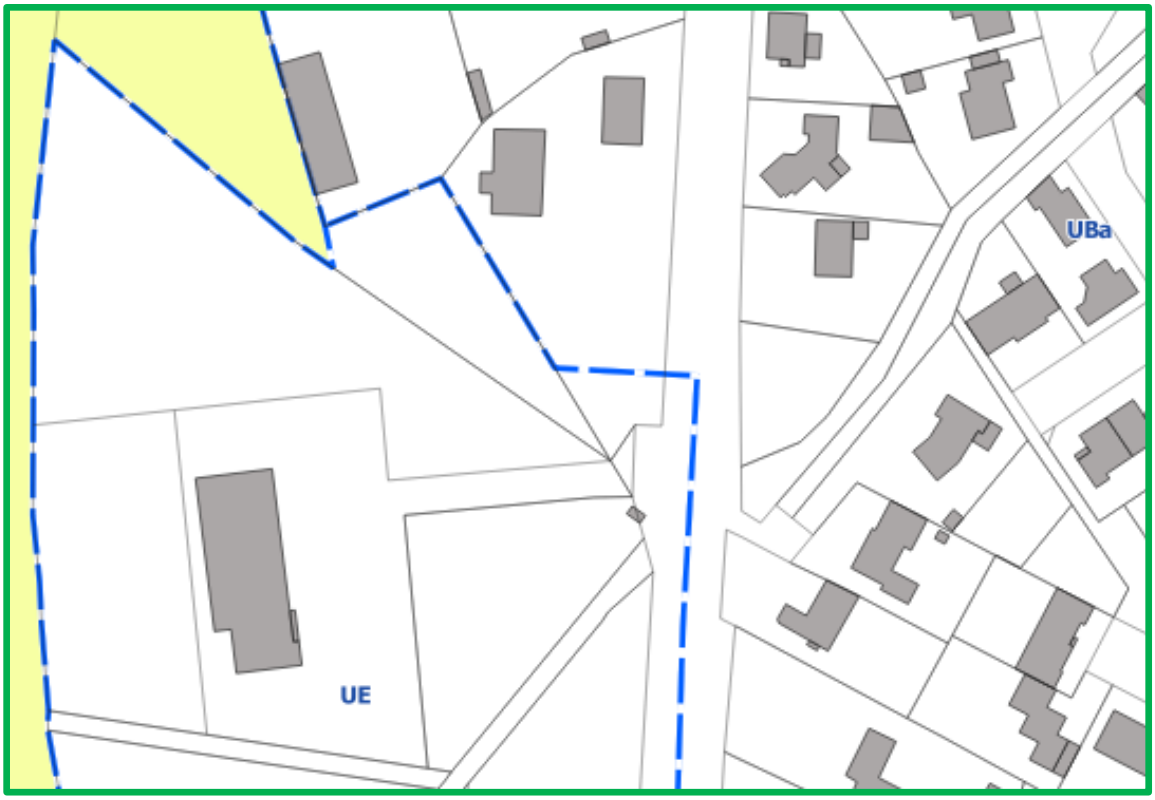
Le tracé de la zone urbaine à vocation économique **« UE »** est modifié afin que les habitations existantes soient classées dans un zonage correspondant à leur vocation, dite **« UBa ».**



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



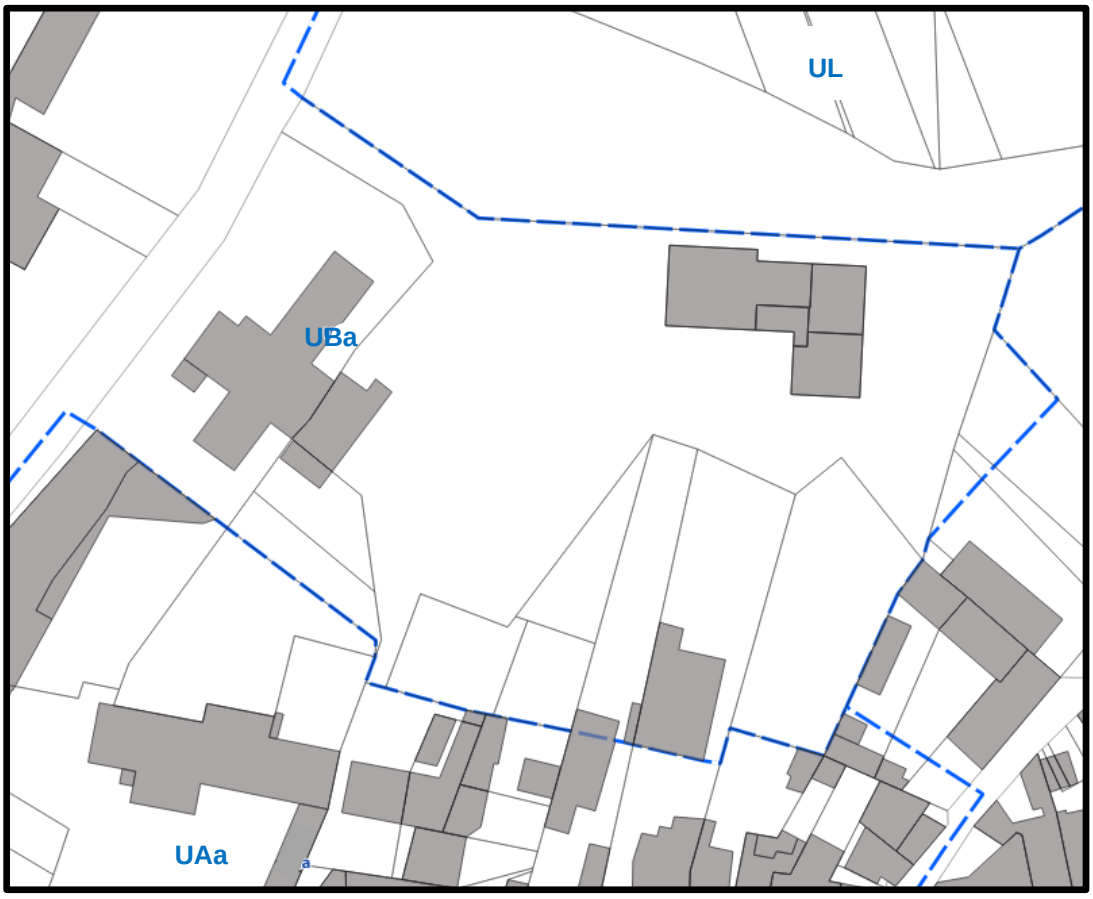
LES LUCS SUR BOULOGNE – Rue des Prés Barbais

REFERENCES CADASTRALES : AB 49 – AB 50 – AB 571 – AB 808 – AB 1037 – AB 1038 – AB 1153 – AB 1154 – AB 1157 – AB 1159 – AB 1160 – AB 1161

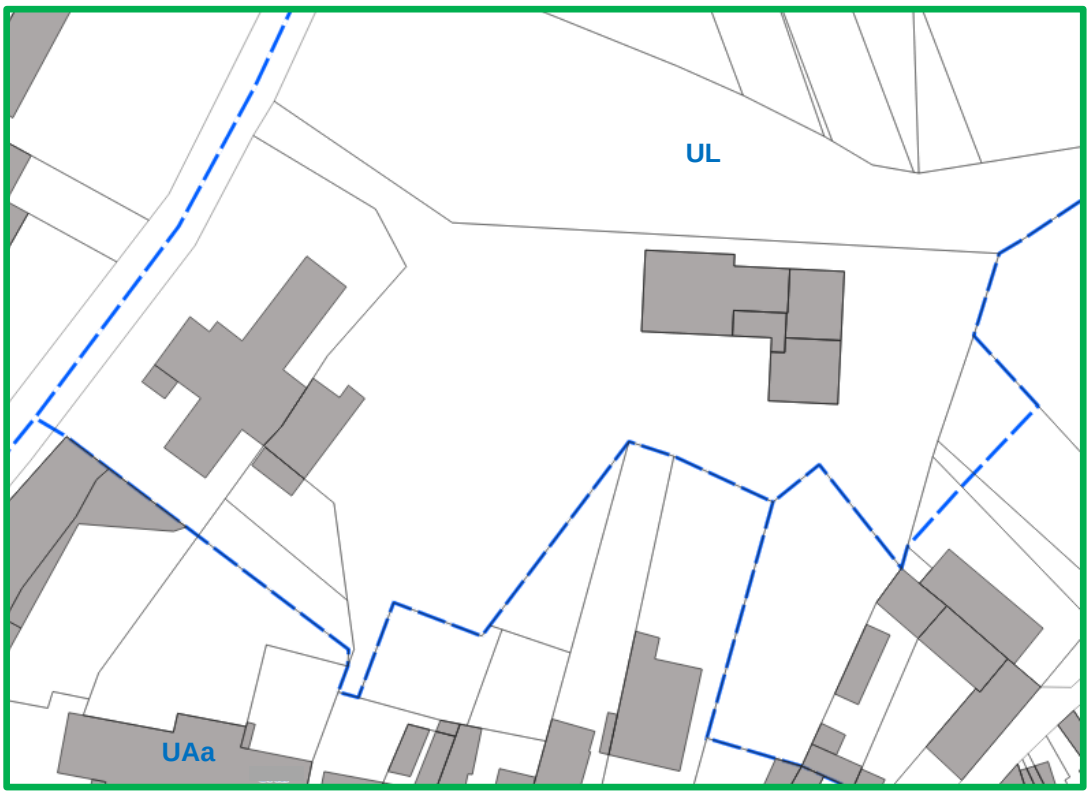
Le tracé de la zone dédiée à des équipements, dite **« UL »**, est modifié afin d'intégrer le pôle santé de la commune.



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LES LUCS SUR BOULOGNE – Rond-Point de la Vendée

REFERENCES CADASTRALES : YI 231 – YO 168 – YO 180

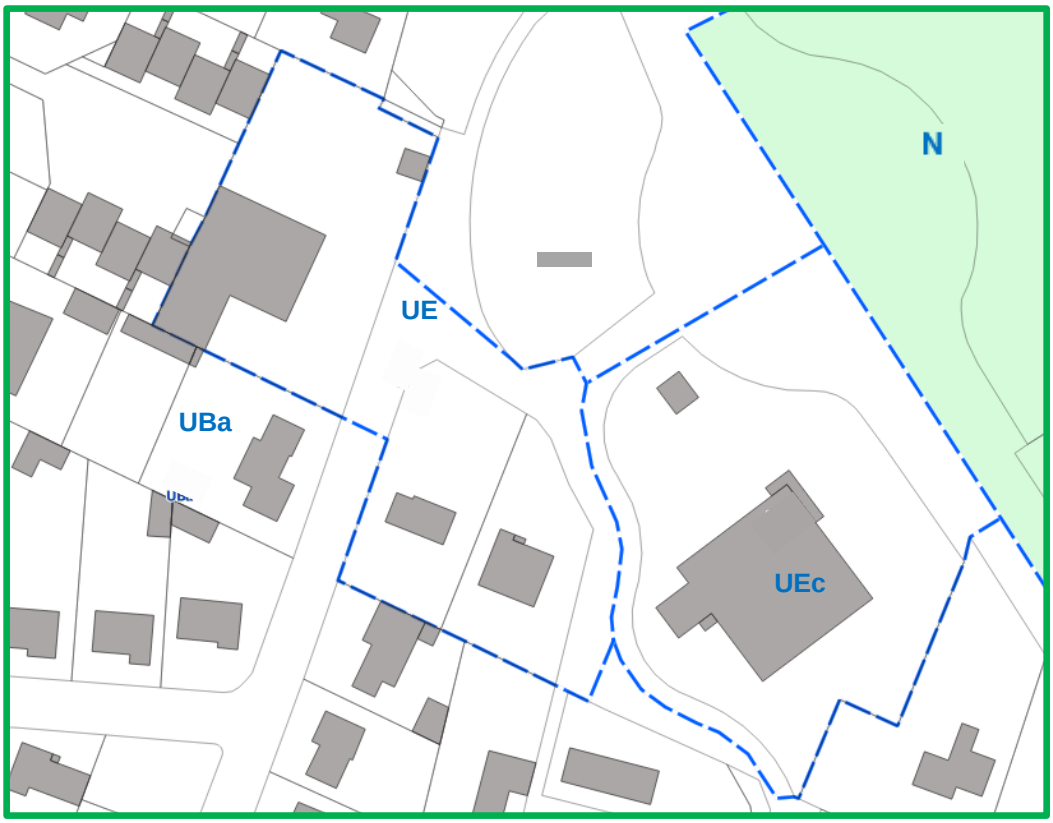
Le tracé de la zone à vocation économique **« UE »** est ajouté en cohérence avec la présence des activités économiques au lieu de la zone à vocation pavillonnaire dite **« UBa »**



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



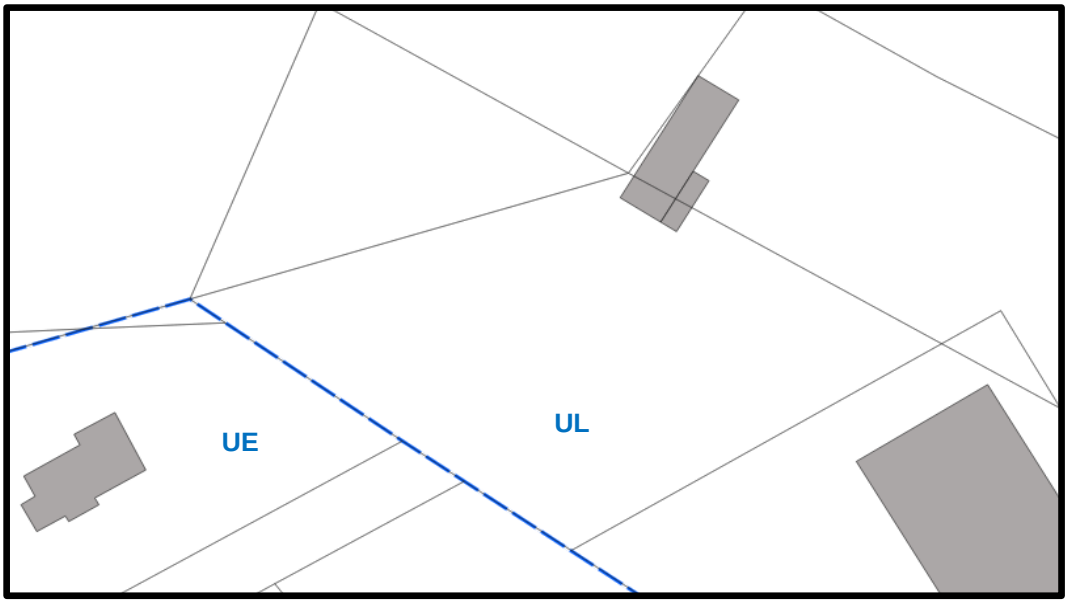
PALLUAU – La Bonnetière

REFERENCES CADASTRALES : ZH 81

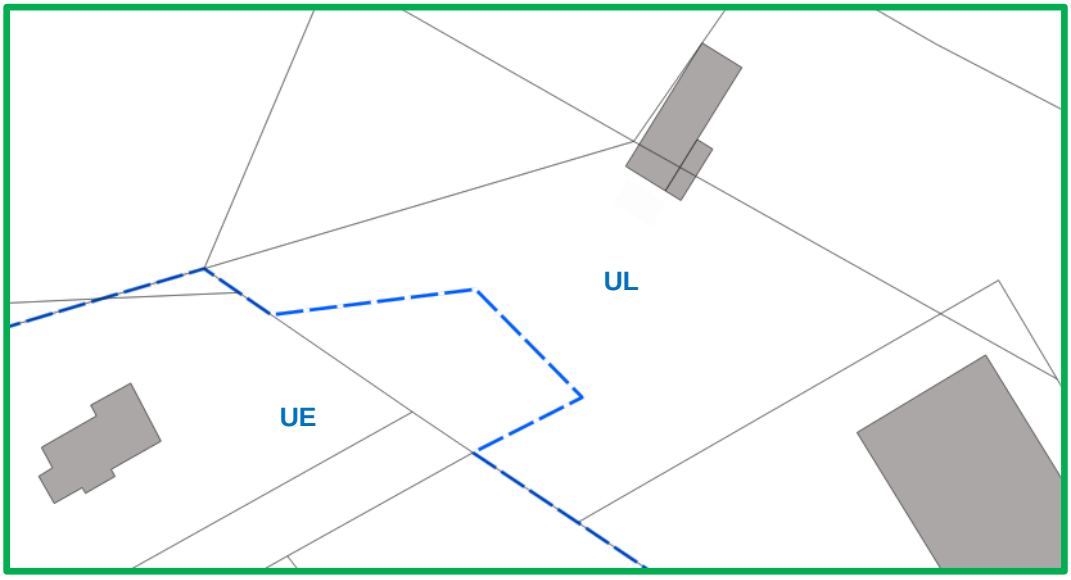
Le tracé de la zone à vocation économique, **"UE",** est agrandie afin d'intégrer la voirie (palette de retournement) de la zone d'activité économique.



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



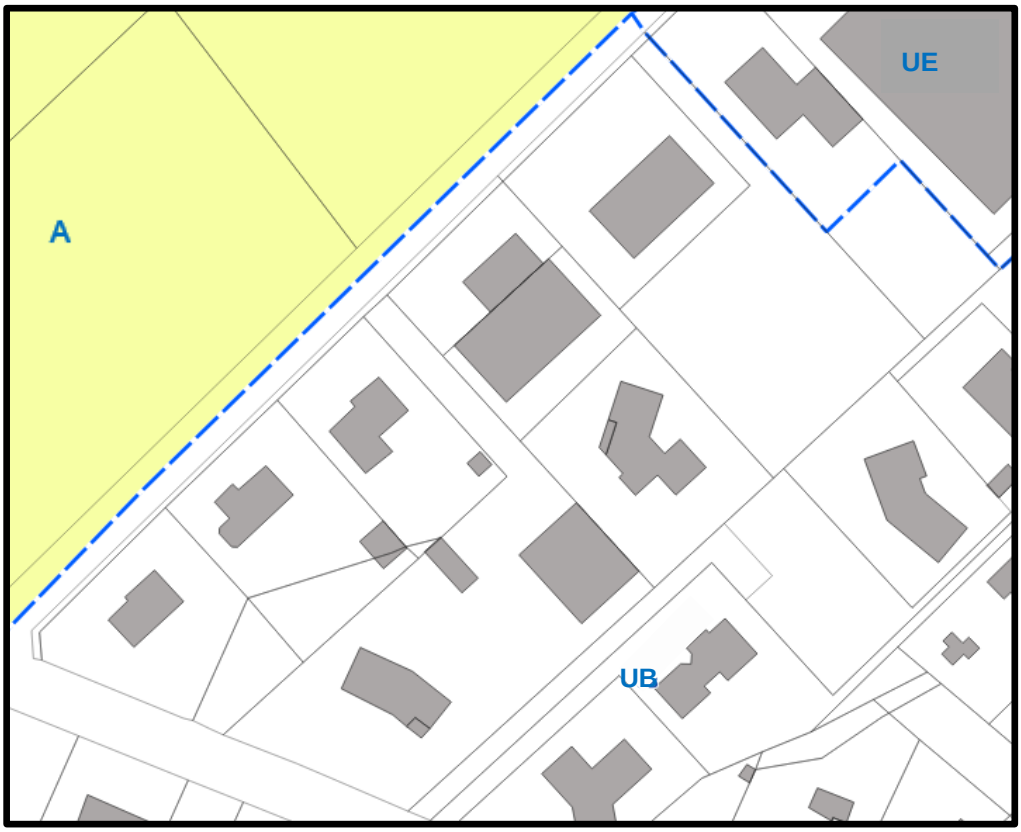
SAINT DENIS LA CHEVASSE – Rue de la Bernette

REFERENCES CADASTRALES : ZW 270 – ZW 272 – ZW 322 – ZW 323

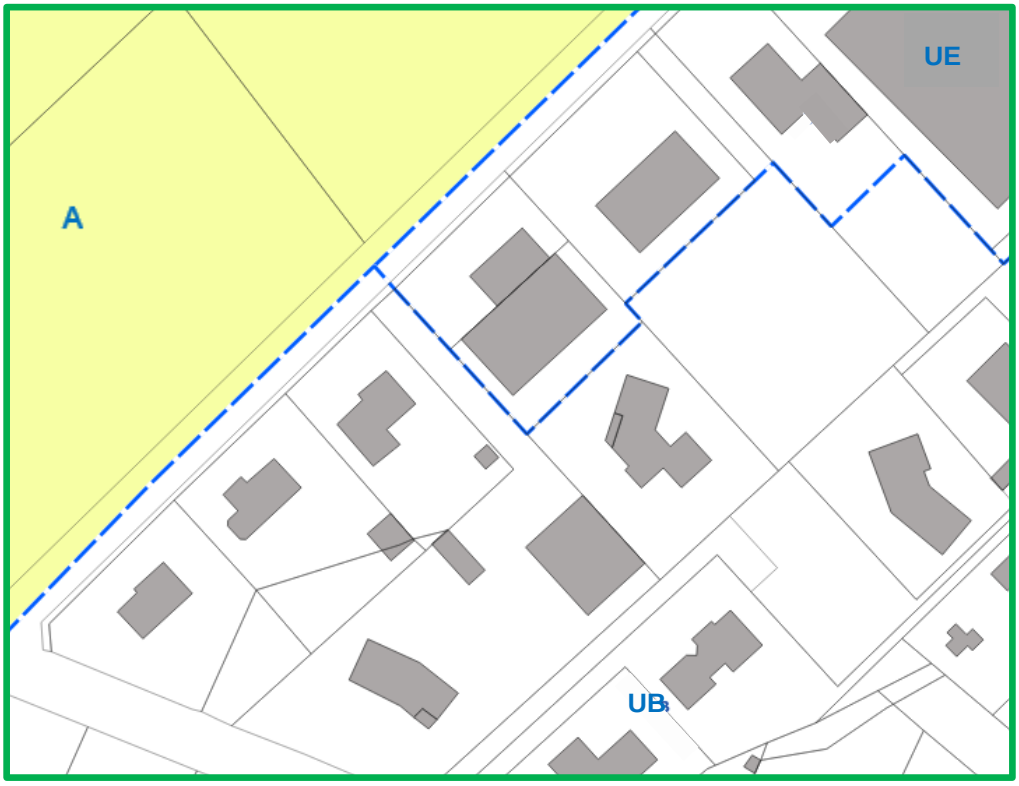
Le tracé de la zone à vocation économique **« UE »** est modifiée afin d'intégrer les activités économiques existantes.



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

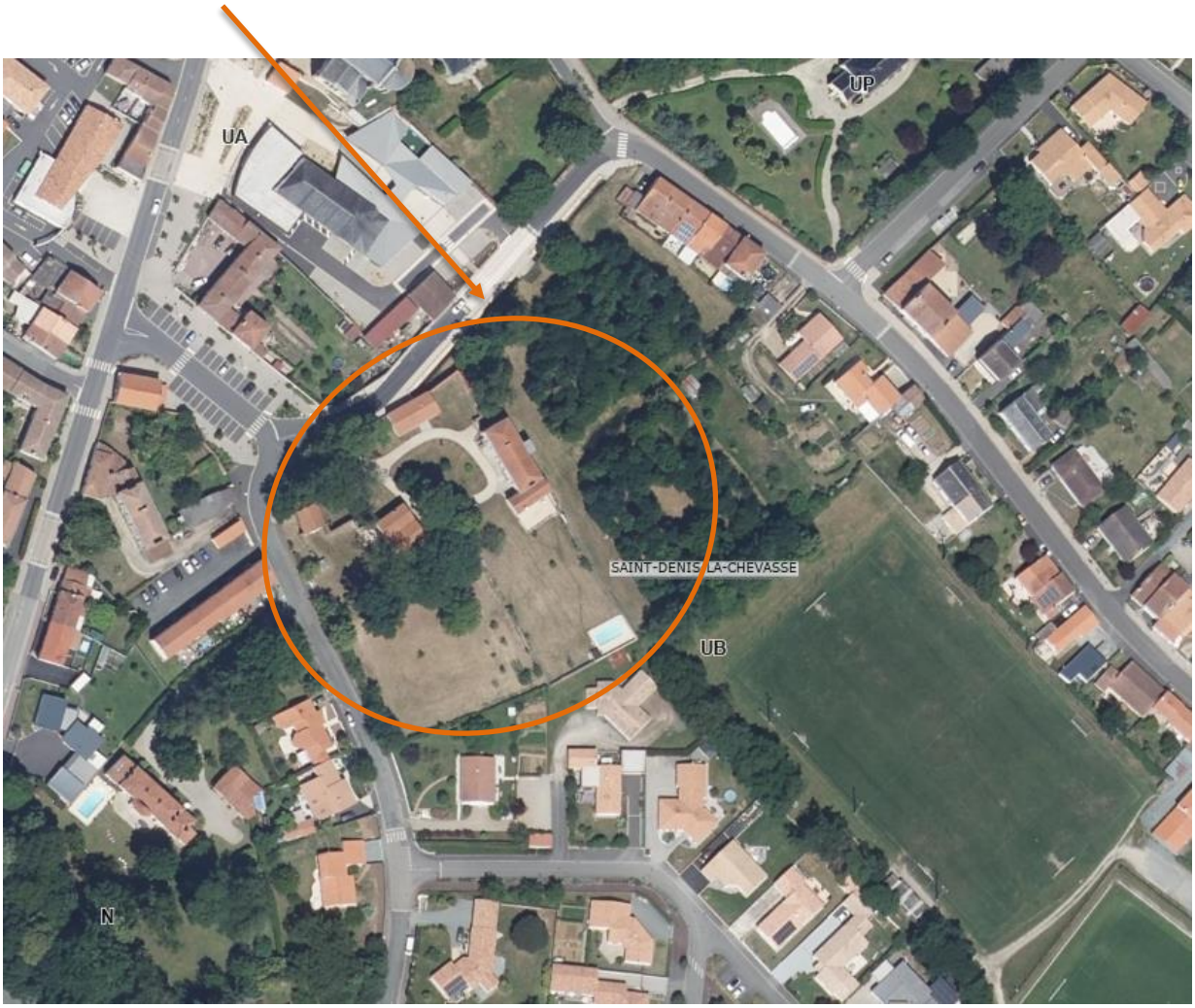


SAINT DENIS LA CHEVASSE – Rue René Bazin

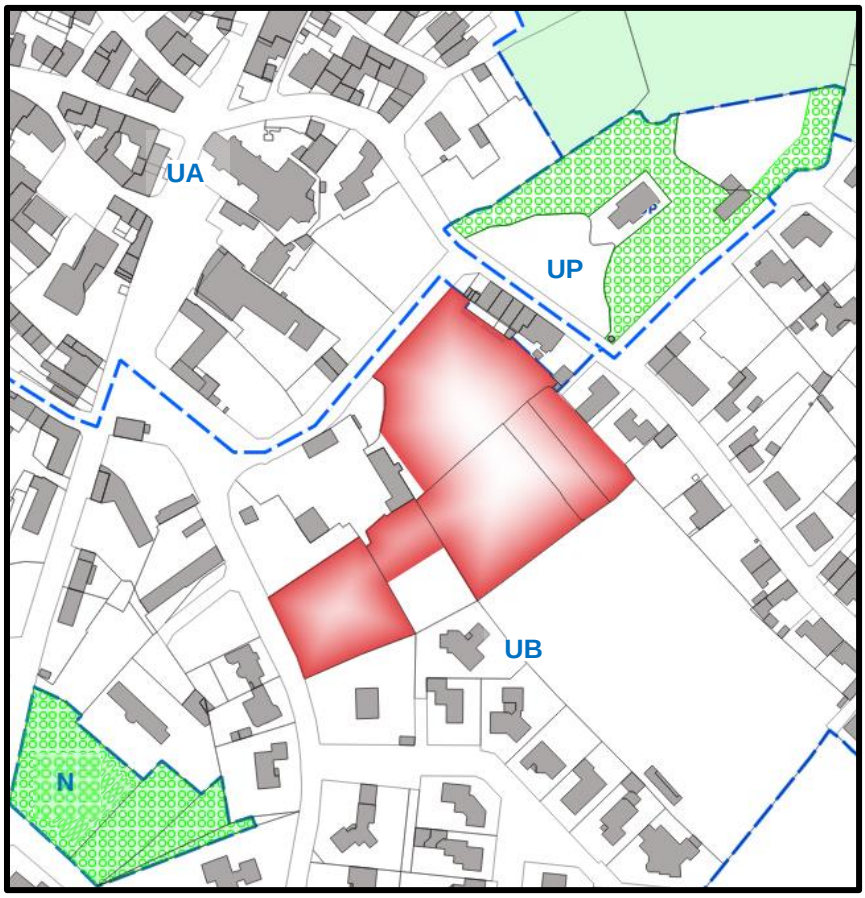
REFERENCES CADASTRALES : AB 809

Le zonage, dédié à l'habitat pavillonnaire **« UB »** est modifié vers le secteur **« Up »** dédié à la protection d'habitat et de jardins d'intérêt patrimonial, où seules les extensions et les annexes d'une habitation existante sont autorisées. En cohérence l'OAP est supprimée (cf 3.OAP) et la prescription boisement à protéger est ajoutée (cf 2.5).

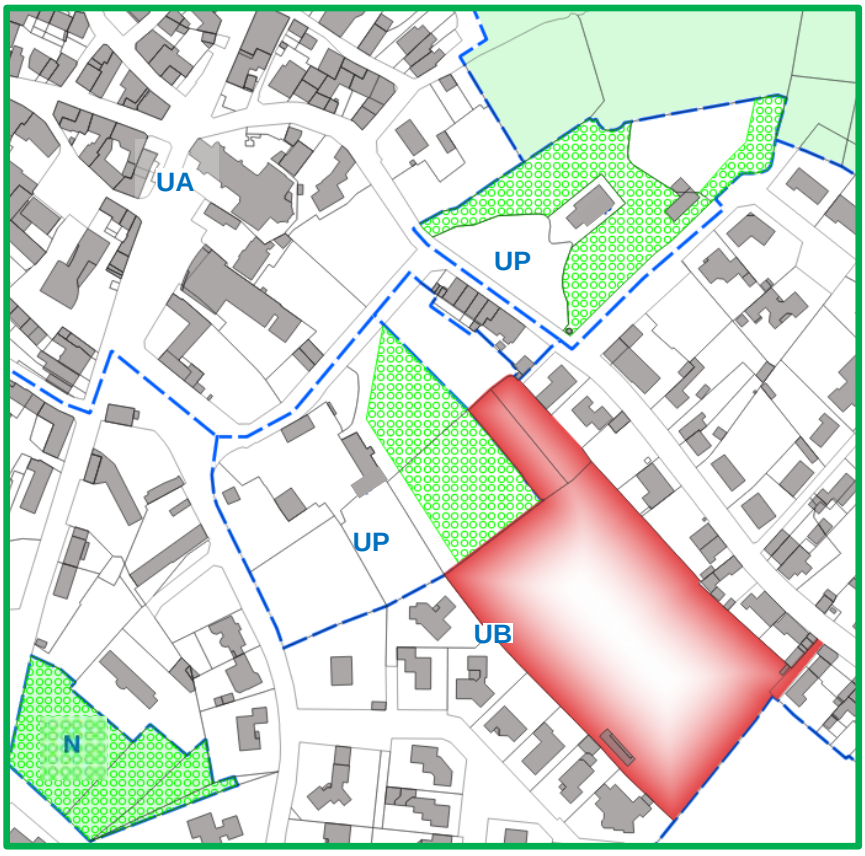
Maison de maître et son parc



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

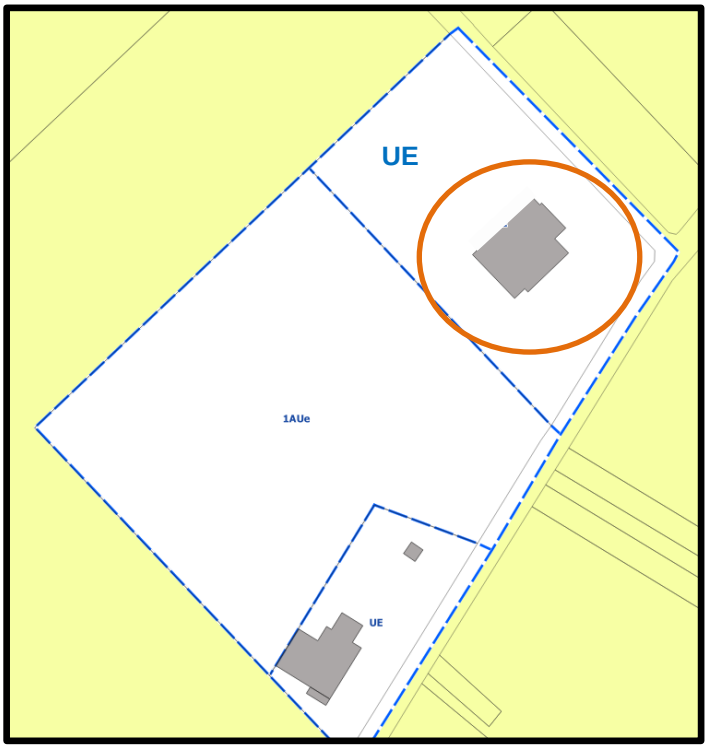


SAINT DENIS LA CHEVASSE – ZA Les Amblardières

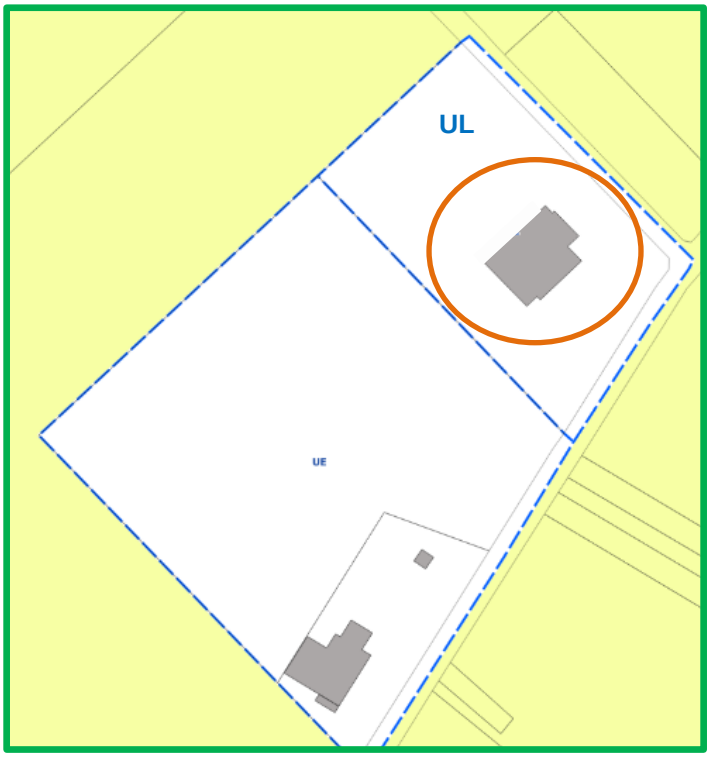
REFERENCE CADASTRALE : ZX 12

Le secteur de la zone à vocation économique, **« UE »,** est rectifié en zone **« UL »** à vocation d'équipement, pour coïncider avec la vocation de la salle polyvalente,

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



SAINT DENIS LA CHEVASSE – Secteur de la salle omnisport

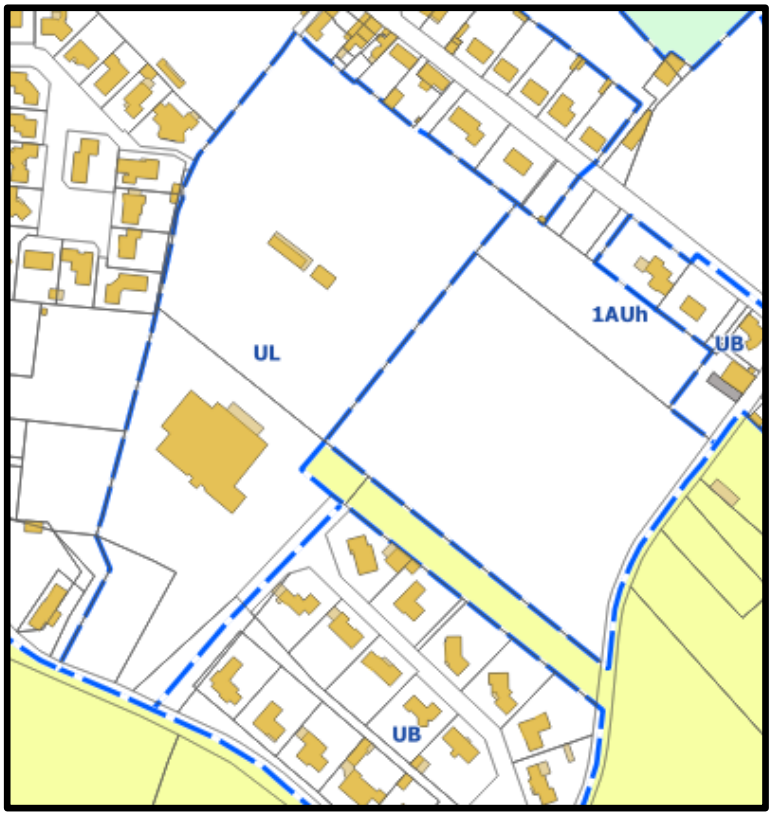
REFERENCE CADASTRALE : ZY 32 – 85 et E 173

Le secteur de la zone **« UL »** dédié aux équipements collectifs accueille actuellement un équipement **sportif obsolète**, dont la salle est vouée à être détruite. La commune mène actuellement une étude de requalification du site afin de créer un nouvel équipement sportif plus adapté aux nouvelles pratiques.

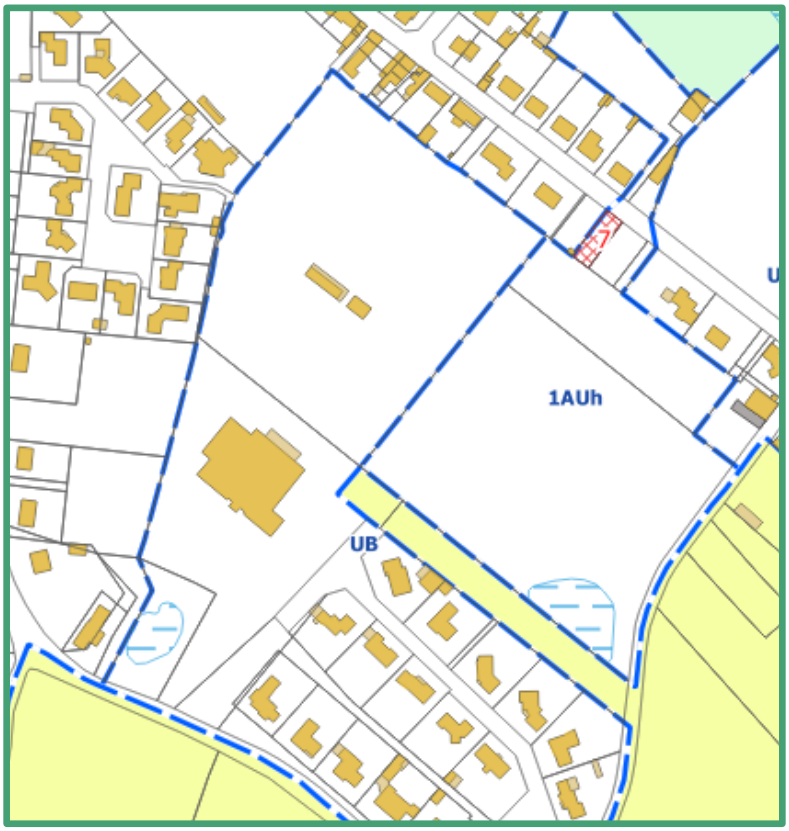


Cette étude est l'opportunité de repenser l'ensemble des espaces et des besoins dans un aménagement global avec le ou les futurs quartiers d'habitations aux abords du complexe sportif. Aussi, le zonage « UL » est modifié vers une zone « UB », afin de pouvoir accueillir à la fois le nouvel équipement sportif et/ou des habitations. En lien avec ce projet l'OAP « Site du Foliot » située sur la zone 1AUh est modifiée afin de couvrir l'ensemble du futur quartier (cf 3.10 OAP St-Denis-La-Chevasse).

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

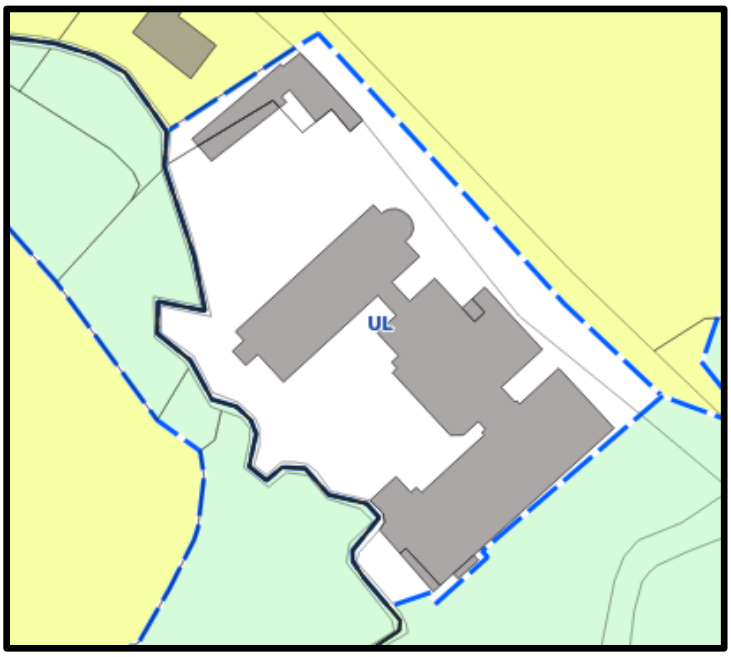


SAINT ETIENNE DU BOIS – 2 La Maladrie

REFERENCE CADASTRALE : ZX 74 - 75

La zone à vocation d'équipement **"UL"** qui accueille actuellement l'EHPAD de Palluau est modifiée vers la zone urbaine à vocation d'habitat "UB". En effet, il est aujourd'hui prévu que l'EHPAD soit transféré à moyen terme. Sans que cela soit défini actuellement, la vocation du site pourrait donc évoluer. La zone **"UB"** permettra d'accueillir à la fois soit un autre équipement public, soit des activités compatibles avec l'habitat, voire de l'habitat selon le projet arrêté.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



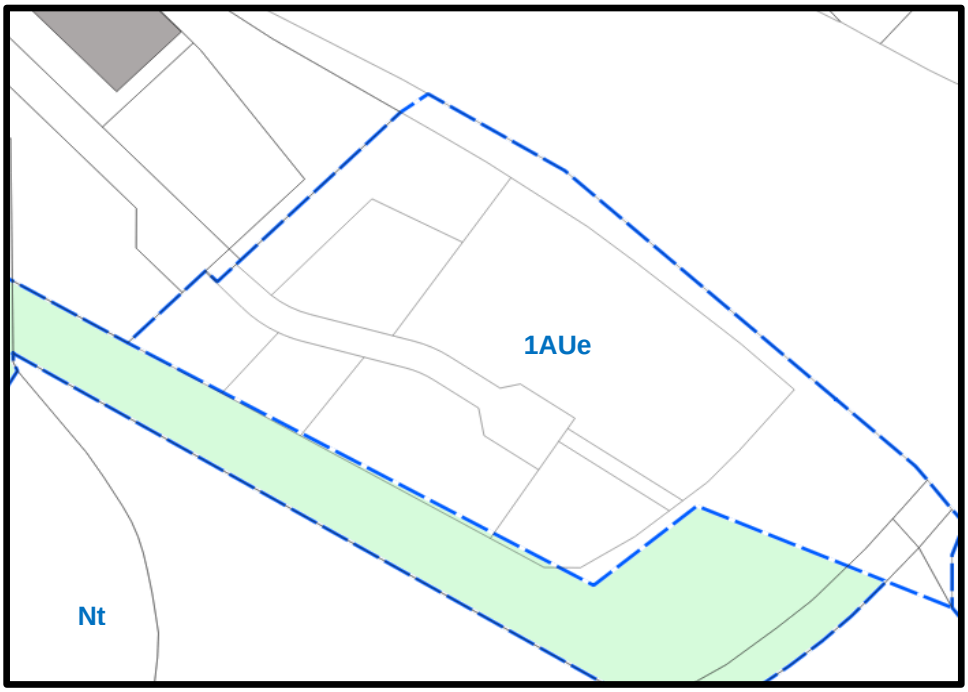
2.3 Zone à urbaniser, dite « AU »

Pour rappel, les zones à urbaniser sont dédiées à l'accueil futur des nouvelles constructions à moyen et long terme dédié à l'habitat « AUh » ou à l'activité économique « AUe ».

Les zones à urbaniser suivantes sont aujourd'hui urbanisées. Elles sont soit bâties ou en cours de construction avec autorisation d'urbanisme accordée et travaux de viabilisation réalisés. Aussi leur zonage est modifié de la zone **« AU »** vers la zone urbaine dite **« U ».**

AIZENAY – ZA l'Orgerière
REFERENCES CADASTRALES : BL 309 – BL 310 – BL 312 – BL 314 – BL 316 – BL 320 – BL 321 – BL 322

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



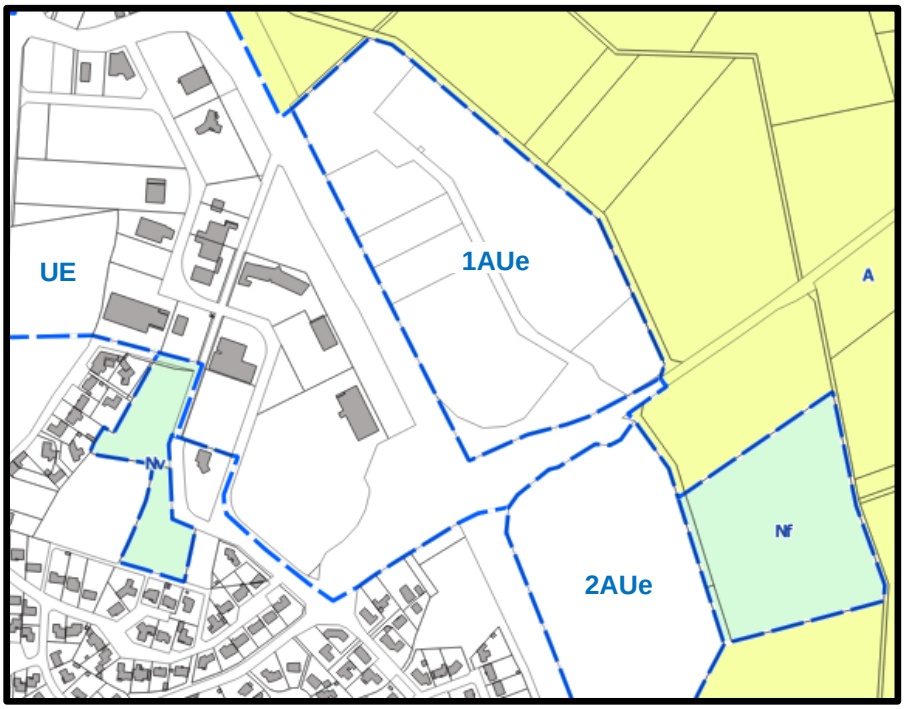
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



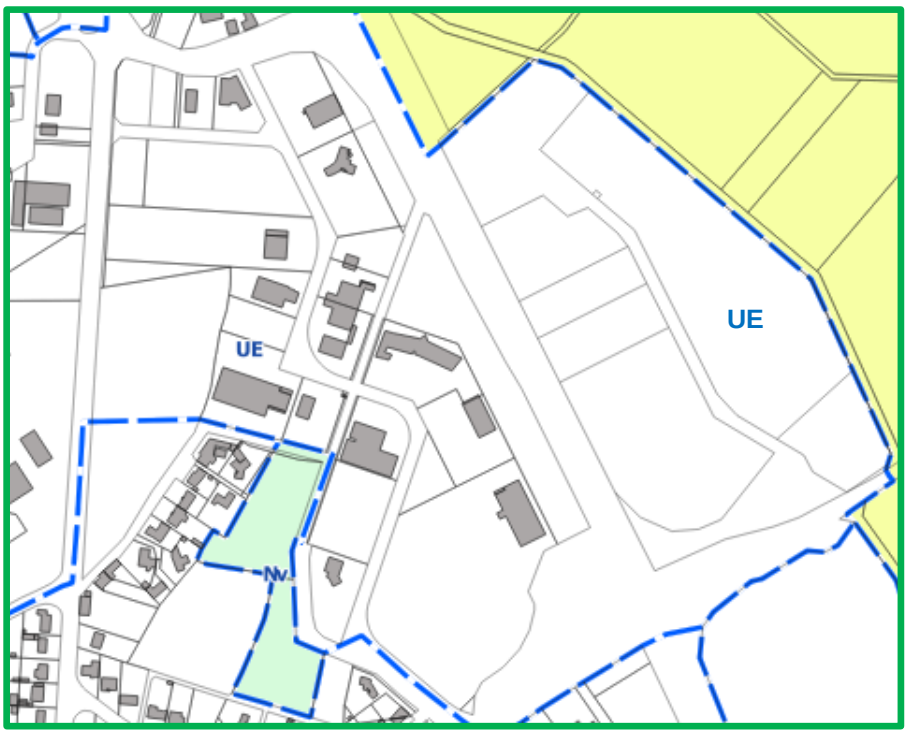
BELLEVIGNY – ZA Chantemerle

REFERENCES CADASTRALES : ZS 118 – 121 – 122 – 125 – 126 - 127 – 129 - 130

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021



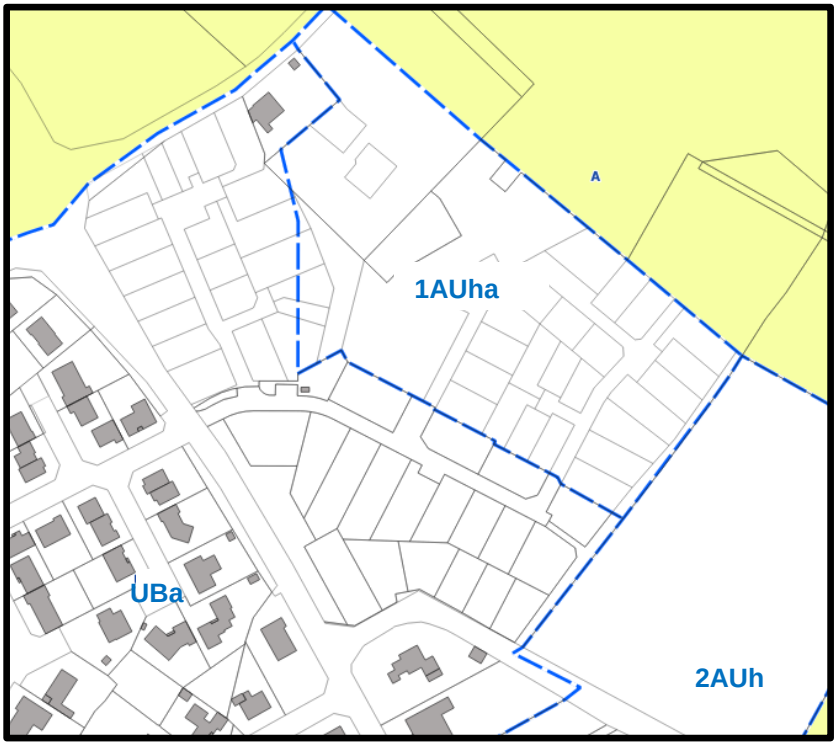
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



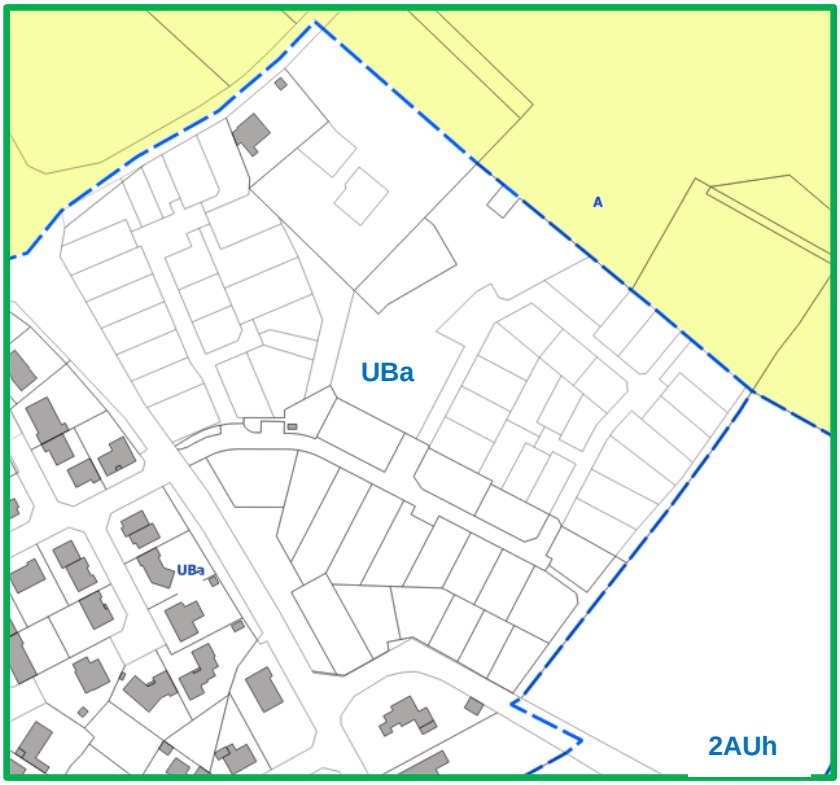
BELLEVIGNY – Les figuiers

REFERENCES CADASTRALES : ZW 399 – 463 – 471 à 510

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LES LUCS SUR BOULOGNE - Bourgneuf

REFERENCES CADASTRALES : ZM 507 - ZM 514 – ZM 515 – ZM 516 – ZM 517 – ZM 519 – ZM 520 – ZM 521 – ZM 522 – ZM 523 – ZM 524 – ZM 526 – ZM 527

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021



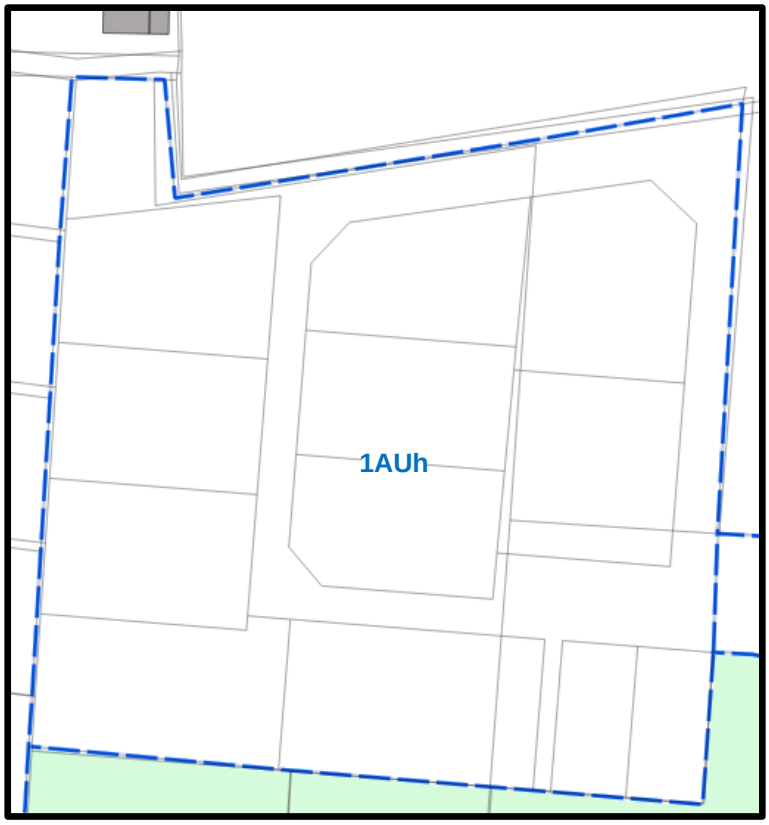
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LA CHAPELLE-PALLUAU – Les Rouillères

REFERENCES CADASTRALES : AD 166 – AD 167 – AD 168 – AD 169 – AD 170 – AD 171 – AD 172 – AD 173 – AD 174 – AD 175 – AD 176

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



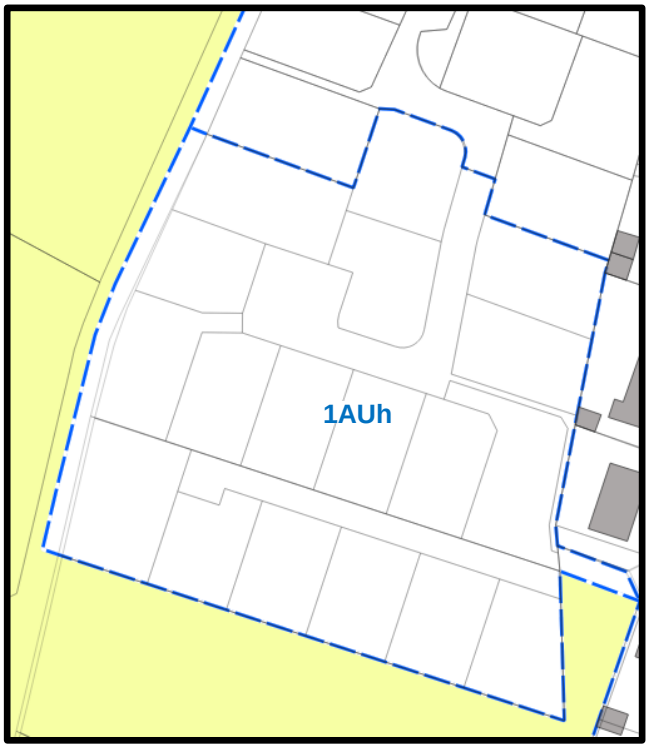
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



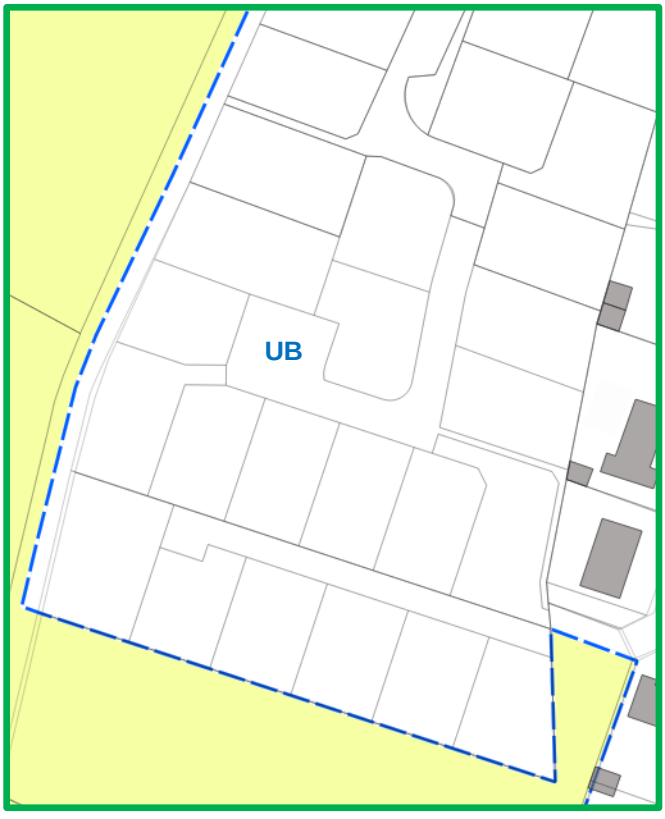
LA CHAPELLE-PALLUAU – Les Déméries

REFERENCENCES CADASTRALES : AB 177 à AB 200

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



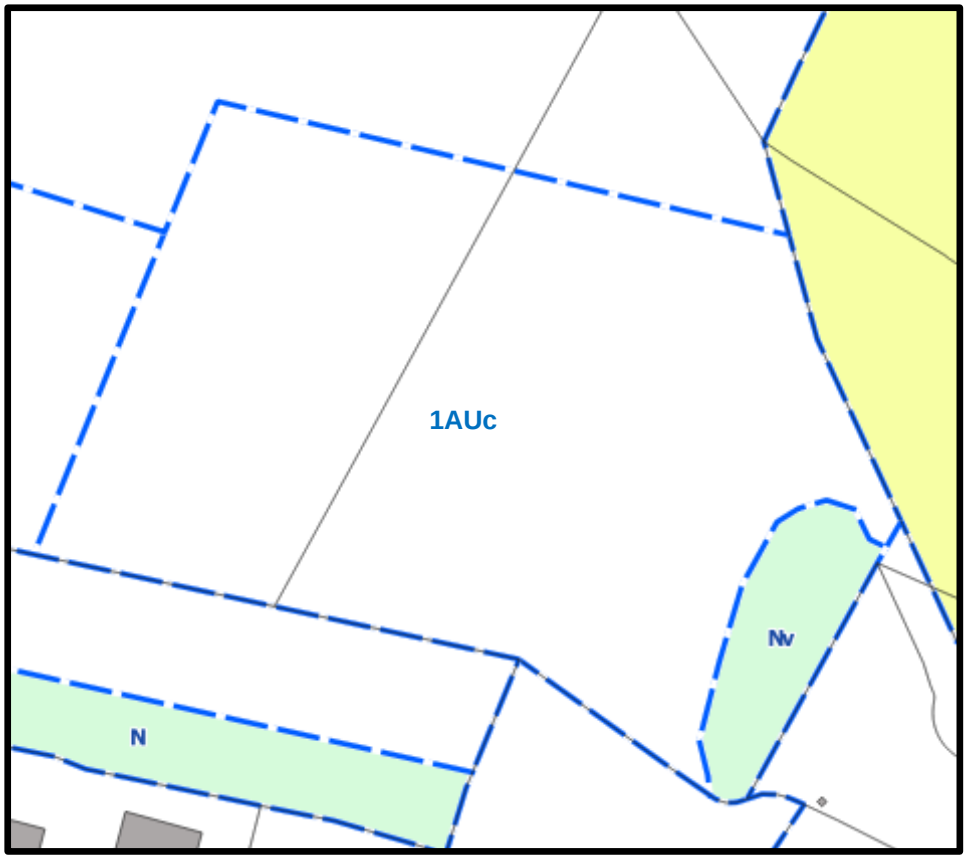
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



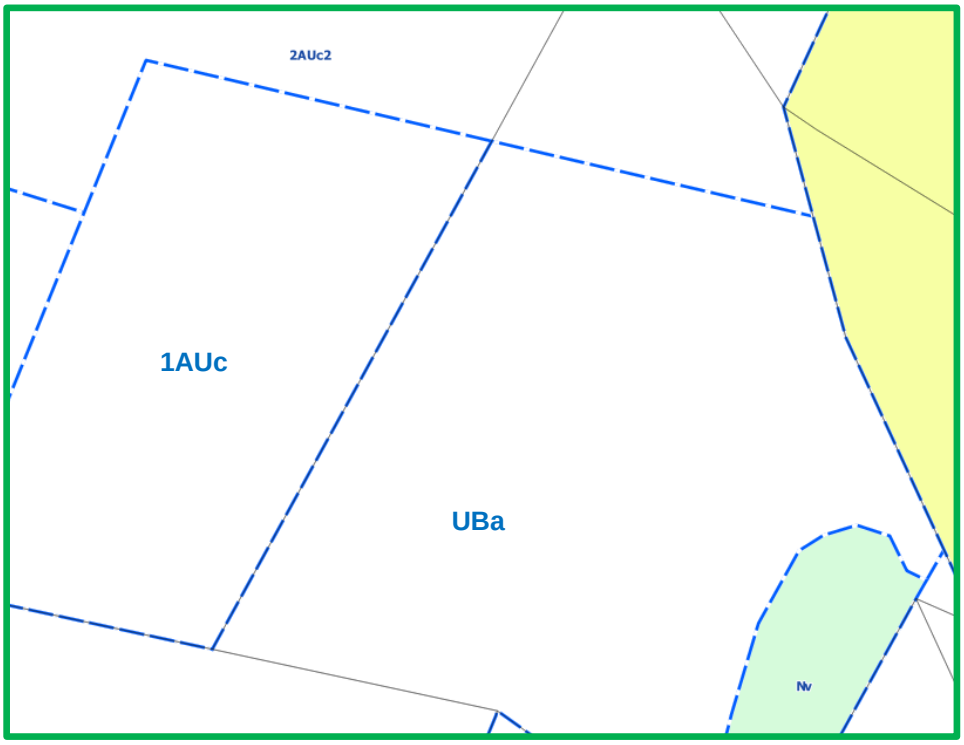
LE POIRE SUR VIE – Les Genêts

REFERENCES CADASTRASLES : YR 375 – YR 377

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



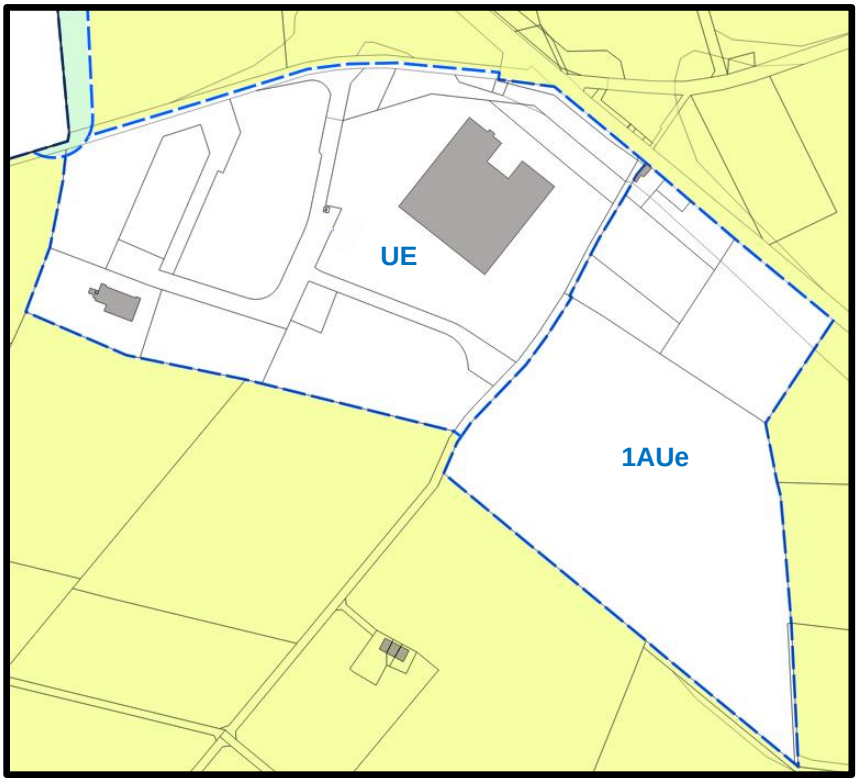
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



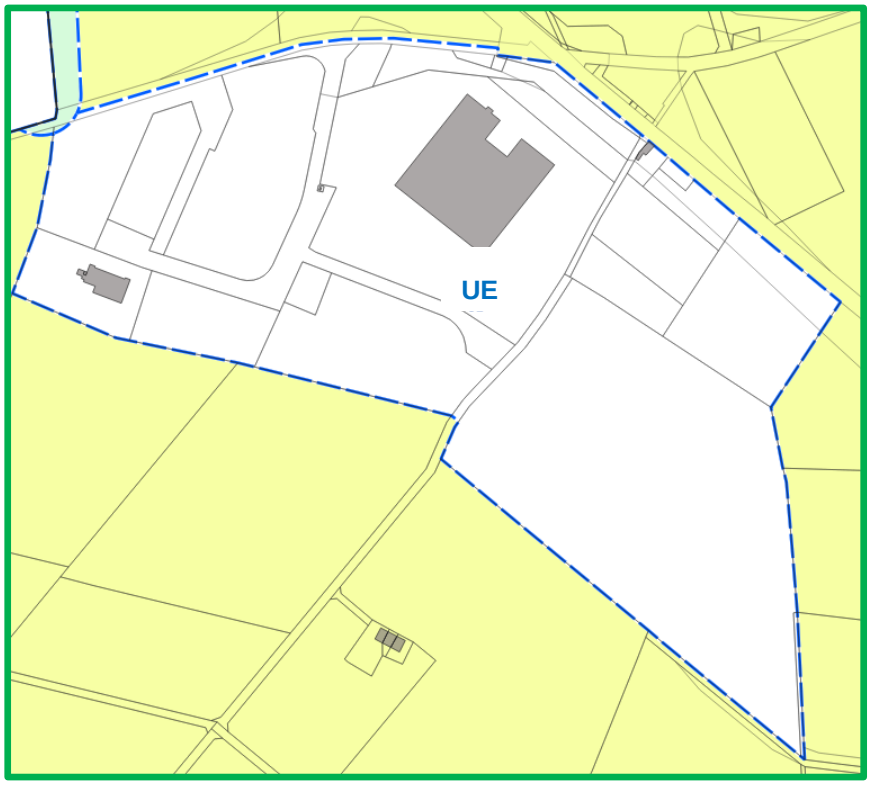
MACHE – ZA Bel Air

REFERENCES CADASTRALES : ZC 25 – ZC 37

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



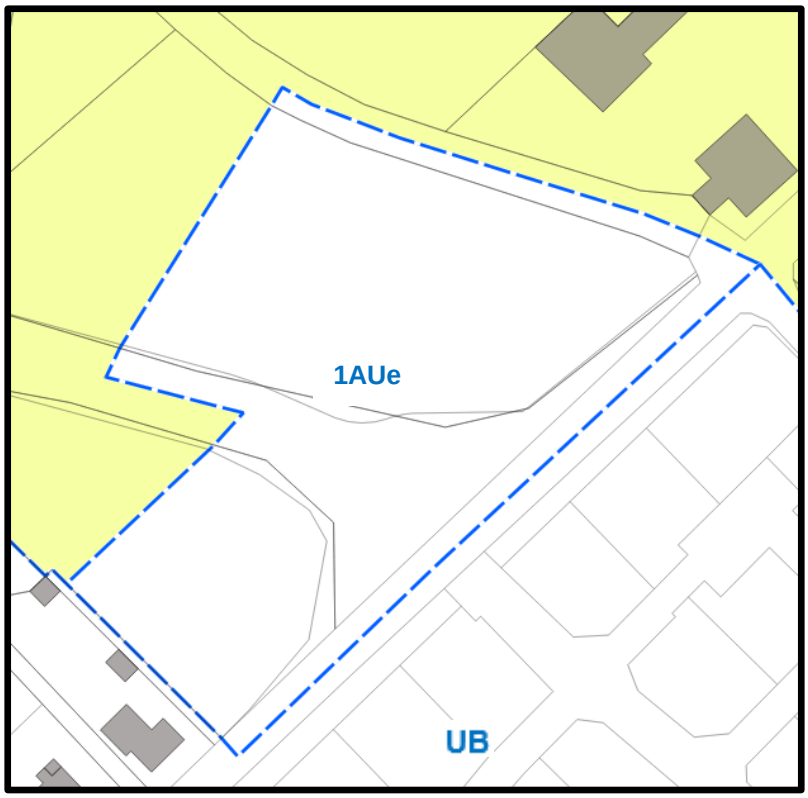
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



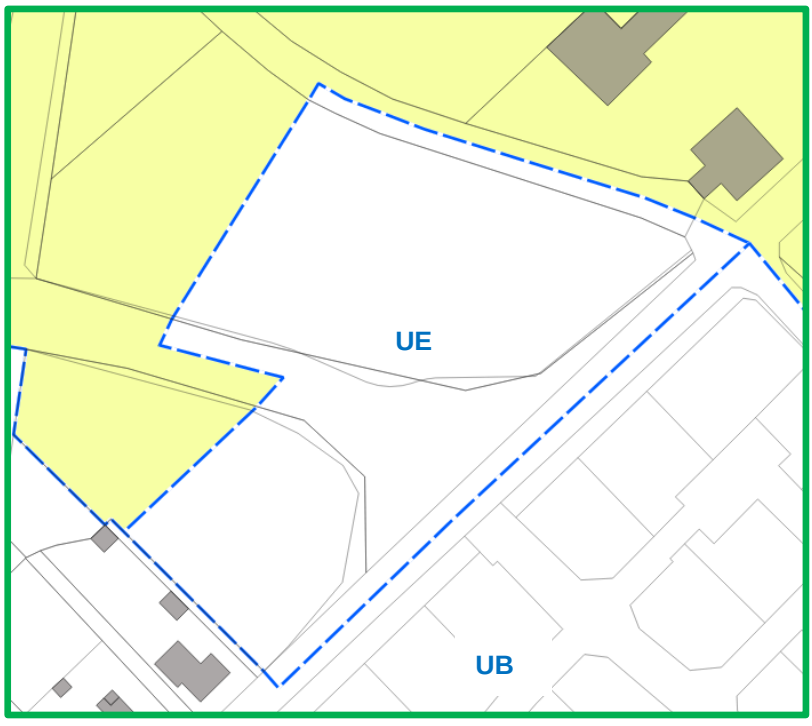
SAINT DENIS LA CHEVASSE – ZA Monfort

REFERENCES CADASTRALES : AB 163 – AB 165 – AB 166 – AB 167 – AB 168 – AB 170

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



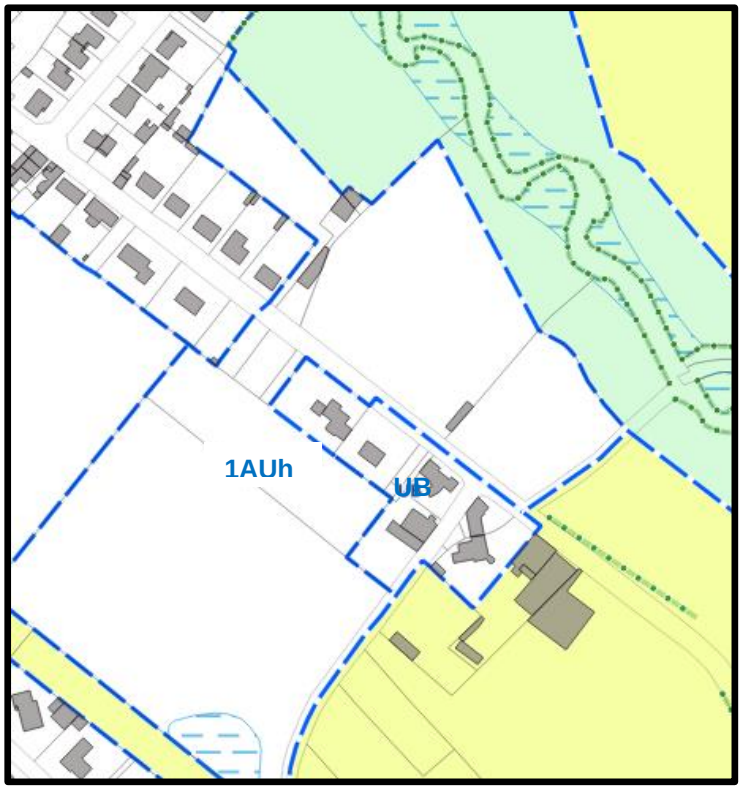
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



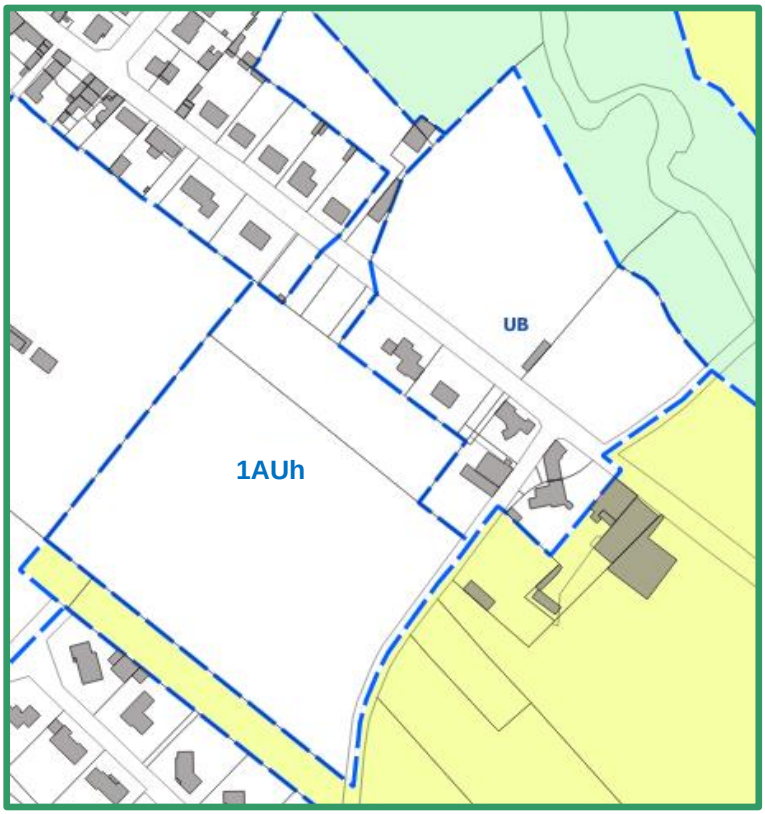
SAINT DENIS LA CHEVASSE – Rue de Lattre de Tassigny

REFERENCE CADASTRALE : E 182 - 184

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



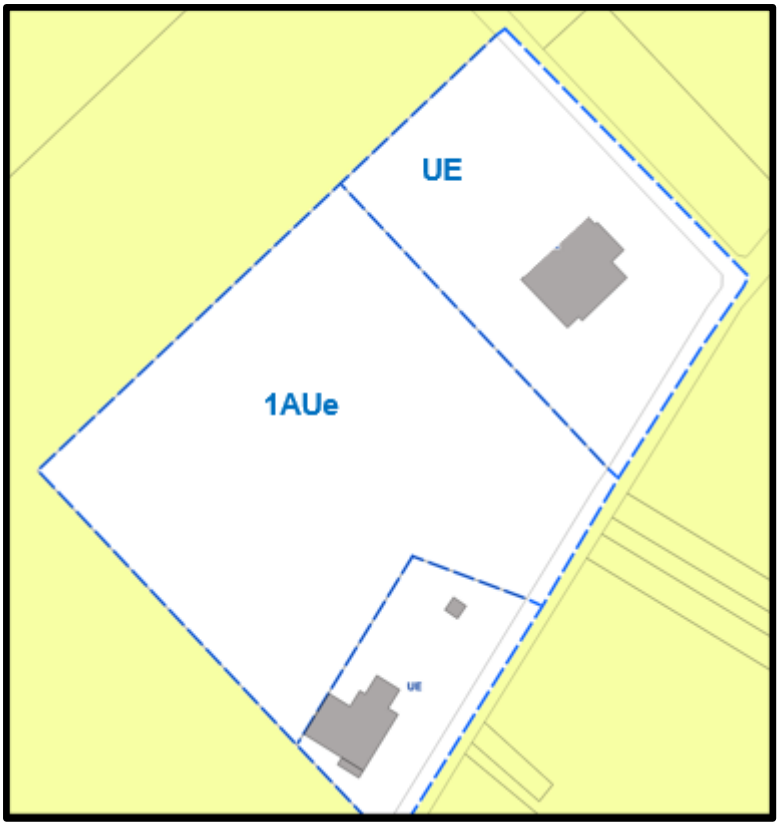
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



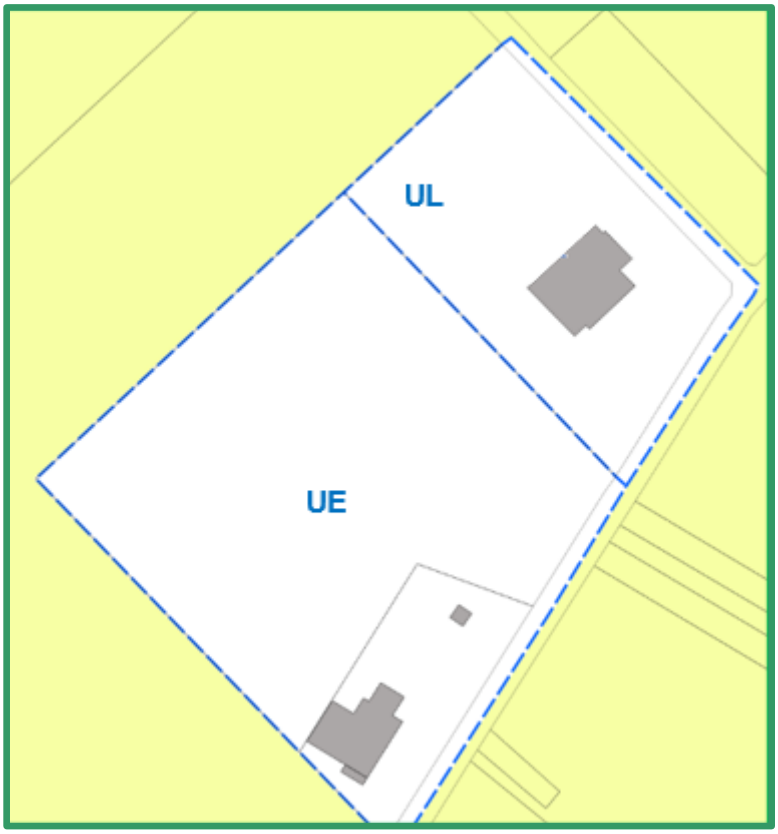
SAINT DENIS LA CHEVASSE – ZA Les Amblardières

REFERENCE CADASTRALE : ZX 12

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



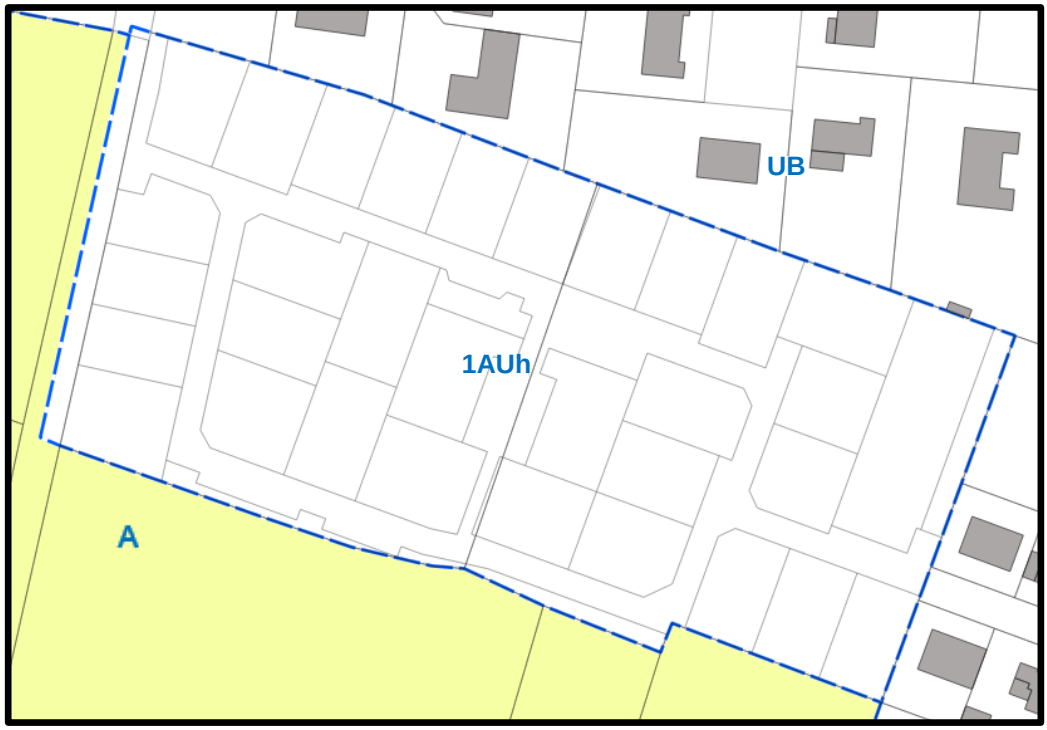
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



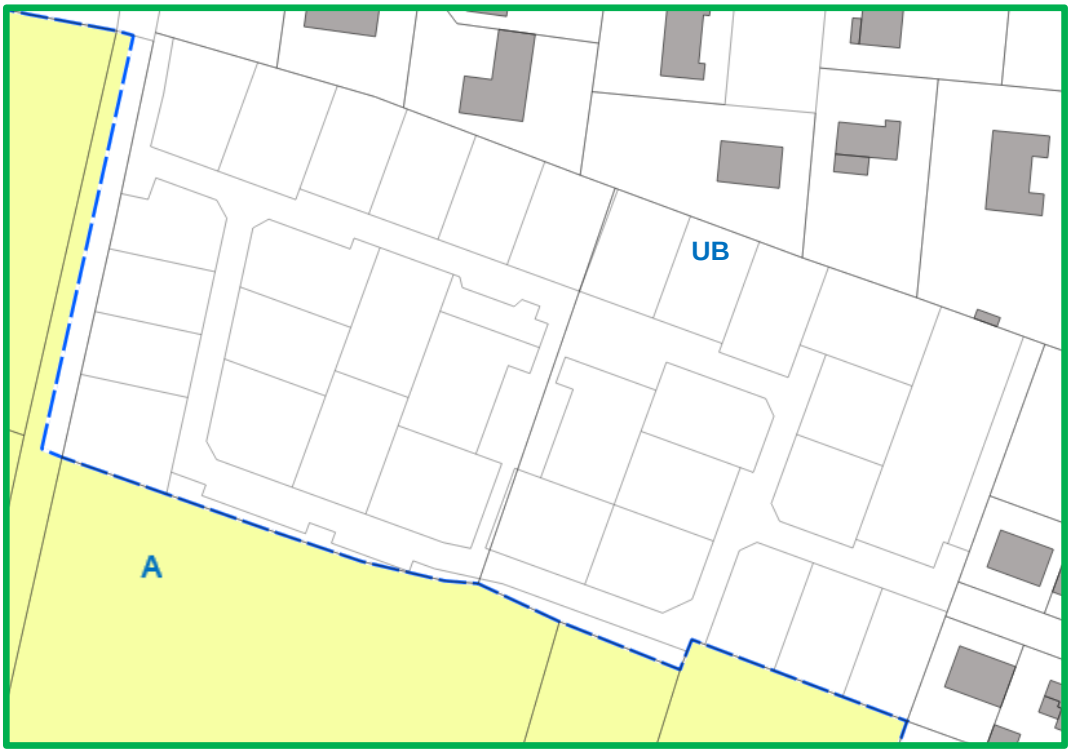
SAINT PAUL MONT PENIT – L'Ouche du Four

REFERENCES CADASTRALES : AH 177 à 200

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



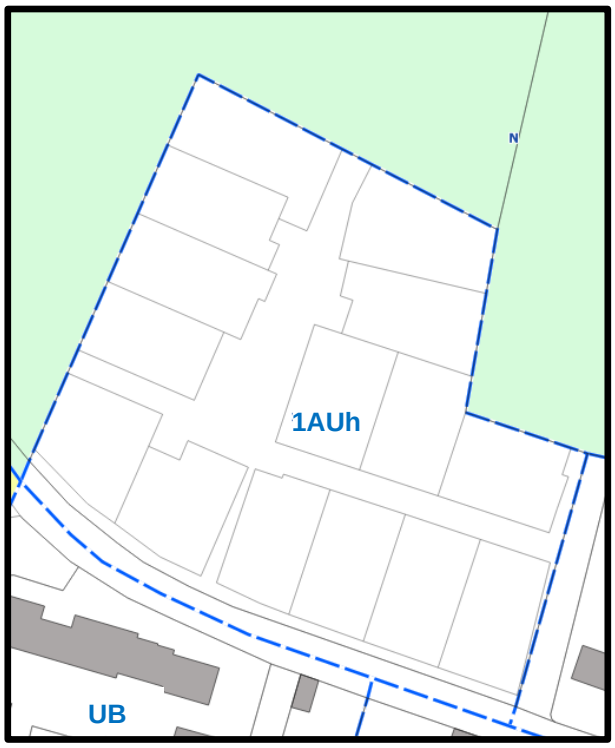
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



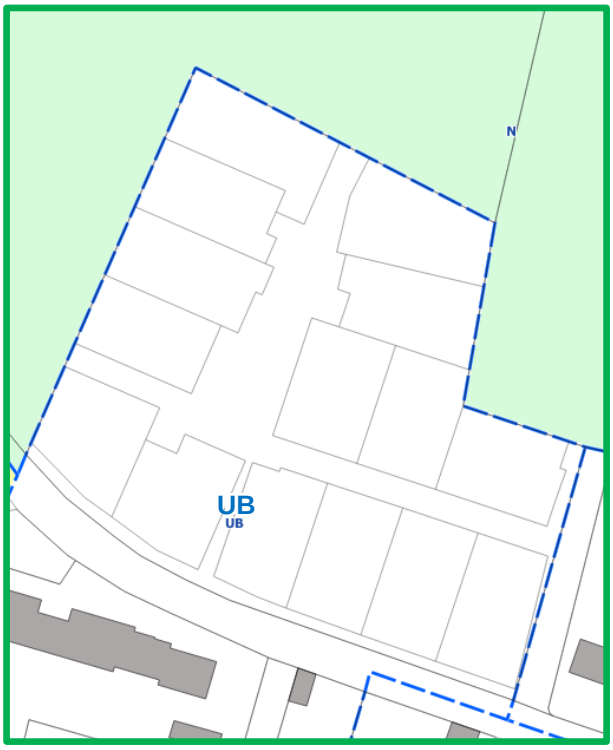
SAINT PAUL MONT PENIT – Rue des Châtaigniers

REFERENCES CADASTRAMLES : AB 45 – AB 83 – AB 84 – AB 85 – AB 86 – AB 87 – AB 88 – AB 89 – AB 91 – AB 92 – AB 93 – AB 94 – AB 95 – AB 96 – AB 97 – AB 98

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



2.4 Zone agricole et naturelle, dite « A » et « N »

Pour rappel, la zone agricole « A » recouvre les espaces dédiés à l'activité agricole qui abrite notamment les sièges et sites d'exploitation. Il comprend également les habitations isolées ainsi que leur groupement. La zone naturelle « N » recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou paysagère(s).

MACHÉ – Bd des Capucines – Rue du Souvenir

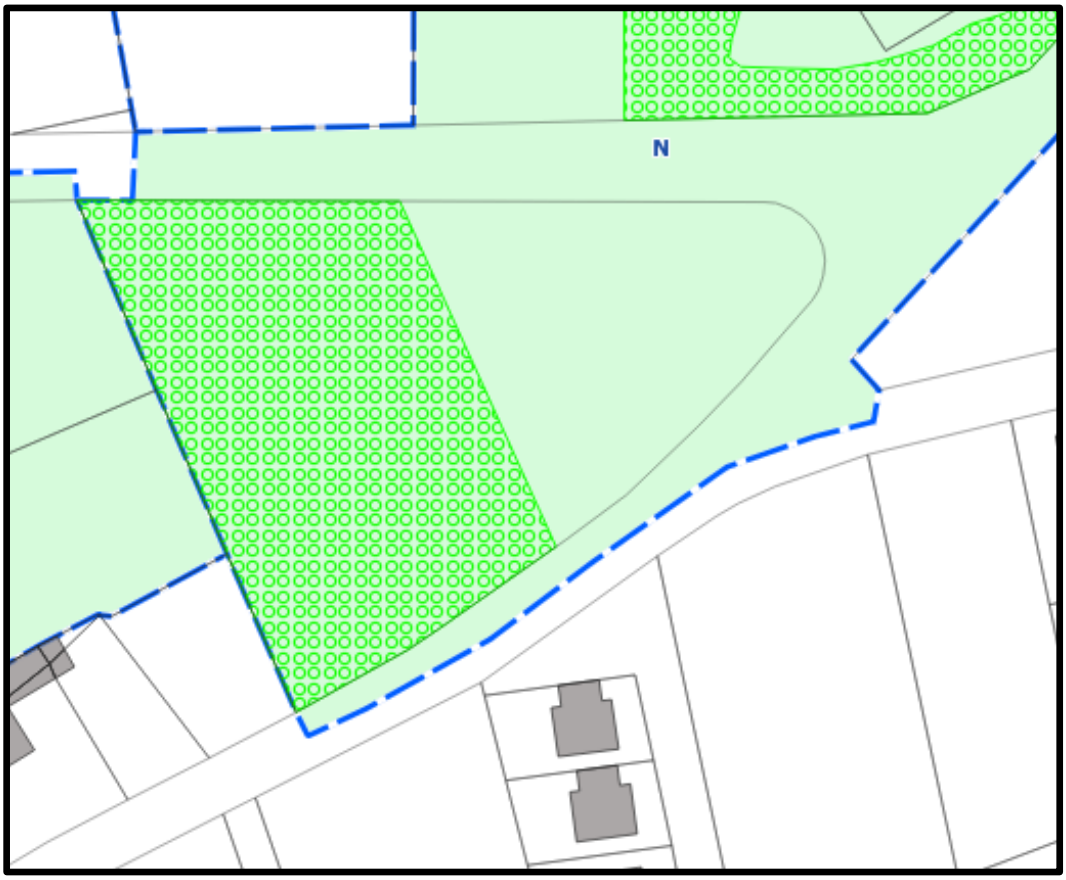
REFERENCE CADASTRALE : AB 71

La présence du lac d'Apremont, génère une activité touristique importante. Sans aire existante, la commune a pour projet la création d'une aire de camping-car afin d'éviter les nuisances du stationnement sauvage sur un espace déjà artificialisé.

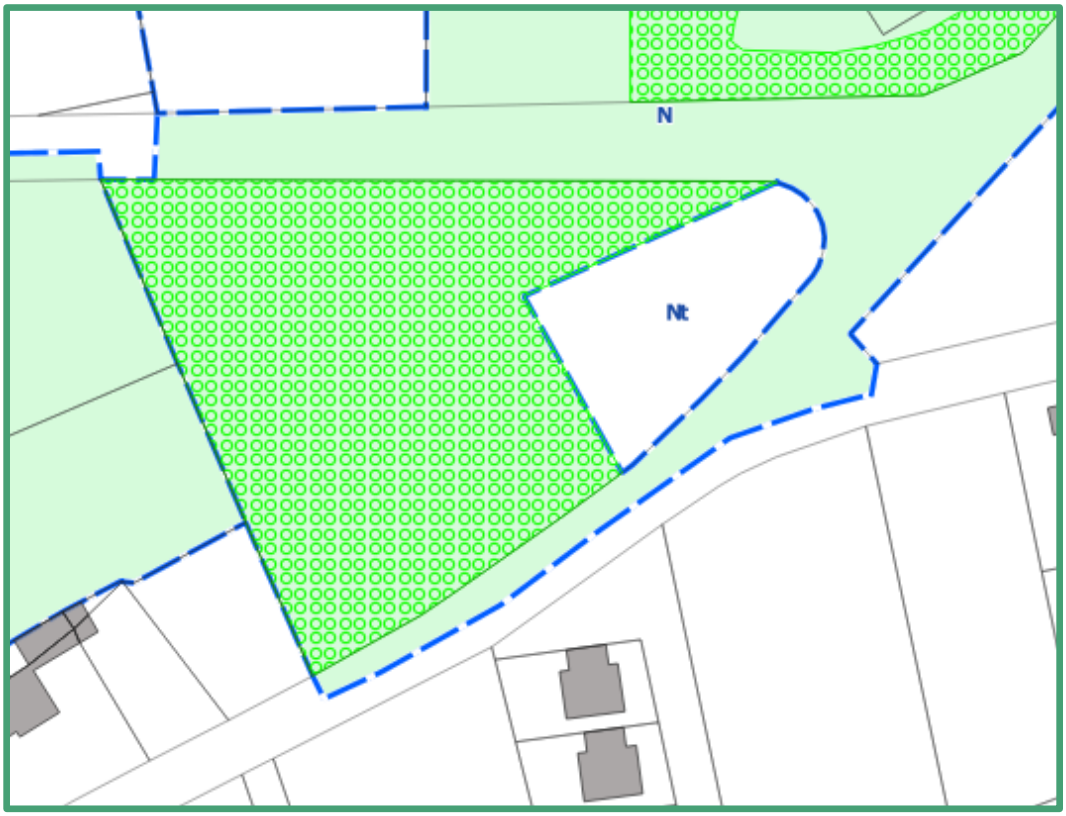


Le terrain d'assiette est classé en sous-secteur « Nt », dédié aux espaces accueillant des activités principalement liées aux loisirs et aux hébergements touristiques mais également aux activités non compatibles en zone urbaine, afin de correspondre à la vocation du site.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LE POIRE-SUR-VIE – La Maumernière

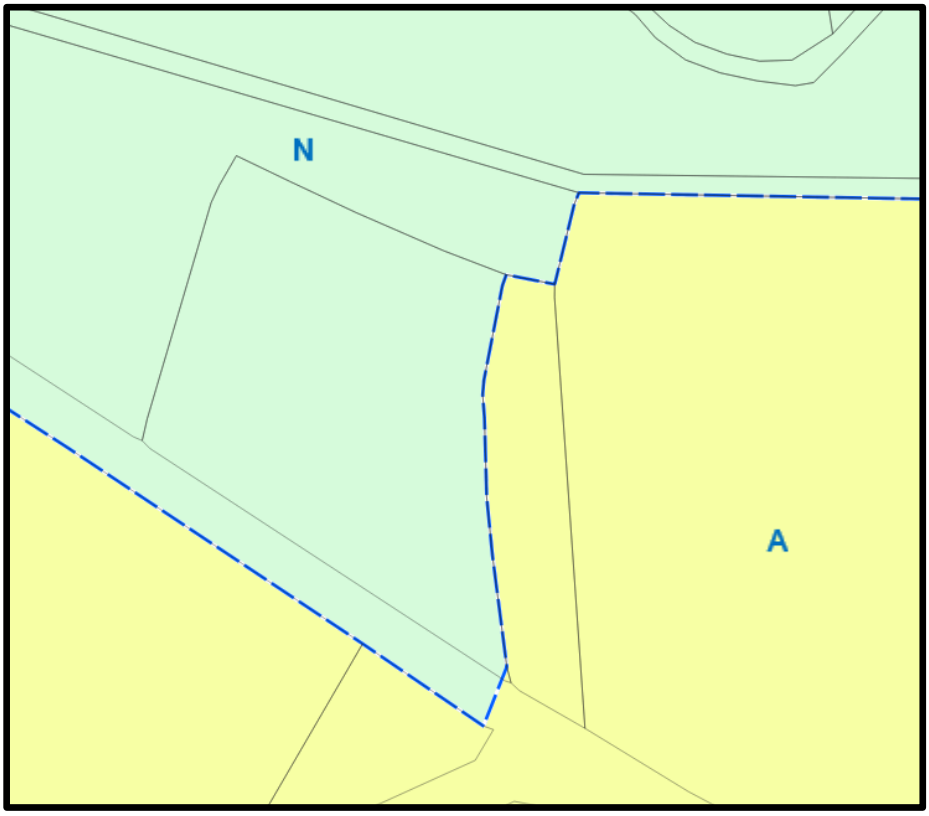
REFERENCES CADASTRALES : ZS 44

Le tracé de la zone naturelle, **« N »,** est diminué pour correspondre à l'étang afin de pouvoir accueilli des abris pour animaux pour des agriculteurs.

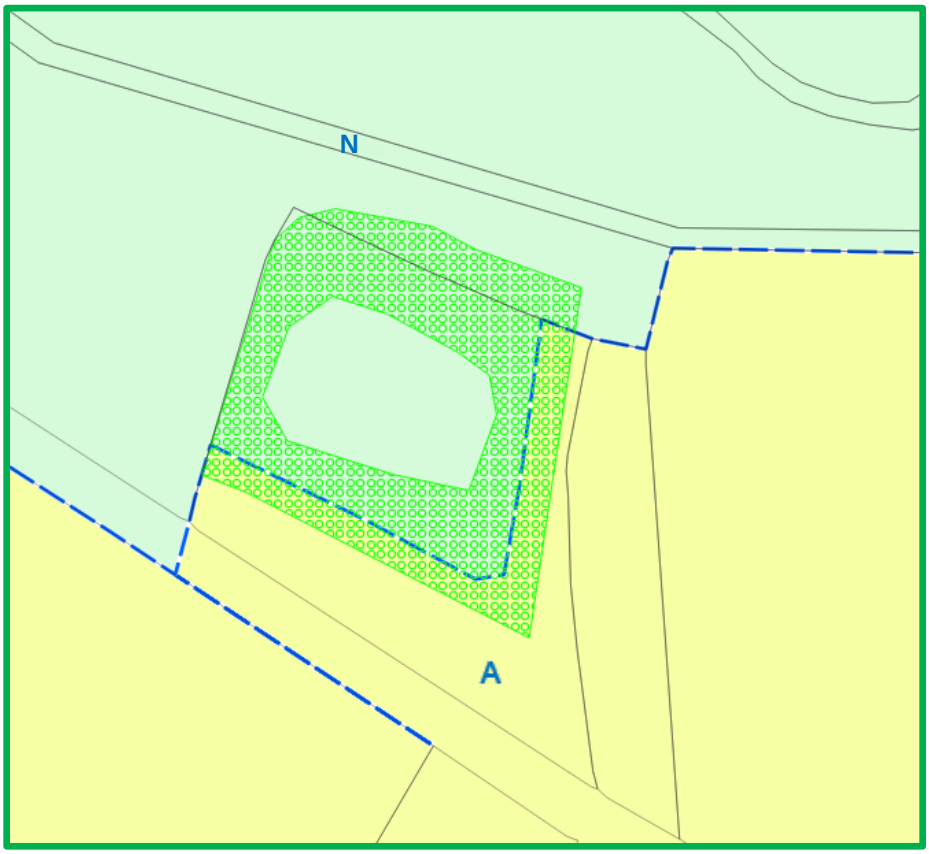
Les boisements existants sont protégés.



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

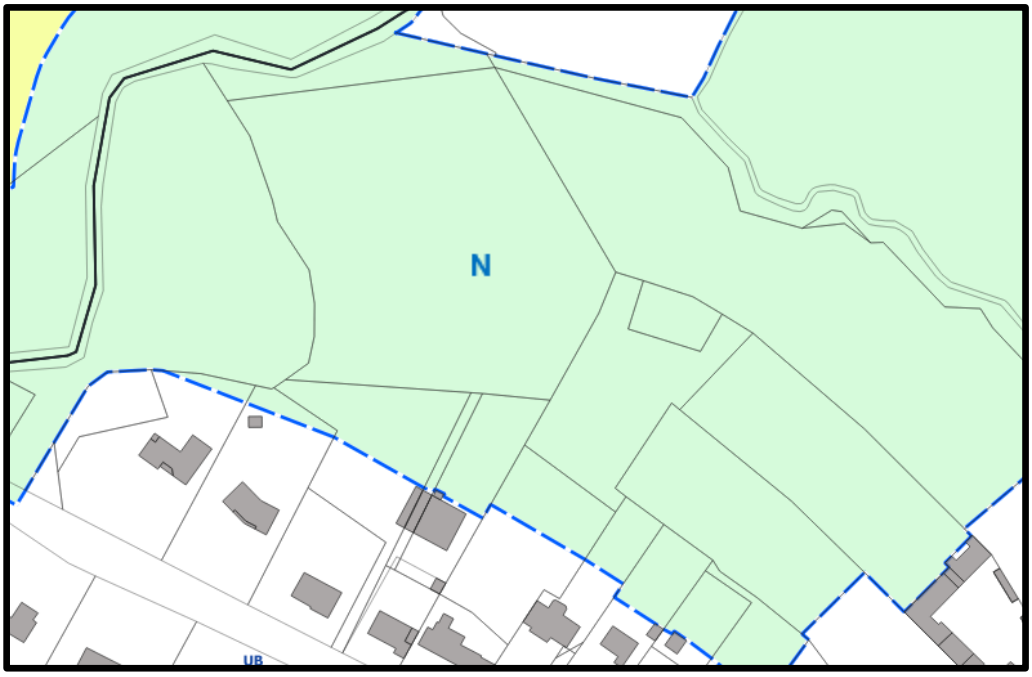


PALLUAU – Rue des Isleaux

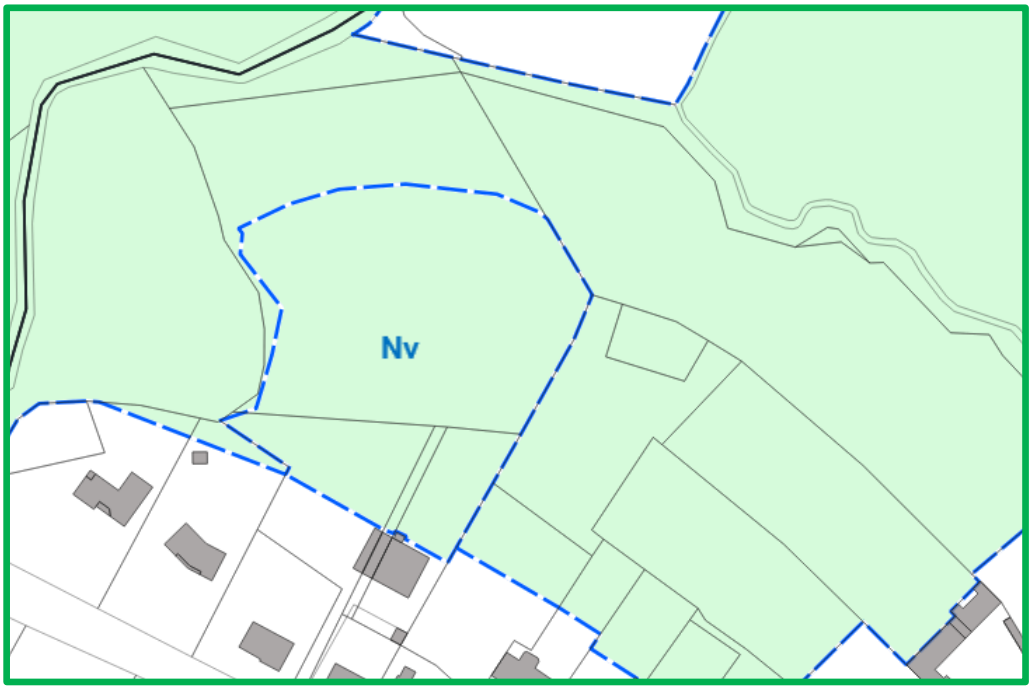
REFERENCES CADASTRALES : AE 170 – AE 172 – AE 198 – AE 200

Le tracé de la zone naturelle est modifié vers la zone « nature en ville », dite **« Nv »,** pour correspondre à l'aménagement de ce parc public.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Evolution globale des STECAL par la procédure de modification n°1 du PLUi-H

	Avant modification		Après modification	
Zones concernées	**Nombre**	**Surface (ha)**	**Nombre**	**Surface (ha)**
Ae	21	18,4	24	20,6
Nt	20	42,5	23	43,4
Nd	1	21,8	2	25

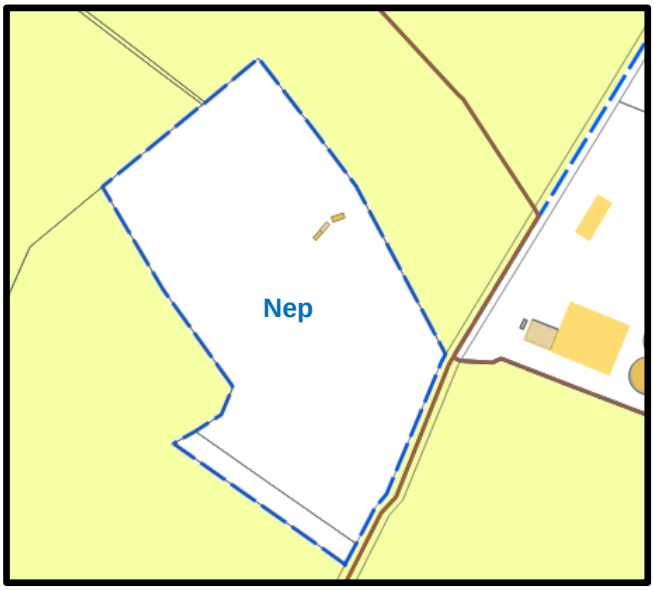
AIZENAY – La Grande Nouette

REFERENCE CADASTRALE : ZE 16 - 17

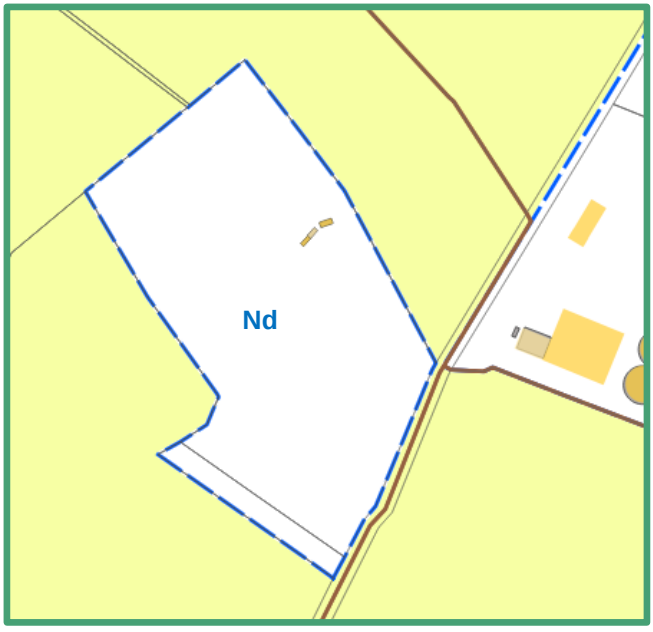
L'actuelle déchetterie d'Aizenay va très prochainement être déplacée dans l'espace vie atlantique nord de la commune afin de pouvoir bénéficier d'un équipement d'une taille suffisante, aux nouvelles normes, plus accessible et sécurisée.

Au vu de la pollution des sols et de sa localisation, il est prévu que la future ex-déchetterie située à La Grande Nouette puisse accueillir des énergies renouvelables. Aussi, le zonage prévu **« Nep »** prévu pour les équipements publics type déchetterie, mute vers le zonage **« Nd »** dédié aux espaces concernés par la pollution du sol pouvant accueillir des dispositifs d'énergies renouvelables type panneau solaire ou photovoltaïque comme suit.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

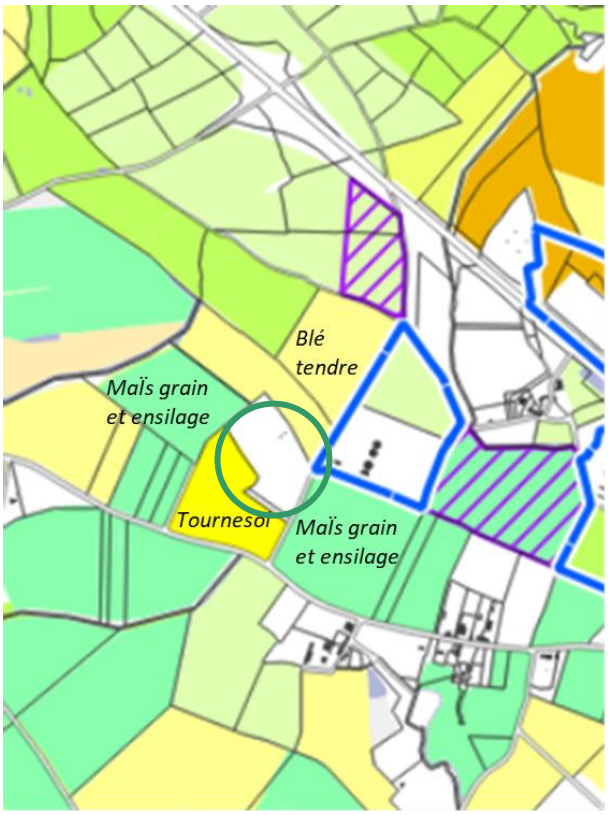


La surface du STECAL avant la modification de la zone « Nep » et après la modification vers la zone « Nd » est de 3,18 ha.

⇨ **Impact sur la consommation d'espace** : surface identique avant et après la modification concernant le zonage, seule la vocation diffère.

Le STECAL :
- n'est pas situé à proximité d'un siège d'exploitation ;
- est situé à proximité de culture.

⇨ **Impact sur activité agricole :** identique à celui avant la modification au vu de l'activité.

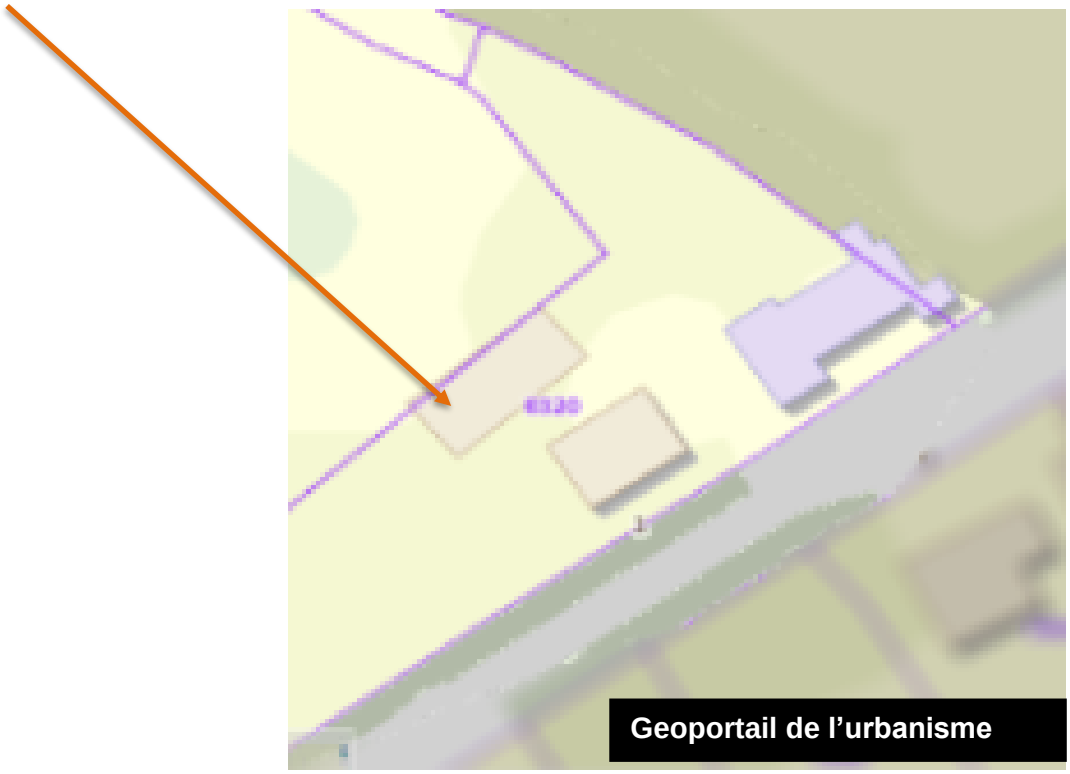


Fond de carte issu du rapport de présentation du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 - Diagnostic agricole

APREMONT – 1 La Mare

REFERENCE CADASTRALE : A 320

L'école « Colibri » à Apremont est ouverte depuis 2018 au lieu-dit « La Mare » avec deux classes. Le porteur de projet prévoit l'ouverture d'une troisième classe, notamment pour baisser le nombre d'enfants par classe. Il souhaite construire une annexe à la place d'un bâtiment vétuste (type ancien atelier) sur le site.



Afin de permettre leur projet d'extension, sans consommation d'espace, la zone agricole est modifiée vers le sous-secteur « Nt », espace naturel accueillant des activités principalement liées aux loisirs et aux hébergements touristiques mais également aux activités non compatibles en zone urbaine, afin de correspondre à la vocation du site. Le zonage ne comprend pas la totalité du bâtiment léger car une zone humide est répertoriée au sud-ouest de la parcelle. Le zonage exclue cette zone humide pour la protéger.

Le règlement n'autorise pas la création de nouvelles écoles dans les secteurs Nt afin de ne pas encourager leur développement en zone non urbaine.

⇨ La modification permet seulement à l'école existante avant la mise en place du PLUi-H d'évoluer.

Il est proposé un nouveau zonage excluant totalement la zone humide : **1079 m²**

La surface maximale admise pour les extensions est de **107 m² d'emprise au sol,** soit 10% du périmètre.

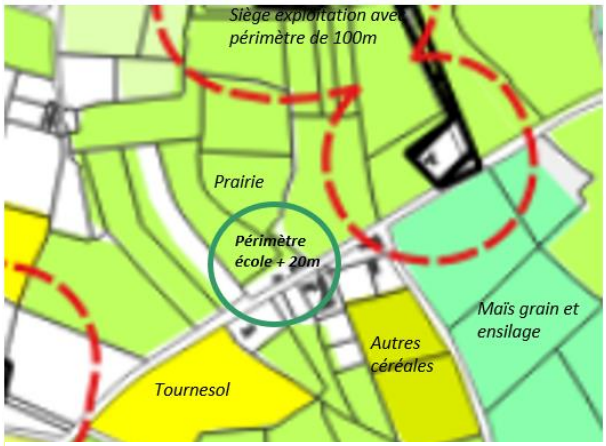
Toutefois la surface estimée selon le projet exprimé est d'**environ 50 m².** Il est prévu que la construction soit localisée sur la plateforme déjà existante.

⇨ **L'impact sur la consommation d'espace est nul au vu de projet exprimé.**

Le STECAL :

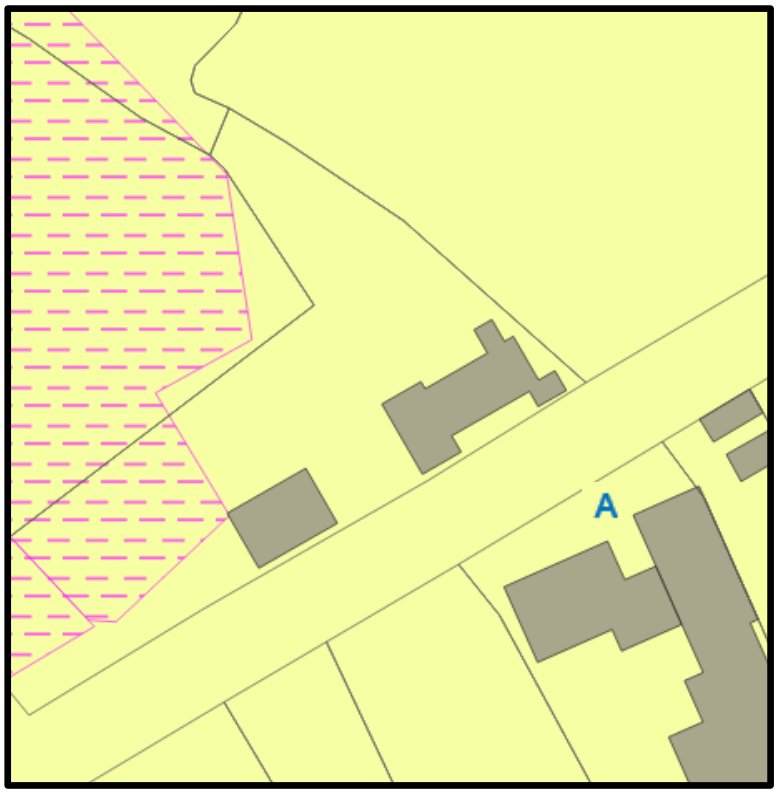
- n'est pas situé à proximité d'un siège d'exploitation ;
- est situé à proximité de prairie et de zones non exploitées.

⇨ **Impact agricole :** nul au vu de la localisation et de l'existence de l'activité avant l'élaboration initiale du PLUi-H.

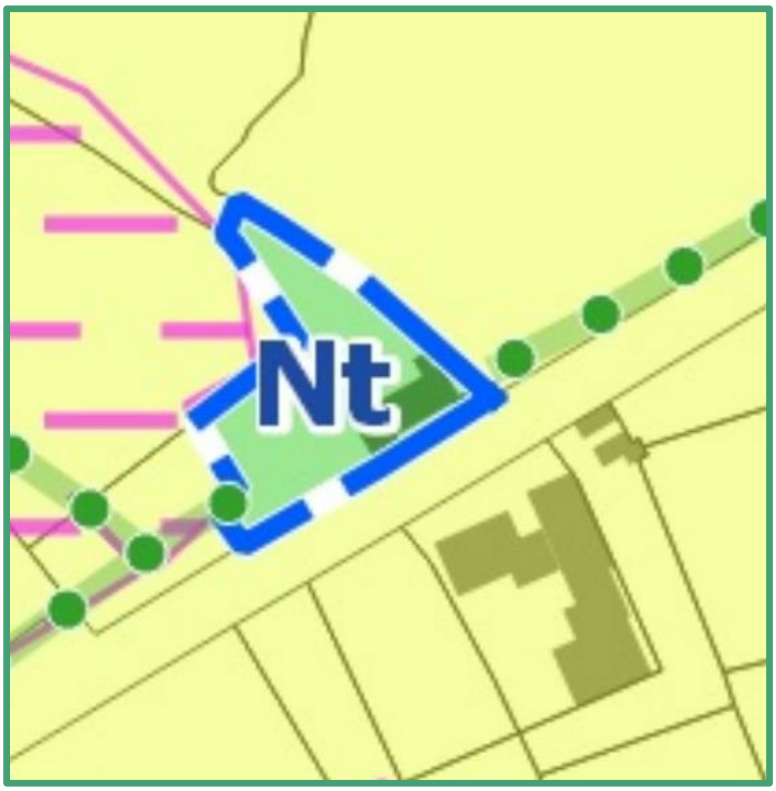


Fond de carte issu du rapport de présentation du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 - Diagnostic agricole

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



BELLEVIGNY (Bellevigny) – Les Brosses

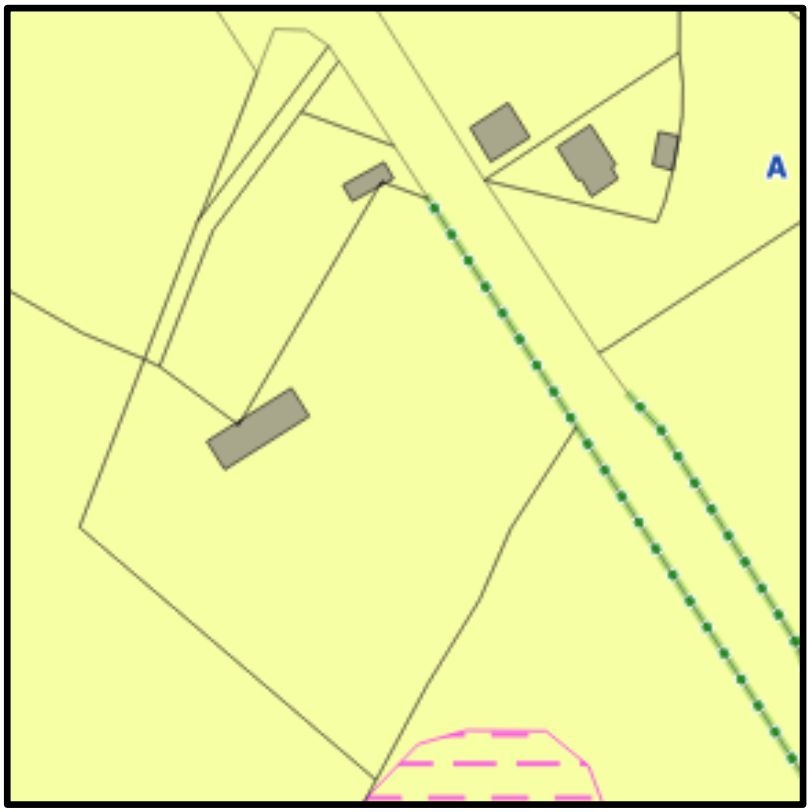
REFERENCE CADASTRALE : ZN 3 - 49 - 50 - 57

Le site accueillait une entreprise de logistique. Non répertoriée, l'entreprise avait été classée en zone agricole **« A ».**
Depuis, le bâtiment et le foncier ont été achetés par une entreprise de travaux publics qui a des projets de réhabilitation des bâtiments et d'extension mesurée afin de créer des vestiaires pour les employés.

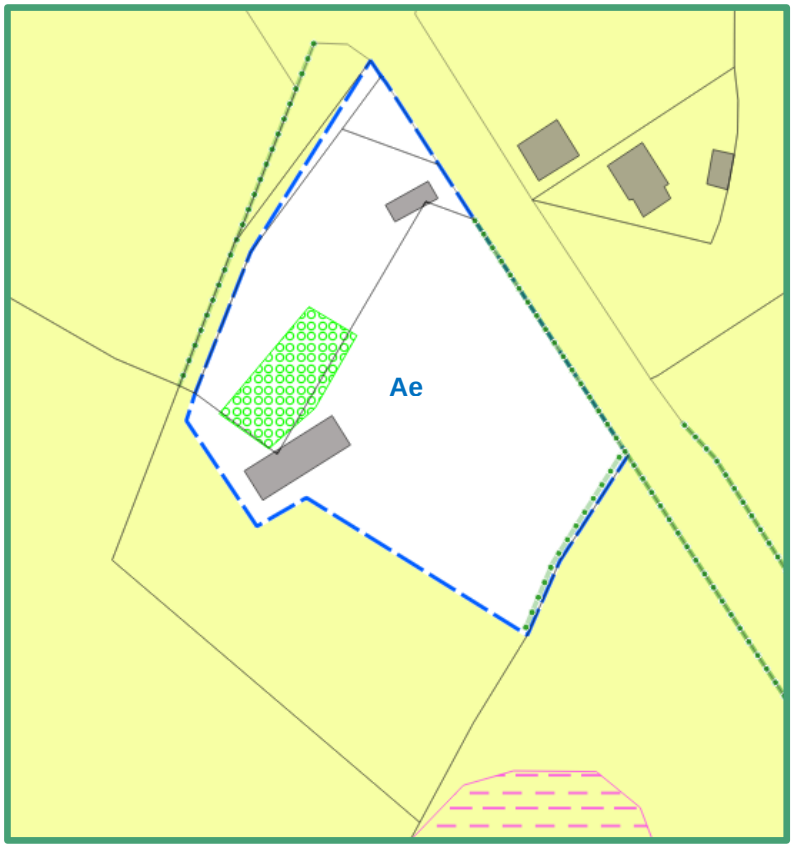


Conformément à sa véritable vocation, le terrain d'assiette est classé en sous-secteur « Ae », activité existante incompatible avec la vocation de la zone permettant des extensions limitées afin de correspondre à la vocation du site.
Des prescriptions graphiques sont ajoutées afin de préserver les haies et boisements existants.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



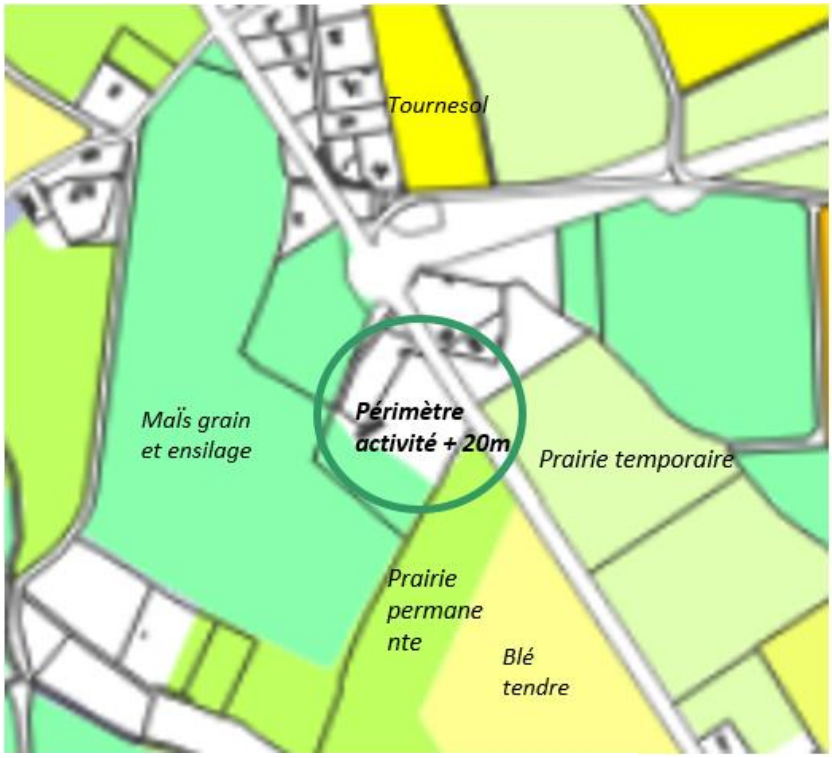
La surface créée par la modification de la zone « Ae » est de **1,1 ha.**

⇨ **Impact potentiel de la consommation d'espace :** la surface maximale admise en extension par le règlement « Ae » est de **150 m² maximum,** correspondant à 50 % de l'emprise au sol de la construction existante estimée à 300 m².

Le STECAL **:**

- n'est pas situé à proximité d'un siège d'exploitation ;
- est situé à proximité de culture et de prairie.

⇨ **Impact agricole :** identique à celui avant la modification au vu de l'activité déjà existante.



Fond de carte issu du rapport de présentation du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 - Diagnostic agricole

FALLERON – La Clartière

REFERENCES CADASTRALES : ZK 38 - 39 - 40 - 90 - 100 - 101 - 102 - 103

Le Logis de La Clartière abrite une activité d'hébergement touristique. Non répertorié, le secteur a été classé en zone agricole **« A ».**

Depuis, le porteur de projet souhaite développer un projet d' « escape game » au sein des bâtiments existants dans la continuité de son activité, sans consommation d'espace.



Le terrain d'assiette est classé en sous-secteur **« Nt »,** espace accueillant des activités principalement liées aux loisirs et aux hébergements touristiques mais également aux activités non compatibles en zone urbaine, afin de correspondre à la vocation actuelle du site et au projet.

Le projet d'escape game s'inscrit dans la continuité de l'activité existante dédiée à de l'hébergement touristique.

- ⇨ L'activité d'escape game a principalement vocation à profiter aux clients de l'hébergement touristique, activité principale du STECAL.

La surface créée par la modification « Nt » est de **4 562 m².**

La surface maximale admise en extension par le règlement « Nt » est **456 m² maximum,** soit 10 % du périmètre.

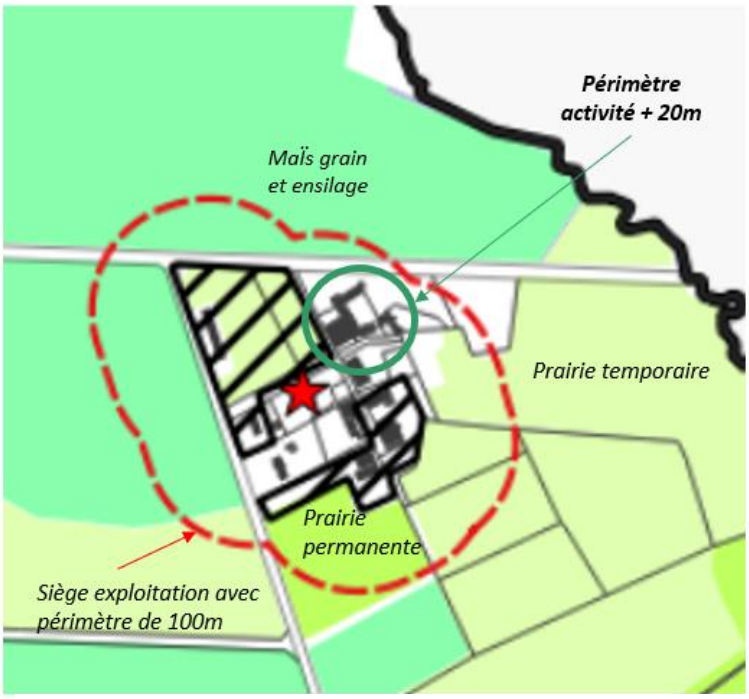
Toutefois, le projet exprimé prévoit seulement l'aménagement du bâtiment existant.

- ⇨ **L'impact sur la consommation d'espace estimée en extension au vu du projet exprimé est nul.**

Le STECAL est situé à proximité :
- d'un siège d'exploitation ;
- de prairie et de zone non exploitées.

- ⇨ **Impact agricole :**

- identique à celui avant la modification au vu de l'activité déjà existante.
- nul concernant les ZNT au vu de sa localisation.



Fond de carte issu du rapport de présentation du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 - Diagnostic agricole

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



FALLERON – La Moinetière

REFERENCE CADASTRALE : ZO 164

L'entreprise « Profibres », fabricant d'isolant végétal, est installée à La Moinetière depuis 2020. Non répertoriée, le secteur a été classé en zone agricole**, « A ».**

Depuis, la société souhaite moderniser les bâtiments existants :
- 1er bâtiment (fermeture du pignon comprenant actuellement trois portails avec la pose d'un bardage, installation d'une centrale de dépoussiérage et aménagement de vestiaires et salle de pause) ;
- 2nd bâtiment (fermeture sur trois côtés avec pose d'un bardage).



Le terrain d'assiette est classé en sous-secteur **« Ae »,** activité existante incompatible avec la vocation de la zone permettant des extensions limitées, afin de correspondre à la vocation du site.

La surface de la zone « Ae » créée par la modification est de **8 747, 71 m².**

La surface maximale admise en extension par le règlement « Ae » est de **930 m²,** soit 50 % maximum d'emprise au sol par rapport à celle de la construction existante.

Toutefois, le projet exprimé prévoit seulement l'aménagement des bâtiments existants.

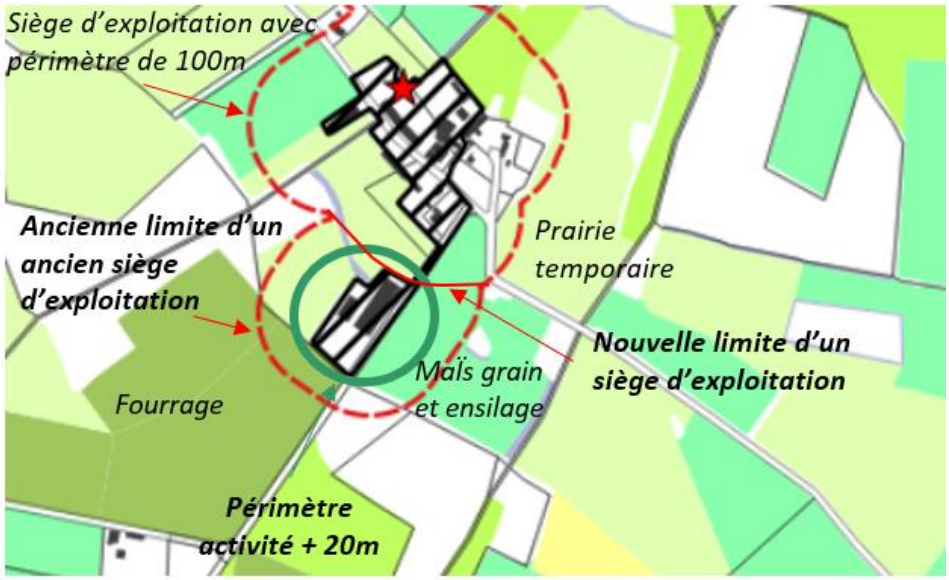
⇨ **L'impact sur la consommation d'espace estimée en extension au vu du projet exprimé est nul.**

Le STECAL est situé à proximité :

- d'un siège d'exploitation ;
- de culture et de prairie.

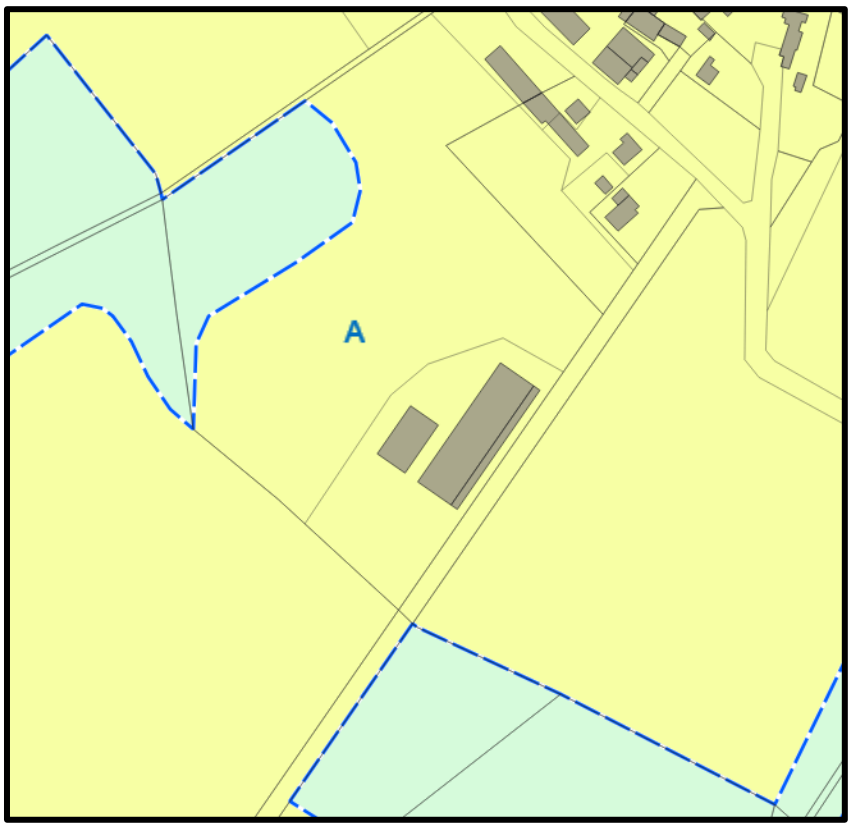
⇨ **Impact agricole :**

- identique à celui avant la modification au vu de l'activité déjà existante.



Fond de carte issu du t rapport de présentation du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 - Diagnostic agricole

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



GRAND'LANDES – Forêt de Grand'Landes

REFERENCES CADASTRALES : A 825 - 839

Le site de « La forêt » accueille aujourd'hui une activité d'hébergement touristique et une ancienne grange non utilisée au sein d'une zone boisée. Non répertorié, le secteur de l'activité avait été classé en zone naturelle dédiée aux activités forestières **« Nf ».**

Depuis, le porteur de projet souhaite développer une activité type salle de réception dans l'ancien bâtiment agricole existant.



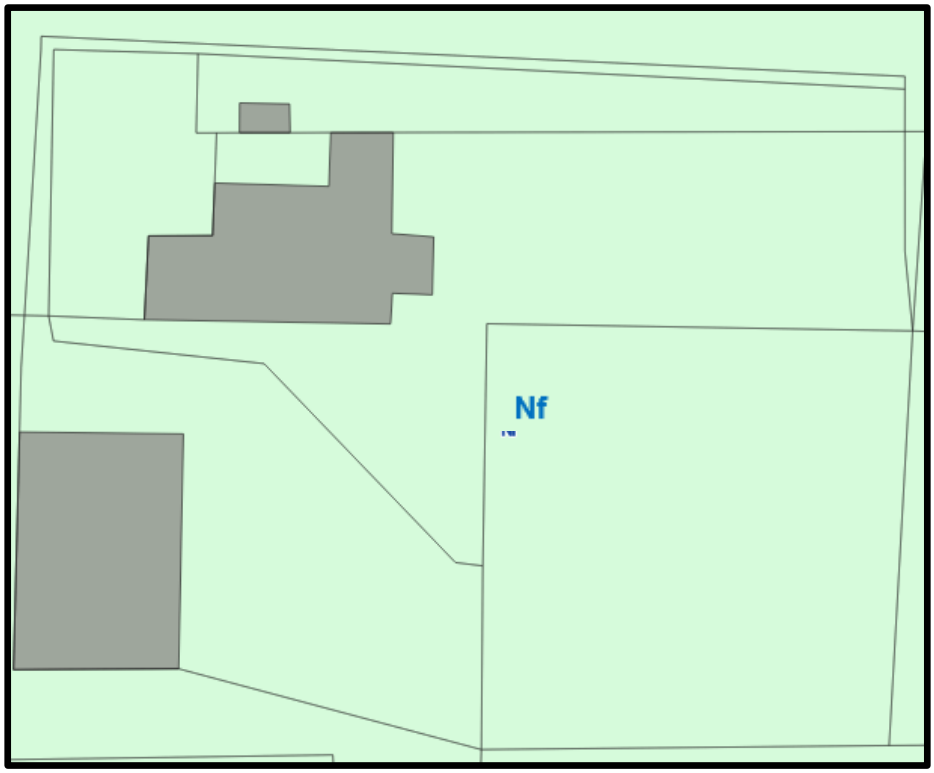
Le terrain d'assiette est classé en sous-secteur **« Nt »**, espace accueillant des activités principalement liées aux loisirs et aux hébergements touristiques mais également aux activités non compatibles en zone urbaine afin de correspondre à la vocation du site.
La surface de la zone « Nt » créée par la modification est de **1 936 m².**
La surface maximale admise en extension par le règlement est de **193 m² maximum,** soit 10 % du périmètre.
Toutefois, le projet exprimé prévoit seulement l'aménagement des bâtiments existants.

- ⇨ **L'impact sur la consommation d'espace estimée en extension au vu du projet exprimé est nul.**

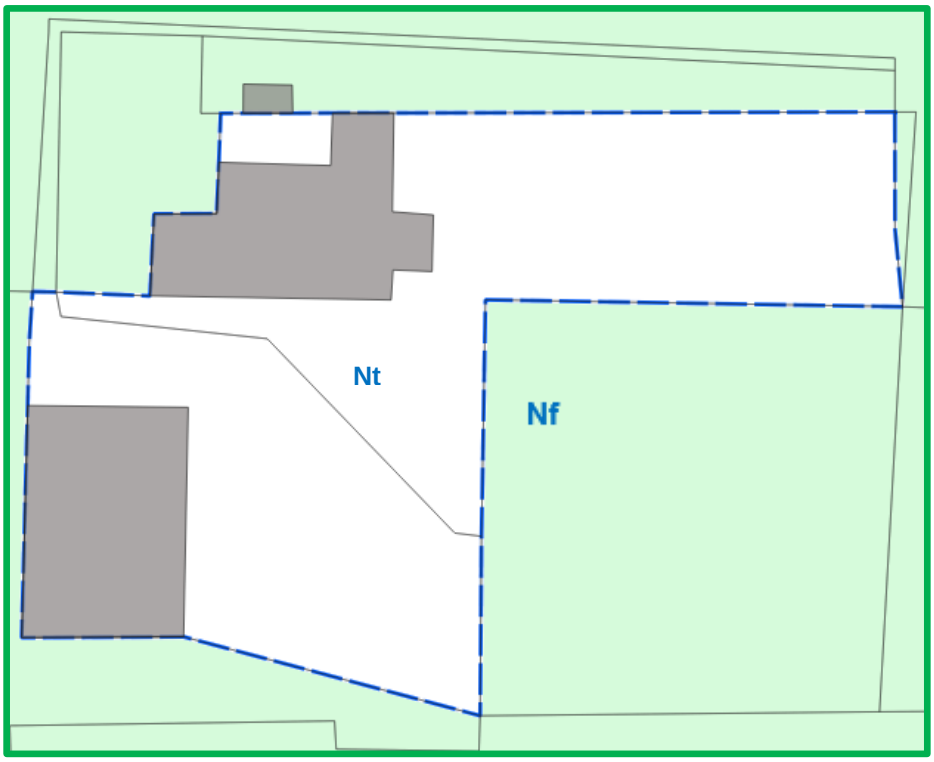
Le STECAL n'est pas situé à proximité d'exploitation agricole.

- ⇨ **Impact agricole : nul.**

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LES LUCS-SUR-BOULOGNE – 14 Alexandrie

REFERENCES CADASTRALES : YL 184 - 196

Une activité artisanale de plomberie/électricité est installée au village Alexandrie. Non répertorié, le secteur a été classé en zone agricole **« A ».**



Afin de garantir le développement de l'activité existante, le terrain d'assiette est classé en sous-secteur **« Ae »**, activité existante incompatible avec la vocation de la zone permettant des extensions limitées, afin de correspondre à la vocation du site.

La surface créée en zone « Ae » par la modification est de **1 814 m².**

La surface maximale admise en extension est de **230 m² maximum,** soit 50 % d'emprise au sol maximum par rapport à la construction principale estimée à 460 m².

Le STECAL :

- n'est pas situé à proximité d'un siège d'exploitation ;
- est situé à proximité de prairie et de zones non exploitées.

⇨ **Impact agricole :**

- nul, identique à celui avant la modification au vu de l'activité déjà existante ;
- nul concernant les ZNT au vu de sa localisation.



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LES LUCS-SUR-BOULOGNE – La Poirière

REFERENCES CADASTRALES : YT 13 - 15 - 46

Le site de La Poirière accueille une activité d'hébergement touristique/salle de réception. Le périmètre est modifié afin de permettre les aménagements nécessaires en termes de stationnements au nord et de système d'assainissement non collectif (ANC) au sud.
La surface de 1,22 ha de la zone Nt, espace naturel accueillant des activités principalement liées aux loisirs et aux hébergements touristiques mais également aux activités non compatibles en zone urbaine, demeure inchangée.



Extrait PLUi-H approuvé le 22 février 2021 et photo aérienne 2019

La surface de la zone « Nt » avant et après la modification est de **1,22 ha.**

La surface maximale admise en extension par le règlement est de **500 m² maximum.**

⇨ **Impact sur la consommation d'espace identique à celle exprimée dans la version initiale du PLUi-H approuvée le 22 février 2021.**

Le STECAL :

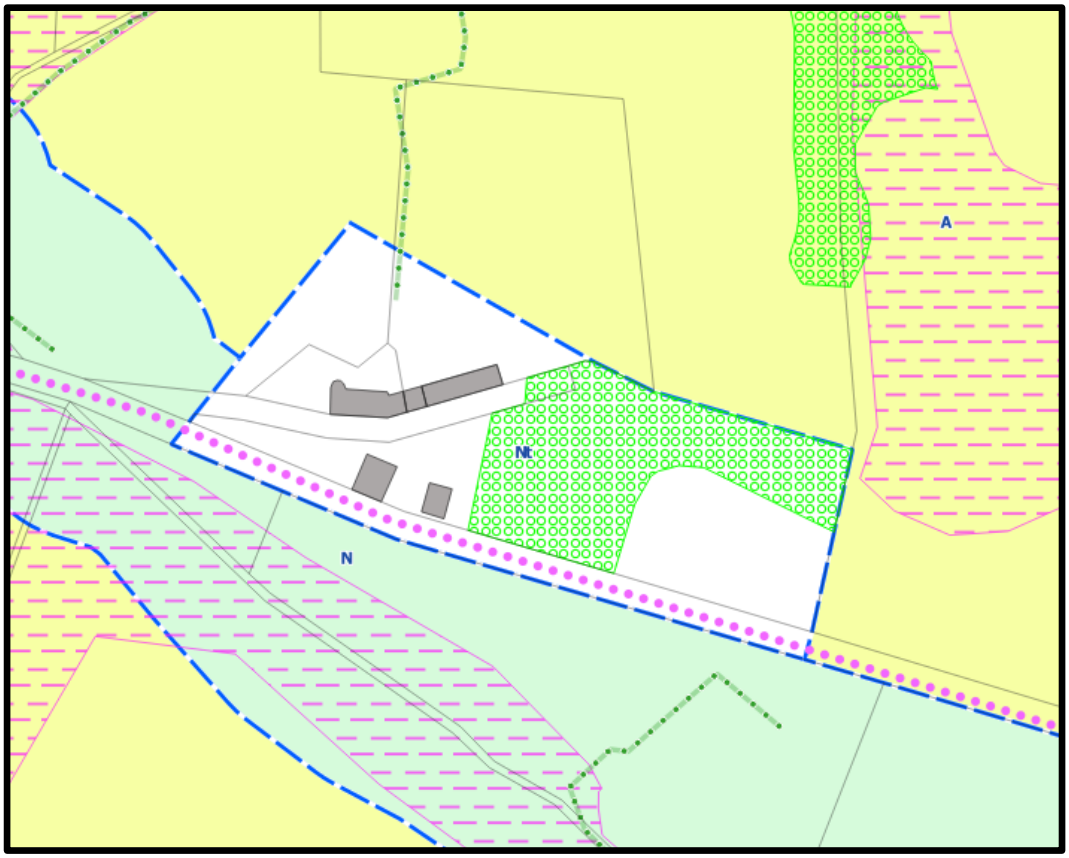
- n'est pas situé à proximité d'un siège d'exploitation ;
- est situé à proximité de prairie et de zones non exploitées.

⇨ **Impact agricole :** nul au vu de sa localisation.

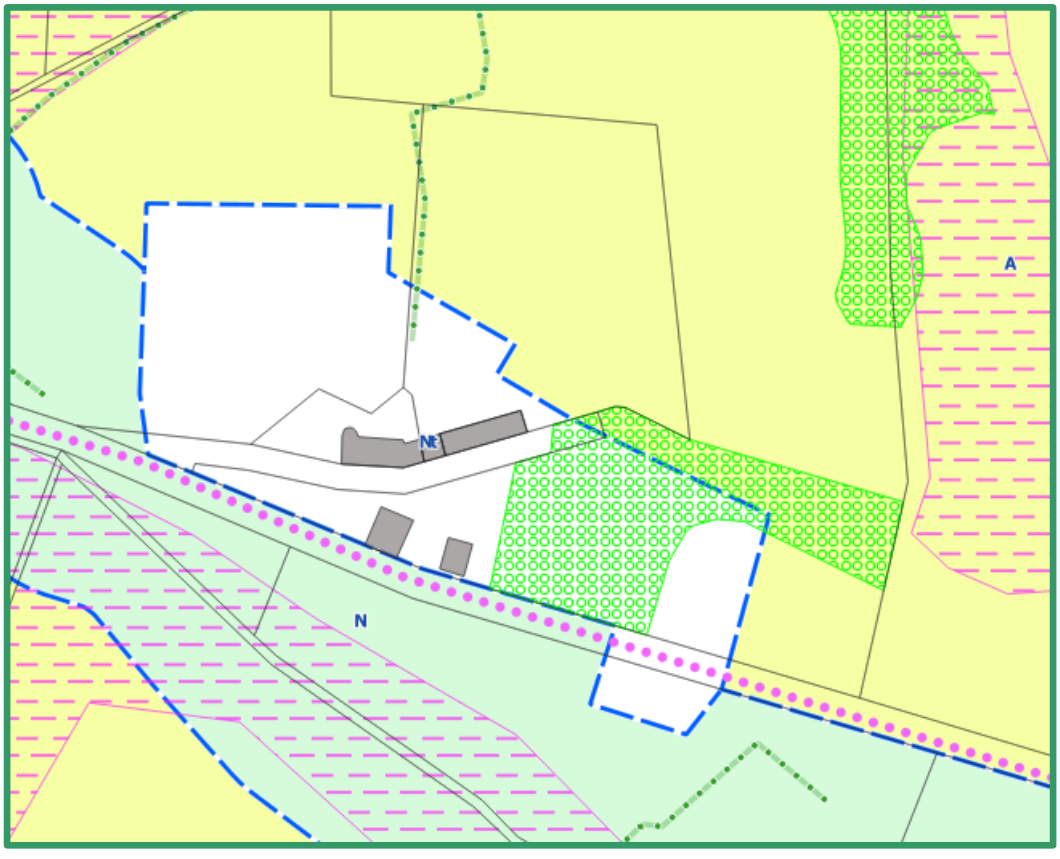


Fond de carte issu du rapport de présentation du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 - Diagnostic agricole

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

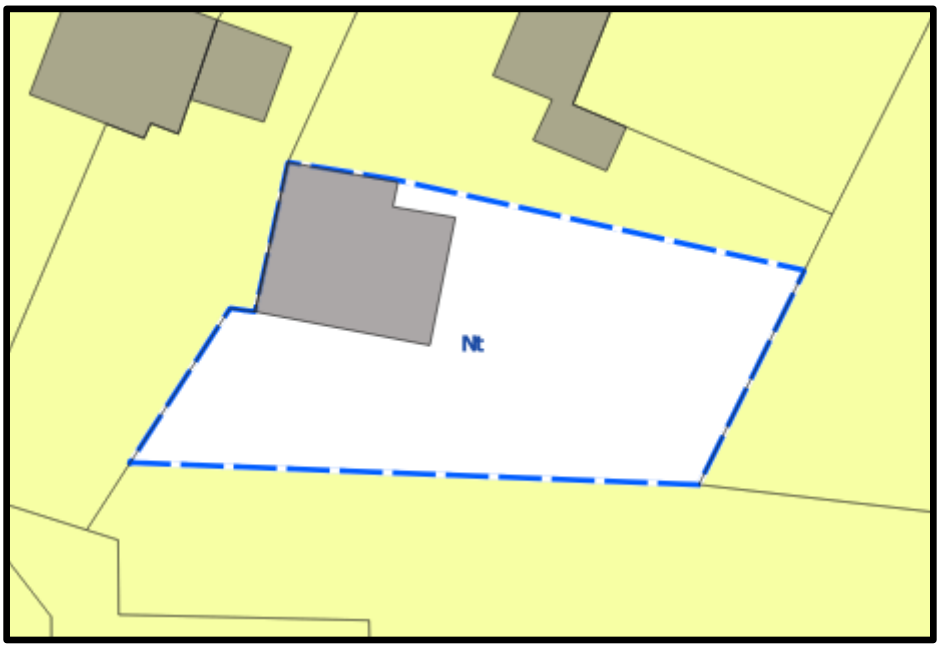


MACHÉ – Le Fougerais

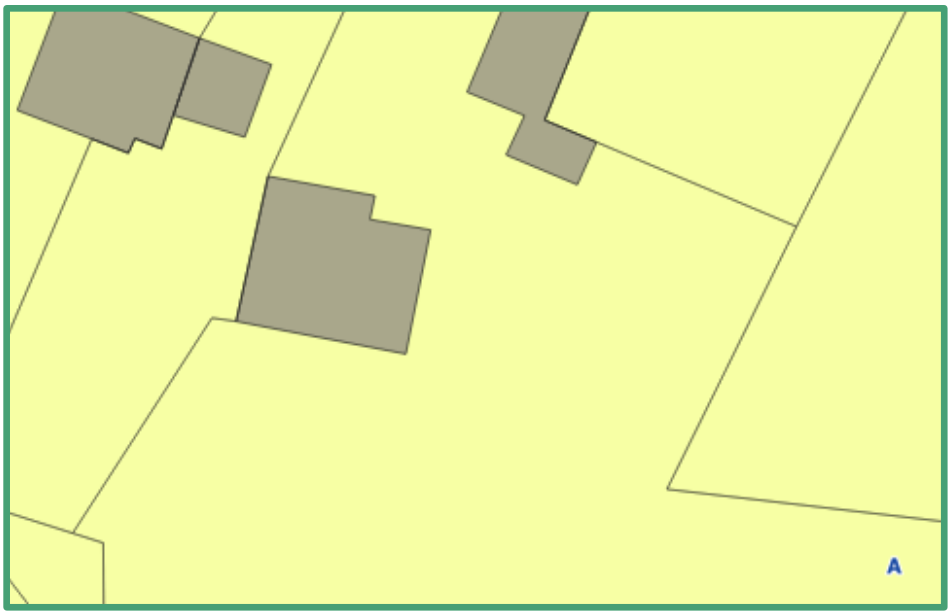
REFERENCE CADASTRALE : ZP 85

Le projet de musée du jouet a été abandonné. Le STECAL est supprimé.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



MACHÉ – Les Vieilles Maisons

REFERENCES CADASTRALES : ZB 94 - 95 - 116

L'activité existante de gardiennage de chats et chiens « La Maison du bonheur » a été créé en 2017.
Non répertorié, le secteur a été classé en zone agricole **« A ».**



Depuis, le porteur de projet souhaite s'agrandir pour créer des espaces supplémentaires pour le gardiennage de chat dans le prolongement du bâtiment existant.

Le terrain d'assiette est classé en sous-secteur **« Nt »**, dédié aux espaces accueillant des activités principalement liées aux loisirs et aux hébergements touristiques mais également aux activités non compatibles en zone urbaine, afin de correspondre à la vocation du site.

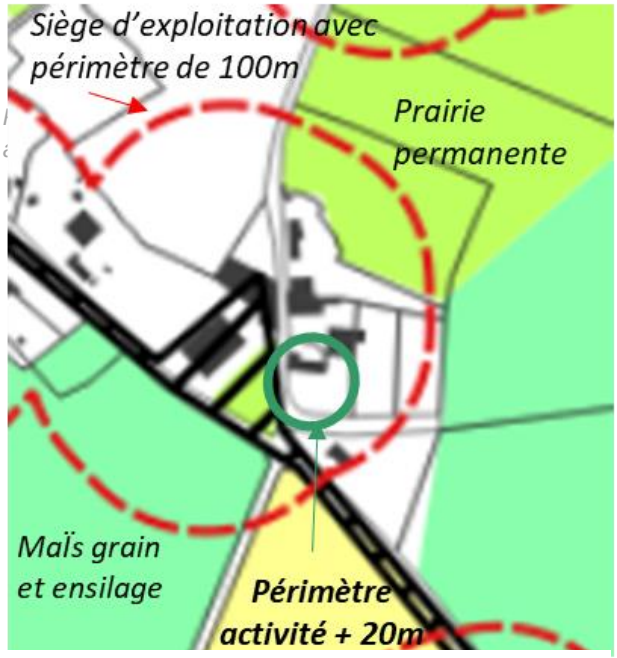
La surface de la zone « Ae » créée par la modification est de **1845 m².**

La surface maximale admise en extension est de **185 m² maximum,** soit 10 % du périmètre.

⇨ **Impact sur la consommation d'espace** : au vu du projet exprimée, le surface d'extension estimée est de **50 m².**

Le STECAL est situé à proximité :
- d'un siège d'exploitation ;
- de prairie et de zones non exploitées.

⇨ **Impact agricole :**
- identique à celui avant la modification au vu de l'activité déjà existante ;
- nul concernant les ZNT au vu de sa localisation.



Fond de carte issu du rapport de présentation du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 - Diagnostic agricole

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LE POIRÉ-SUR-VIE – Saint-Jean

REFERENCE CADASTRALE : YK 139

Le sous-secteur « Ae », dédié aux activités existantes incompatible avec la vocation de la zone, permettant des extensions limitées est modifié afin que l'entreprise de traiteur puisse créer un préau pour stationner sa flotte de véhicule de camions poids-lourds et sécuriser la circulation sur son site.



La surface de la zone « Nt » avant la modification est de **9 560 m².**
La surface de la zone « Nt » après par la modification est de **9 580 m².**

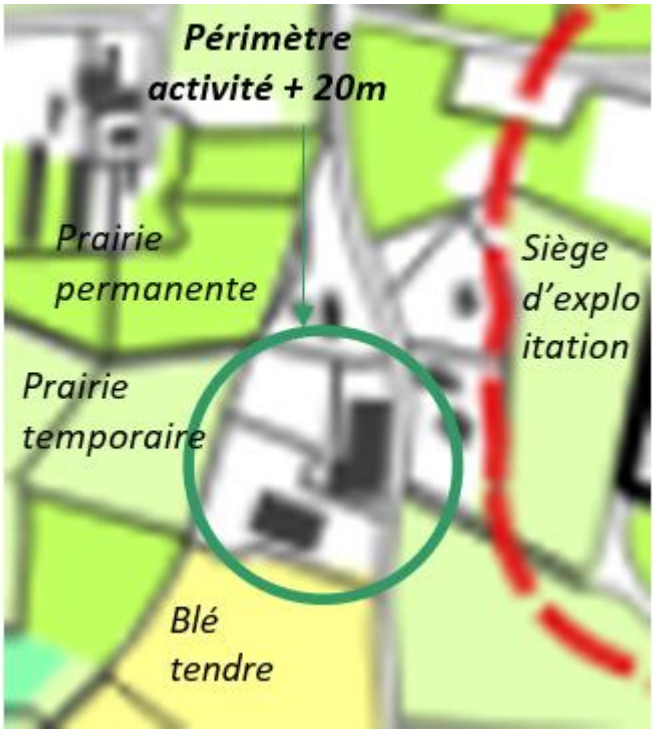
La surface maximale admise en extension est de **1047 m² maximum,** soit 50 % maximum par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes estimée à 2094 m².

Toutefois, le projet exprimé prévoit seulement l'aménagement d'une aire de stationnement.

⇨ **L'impact sur la consommation d'espace estimée en extension au vu du projet exprimé est nul.**

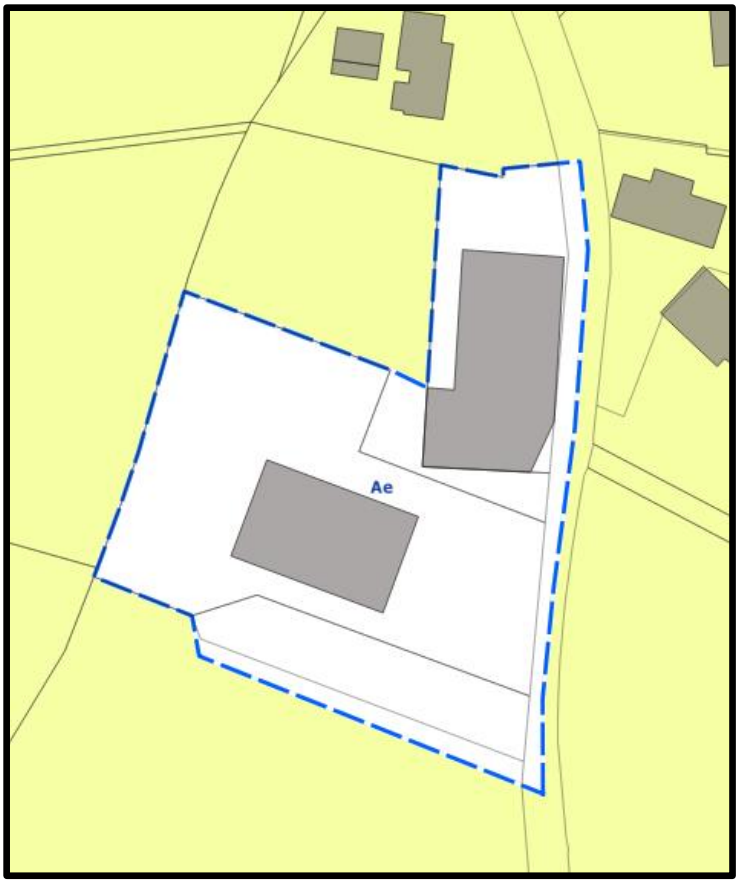
Le STECAL :
- n'est pas situé à proximité d'un siège d'exploitation ;
- est situé à proximité de culture et de prairie et de zones non exploitées.

⇨ **Impact agricole :**
- identique à celui avant la modification au vu des activités déjà existantes ;
- identique concernant les ZNT au vu de sa localisation.

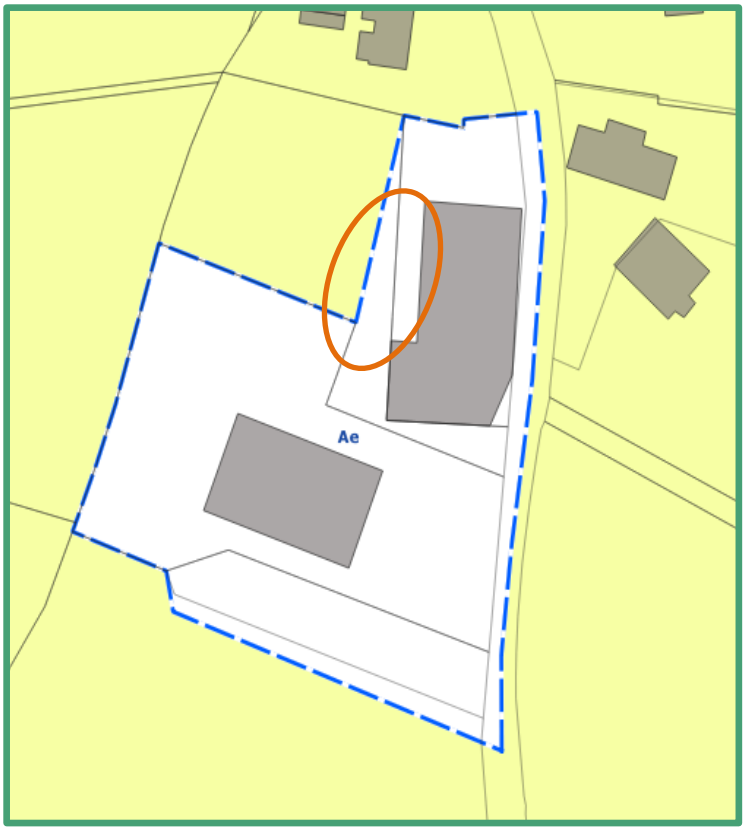


Fond de carte issu du rapport de présentation du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 - Diagnostic agricole

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 :



2.5 Prescriptions graphiques

Emplacement réservé

Pour rappel, les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme sont délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, ils désignent les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement). La liste des emplacements réservés est annexée au règlement écrit.

AIZENAY - 5 rue de la Batonnerie

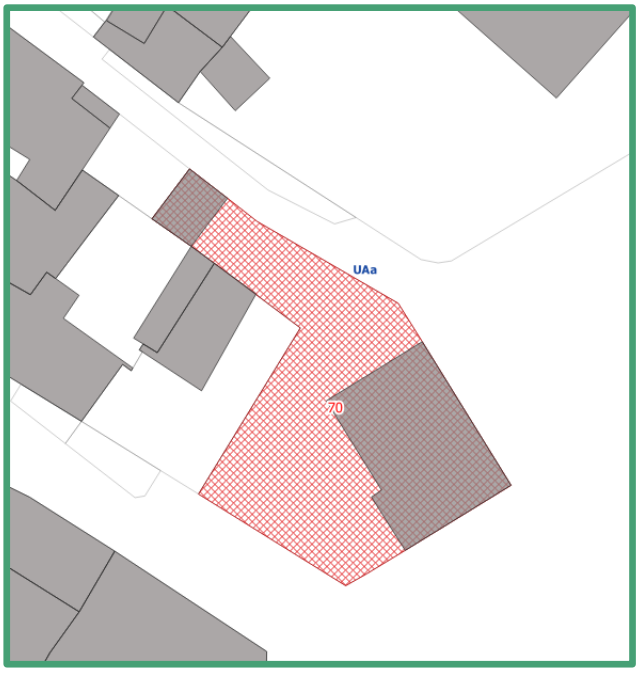
REFERENCES CADASTRALES : BC 261

Un emplacement réservé n°70 est ajouté avec pour bénéficiaire la commune d'Aizenay dans le cadre de la poursuite de l'aménagement du centre-bourg avec pour objet un projet d'habitation et de commerce au rez-de-chaussée.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

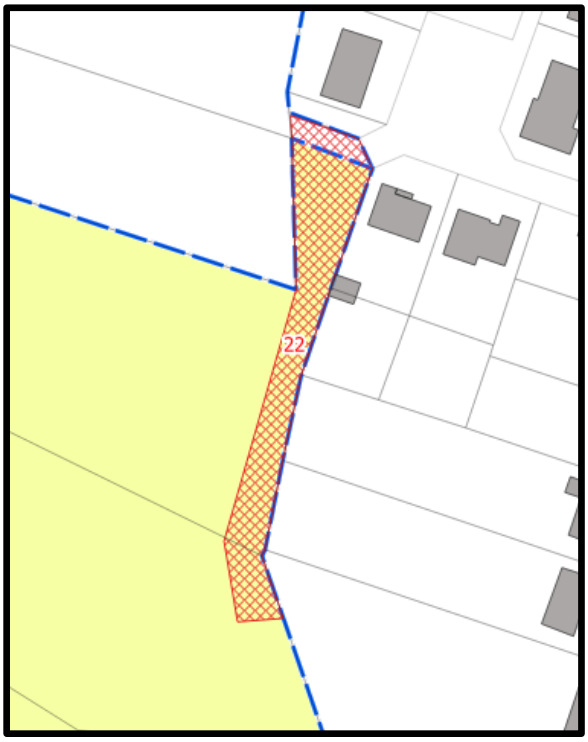


LA CHAPELLE-PALLUAU – Les Demeries

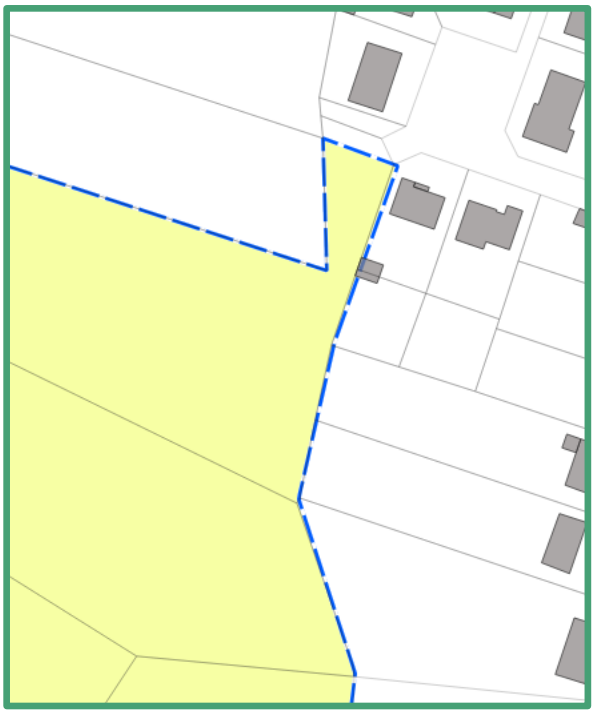
REFERENCES CADASTRALES : AB 128 - 129

L'emplacement réservé n°22 destiné à la création d'une voirie est supprimé car non réalisable en zone agricole.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

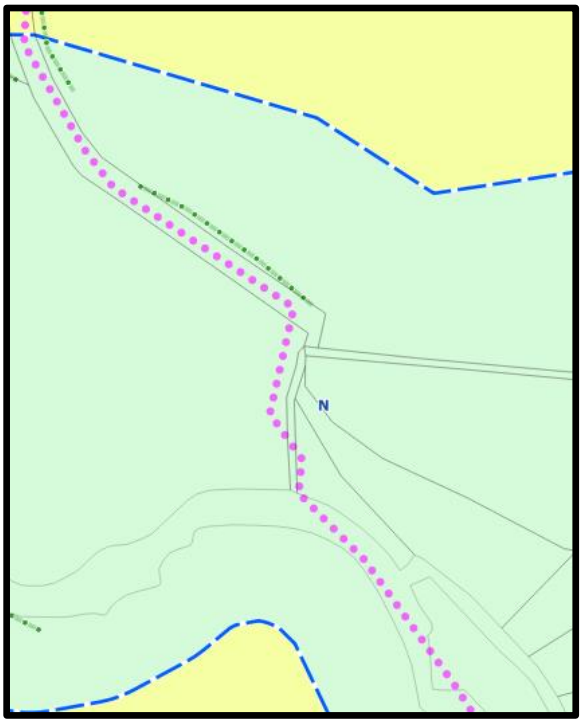


LES LUCS-SUR-BOULOGNE – Chemin du Court Bâton

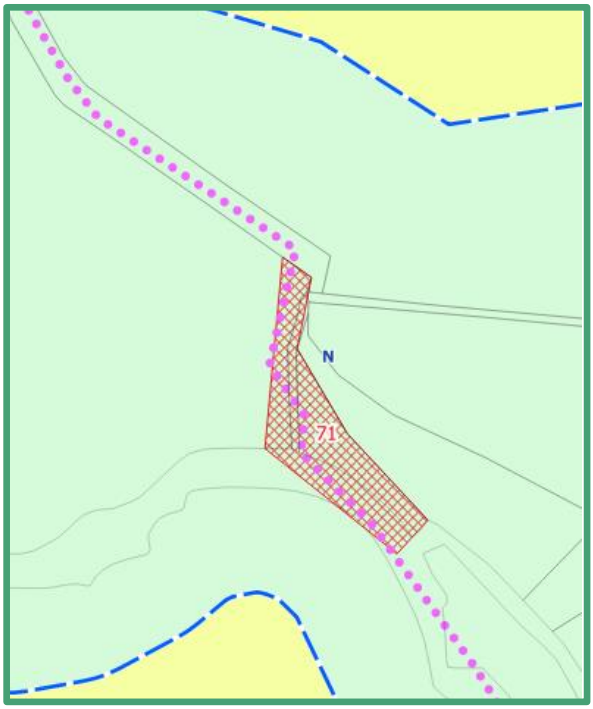
REFERENCES CADASTRALES : ZN 43-44-45 et ZM 17

Un emplacement réservé n°71 est ajouté avec pour bénéficiaire la commune afin d'assurer la continuité du sentier pédestre.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LE POIRÉ-SUR-VIE – 9 Impasse de la Fournerie

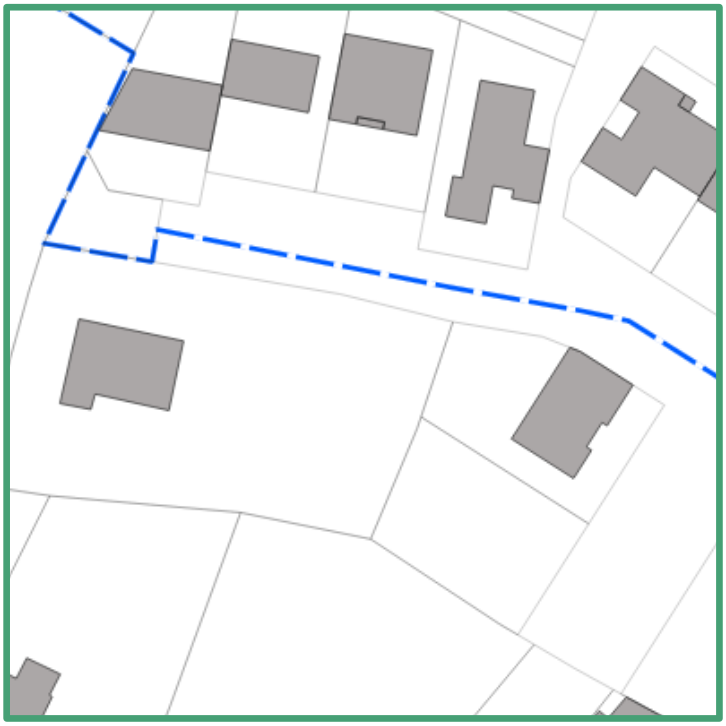
REFERENCES CADASTRALES : AE 339

L'emplacement réservé n°64, dédié au cheminement doux au bénéfice de la commune, est supprimé car celui-ci a été réalisé sur une autre parcelle à proximité et n'est donc plus nécessaire.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



PALLUAU – Rue de la Prêvoté

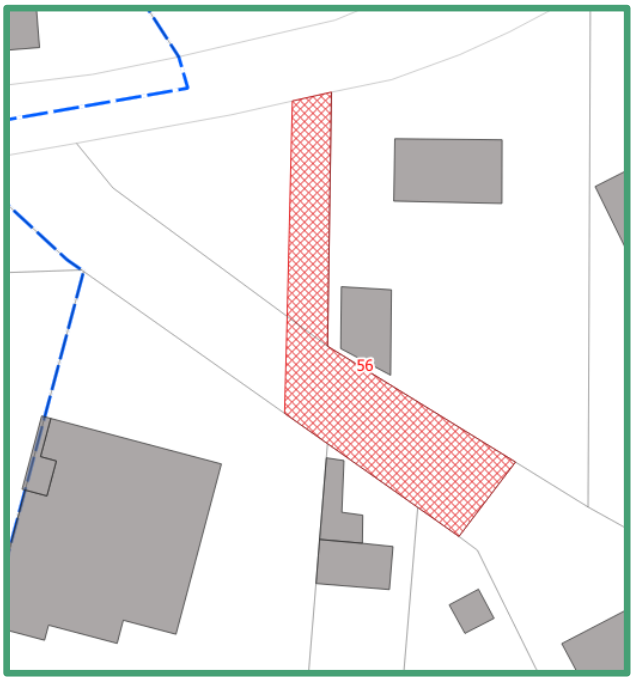
REFERENCES CADASTRALES : AB 87

Le tracé de l'emplacement réservé n°56, dédié à la réalisation à une liaison douce au bénéfice de la commune, est diminué pour coïncider avec le projet de création de l'accès vers la maison France services.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

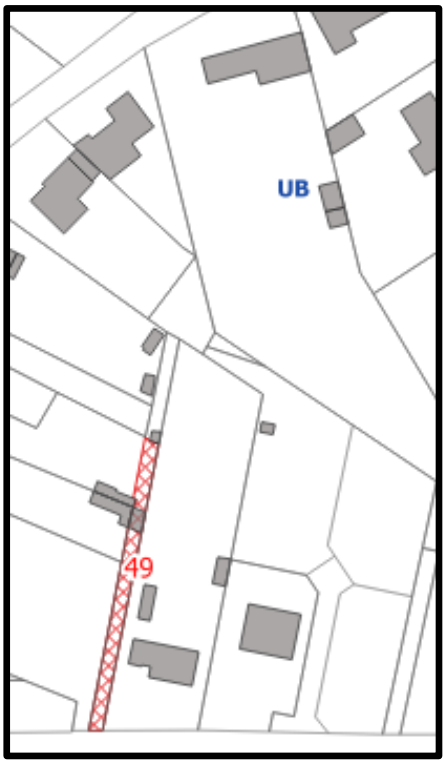


PALLUAU – La Croix Sorin

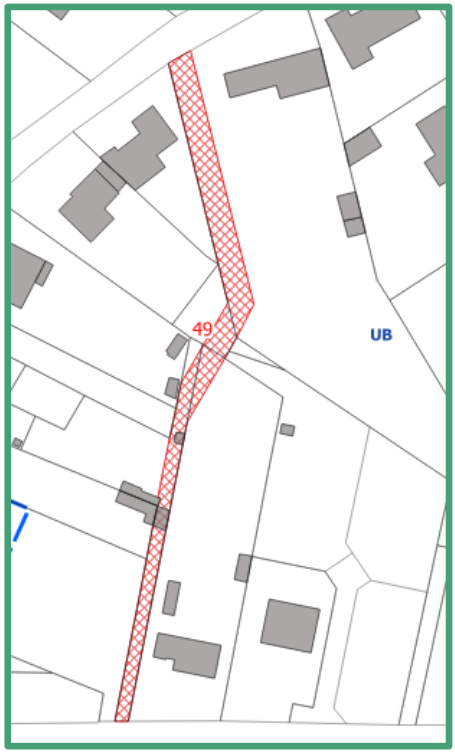
REFERENCES CADASTRALES : AC 180 - 189 - 191 – 194 - 343

L'emplacement réservé n°49, dédié à l'accès pour le secteur de l'OAP de La Croix Sorin au bénéfice de la commune, est étendu afin d'assurer la desserte totale du site.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

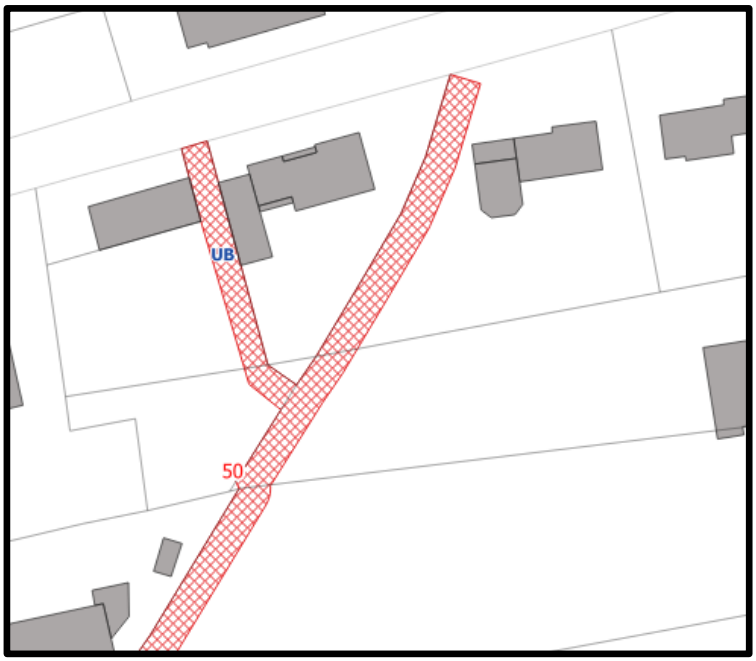


PALLUAU – 10 Chemin de la Naulière

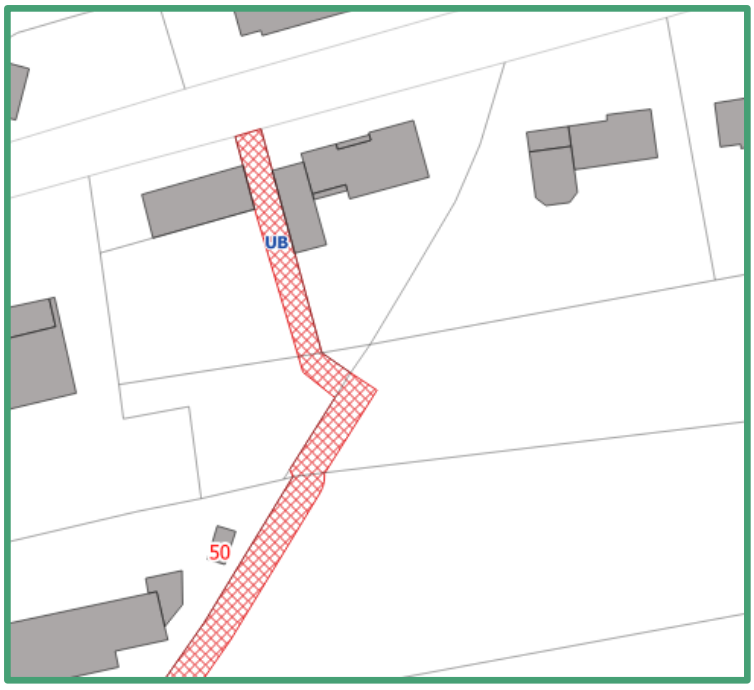
REFERENCES CADASTRALES : AB 49-175

Le tracé de l'emplacement réservé n°50, dédié à la réalisation d'un accès au bénéfice de la commune, est diminué afin de coïncider avec le projet.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

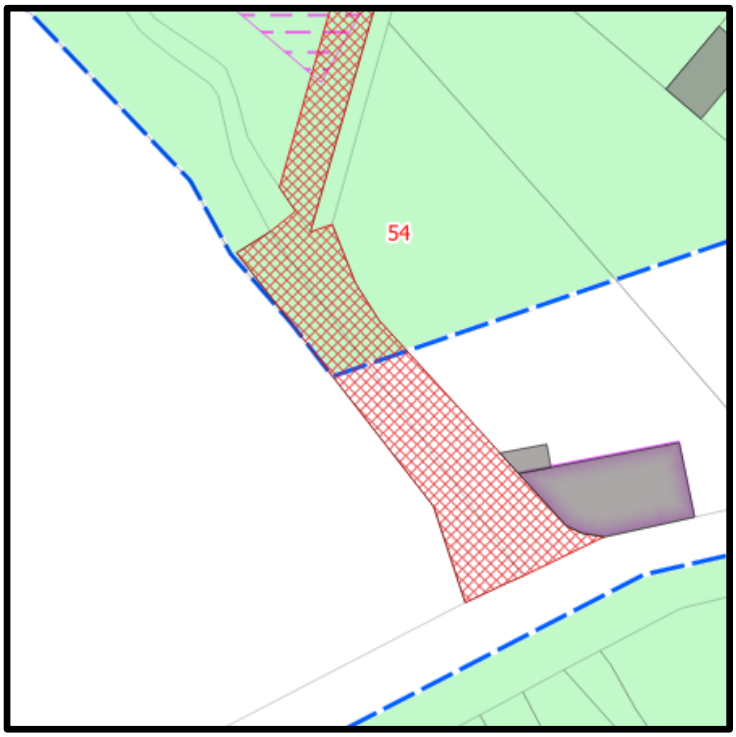


PALLUAU – Rue du Pont Chanterelle

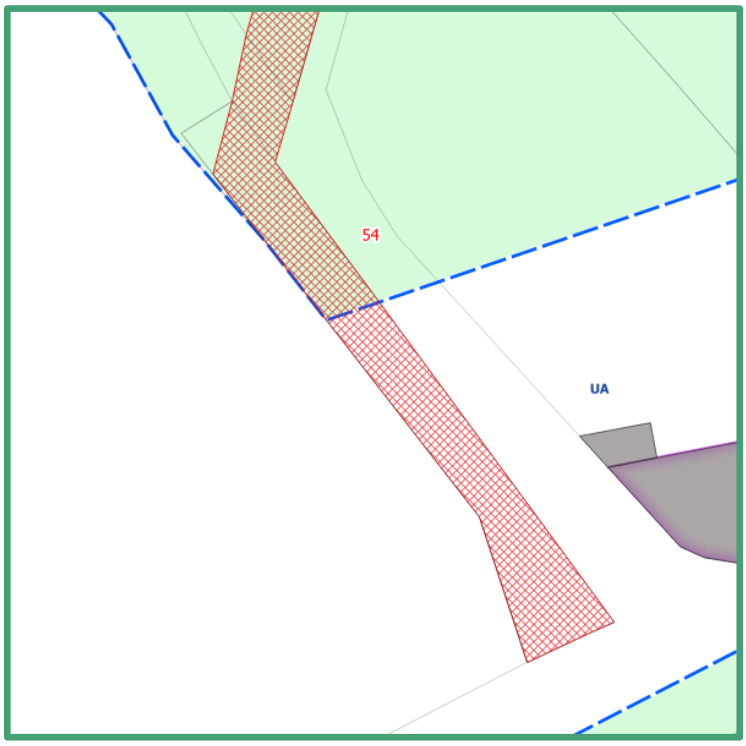
REFERENCES CADASTRALES : AE 49

Le tracé de l'emplacement réservé n°54, dédié à la réalisation d'un chemin piétonnier au bénéfice de la commune, est diminué afin de coïncider avec le projet d'accès.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

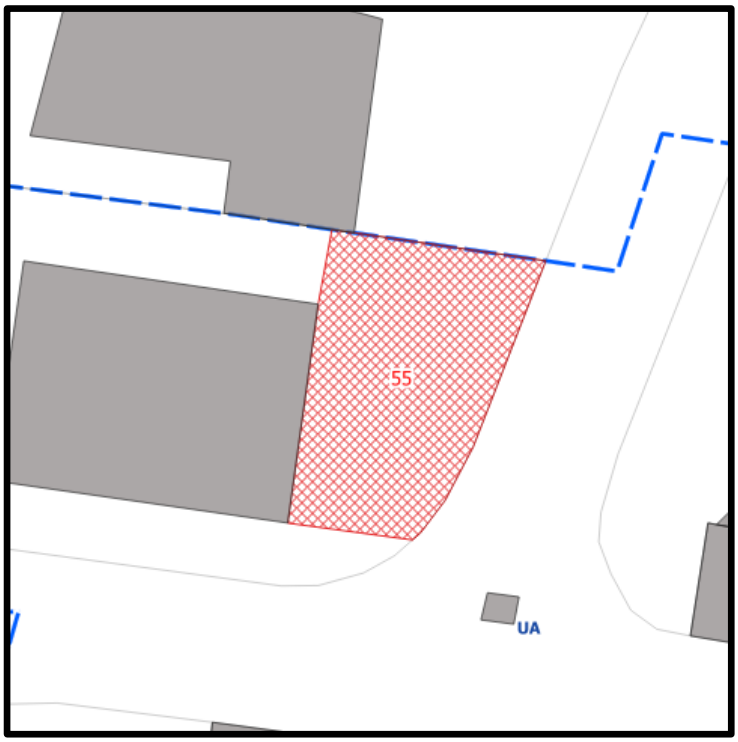


PALLUAU – 2 Avenue du Général De Gaulle

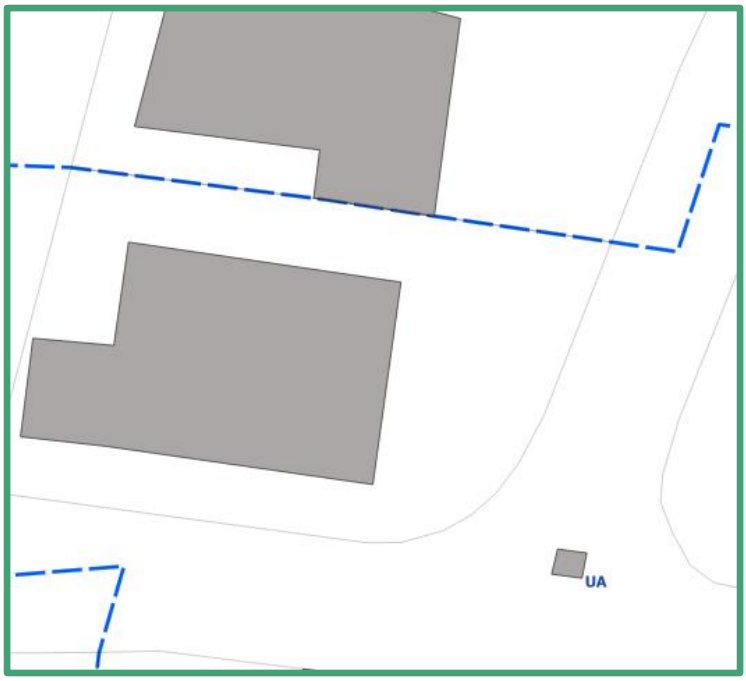
REFERENCES CADASTRALES : AC 301

L'emplacement réservé n°55, dédié à l'aménagement d'une voie au bénéfice de la commune, est supprimé car le projet n'est plus d'actualité.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



MACHÉ – 6 rue du Lac

REFERENCES CADASTRALES : AB 140

L'emplacement réservé n°47, dédié à un projet de stationnement au bénéfice de la commune, est supprimé car le projet est abandonné.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



Périmètre d'implantation du commerce, des activités de services/restauration



Pour rappel, pour les communes disposant les périmètres d'implantation de commerce de proximité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, toute activité nouvelle appartenant à la sous destination « artisanat et commerce de détail », qu'il s'agisse de création ou d'un changement de destination/sous-destination d'un bâtiment existant, est interdit en dehors dudit périmètre (sauf au sein de la zone UEc sous condition).



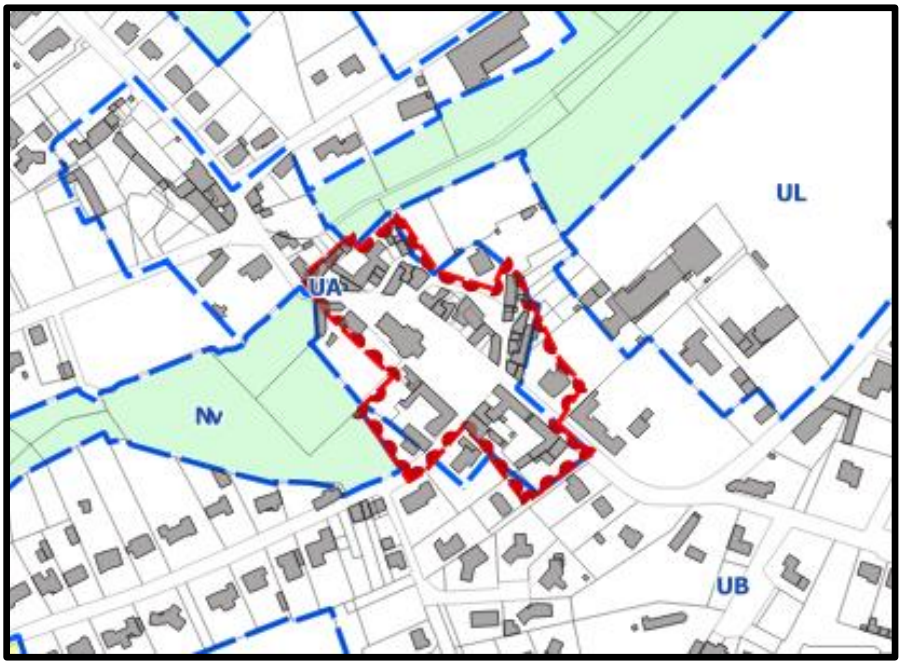
Pour rappel, pour les communes disposant d'un périmètre d'implantation des activités de services et de restauration, toute activité nouvelle appartenant à la sous destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (excepté les activités de services médicales et paramédicales d'intérêt collectif) et « restauration », qu'il s'agisse de création ou d'un changement de destination/sous-destination d'un bâtiment existant, est interdit en dehors dudit périmètre (sauf au sein de la zone UE).

BEAUFOU

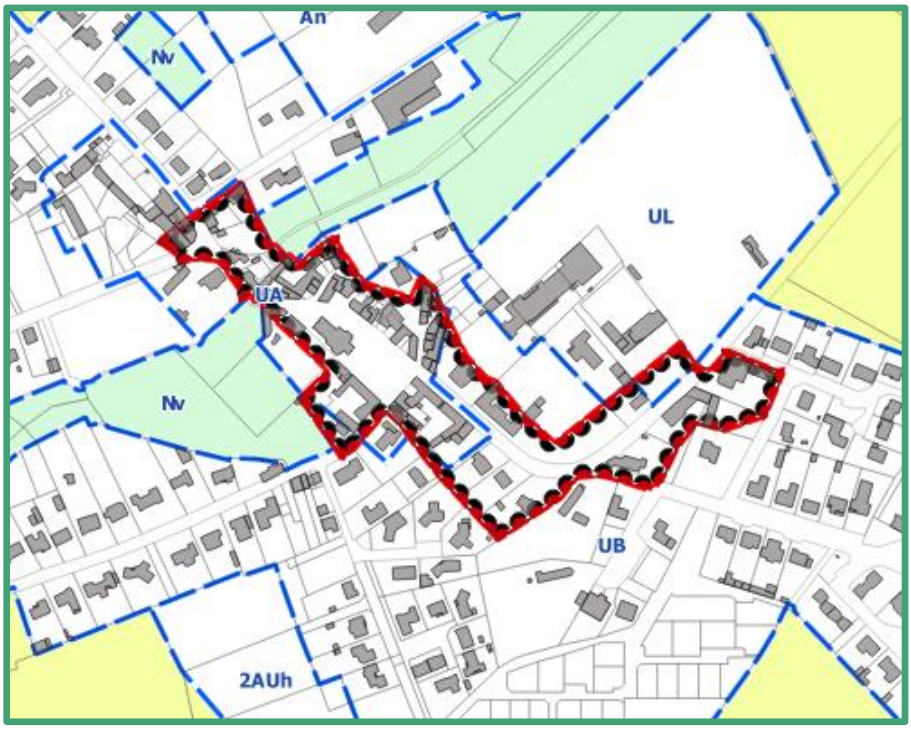
Périmètres de commerce et activité de services/restauration

Le périmètre d'implantation des commerces est agrandi et un périmètre d'activités de service/restauration est créé pour encadrer et permettre le développement de ces deux activités de manière plus adapté à l'aménagement du centre-bourg.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

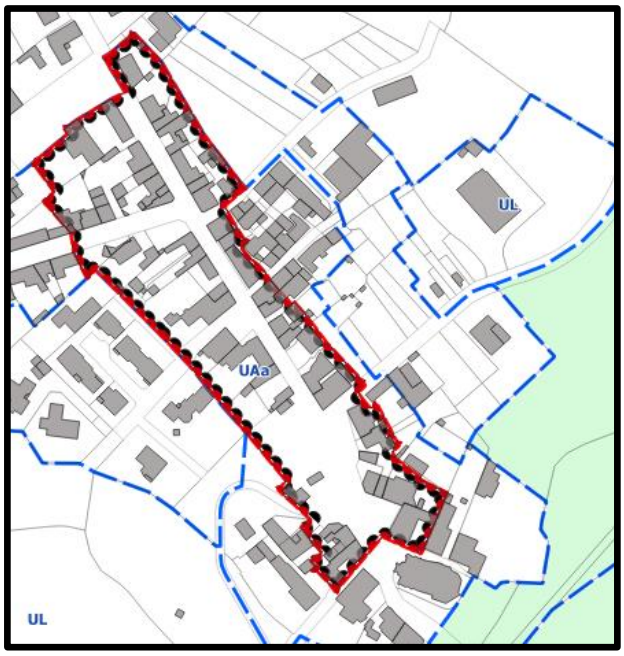


BELLEVIGNY (Saligny) – Centre-bourg

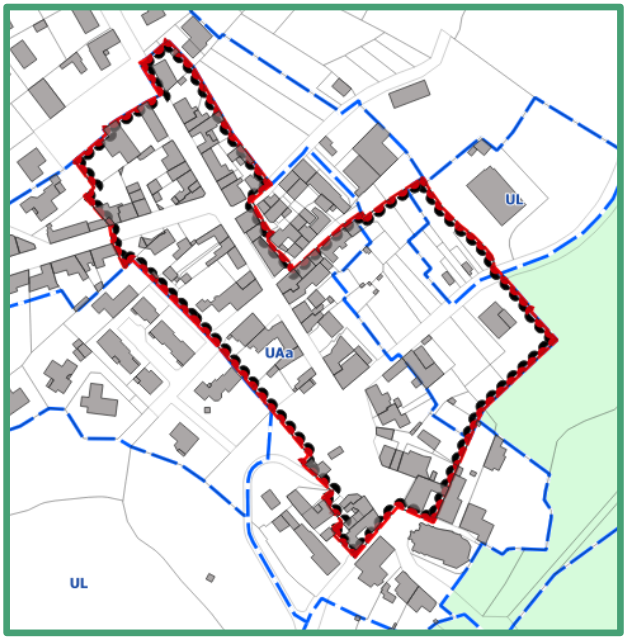
Périmètre d'implantation du commerce, des activités de services/restauration

Les tracés des périmètres sont agrandis de manière plus adaptée à l'aménagement du centre-bourg.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

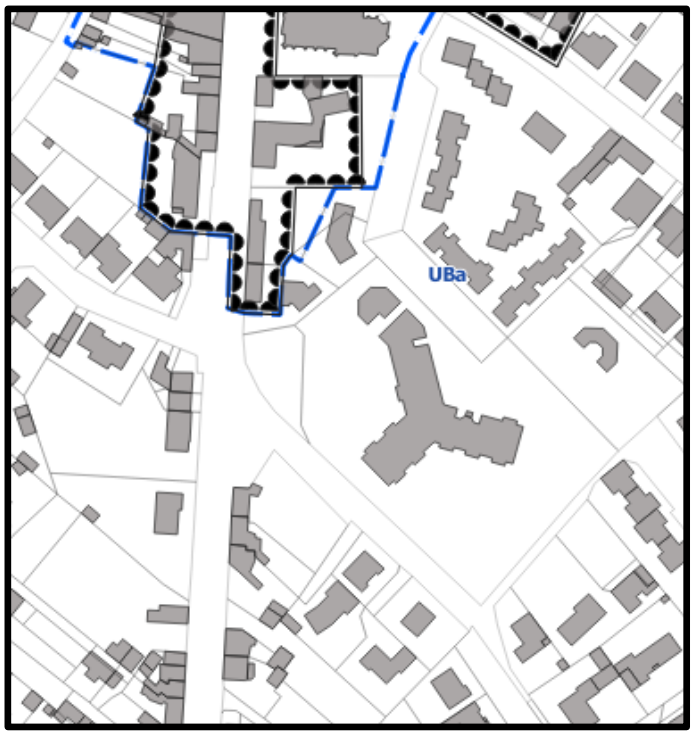


BELLEVIGNY (Belleville-sur-Vie) – centre-bourg

Périmètre activité de services/restauration

Le périmètre d'implantation des activités de services/restauration est agrandi afin d'inclure des activités existantes.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



BELLEVIGNY (Belleville-sur-Vie)

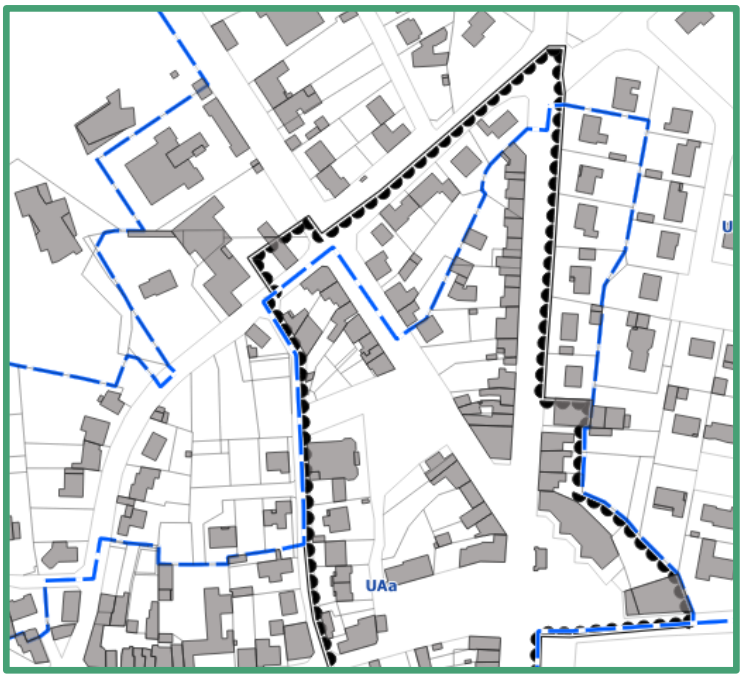
Périmètre activité de services/restauration

Le périmètre d'implantation des activités de services/restauration est agrandi afin d'accueillir des activités de services à la place d'ancien logement de fonction.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

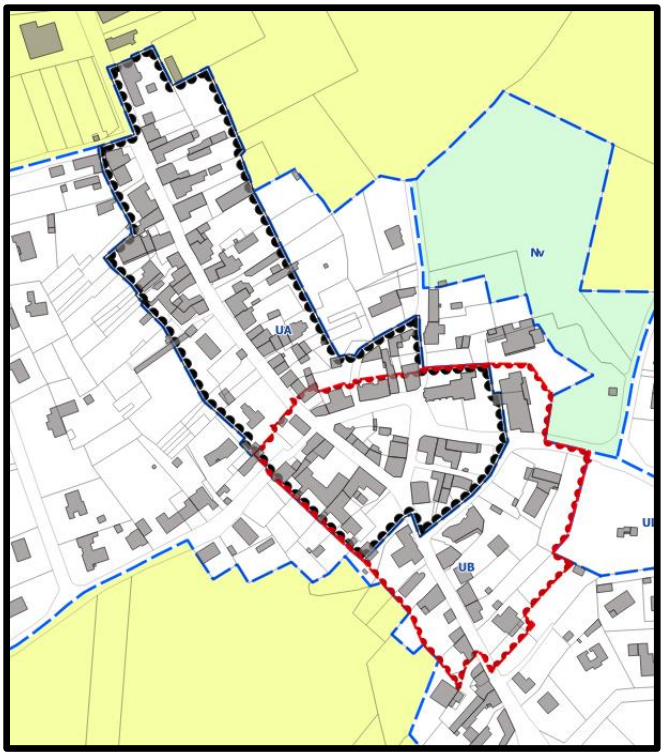


GRAND'LANDES

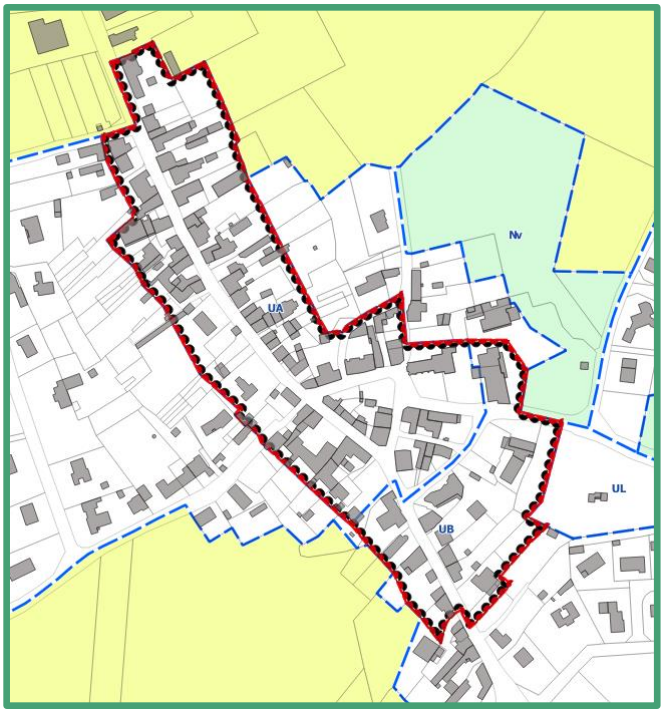
Périmètres de commerce et activité de services/restauration

Les deux périmètres d'implantation sont redélimités de manière identique afin de permettre le développement des activités de commerces et de service de manière plus adaptée à l'aménagement du centre-bourg.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

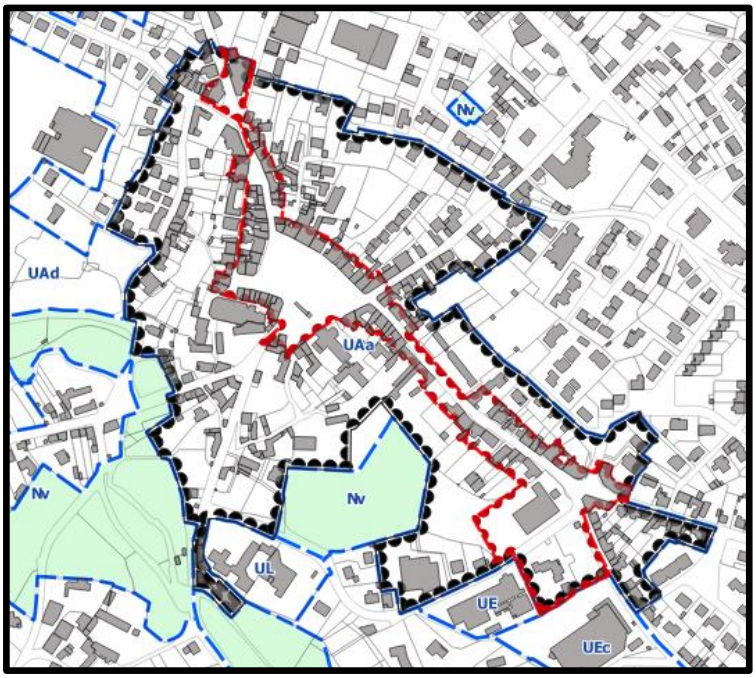


LE POIRÉ-SUR-VIE

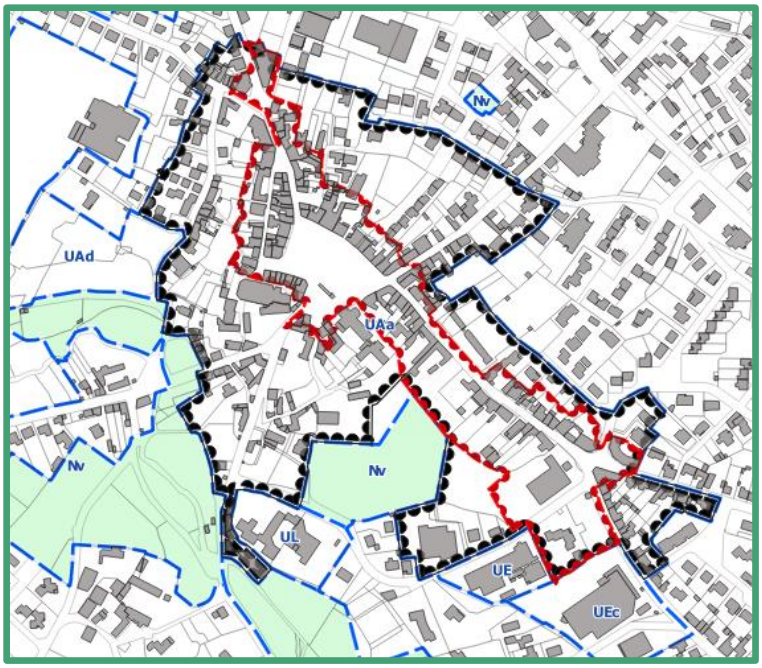
Périmètres de commerce et activité de services/restauration

Le tracé des périmètres de commerce et activités de services/restauration sont agrandis notamment afin de permettre l'accueil de ce type d'activité de manière plus adaptée à l'aménagement du centre-bourg.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

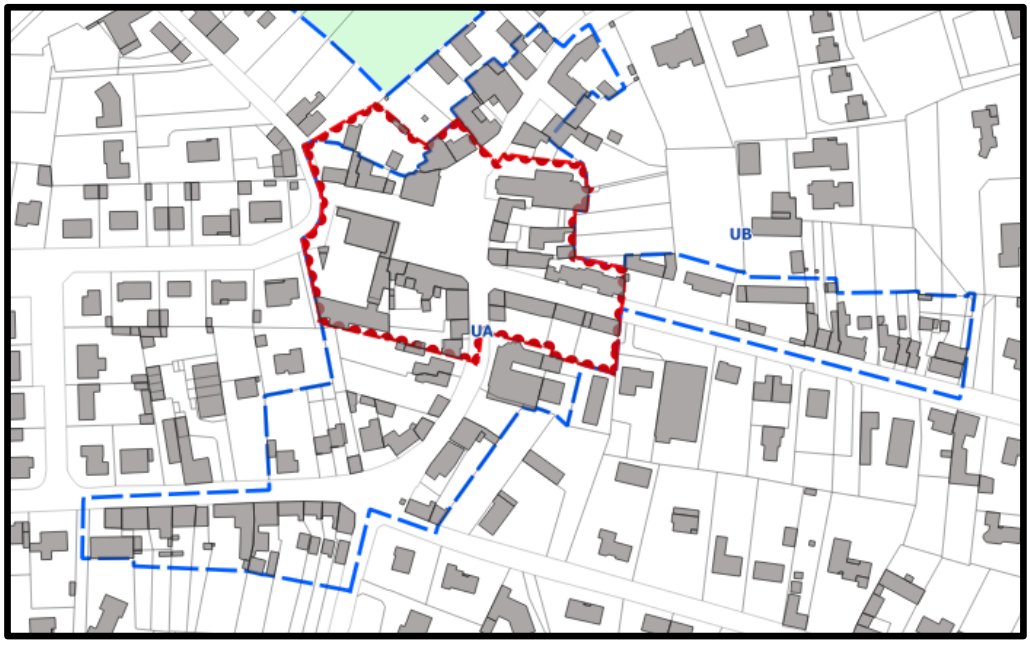


MACHÉ

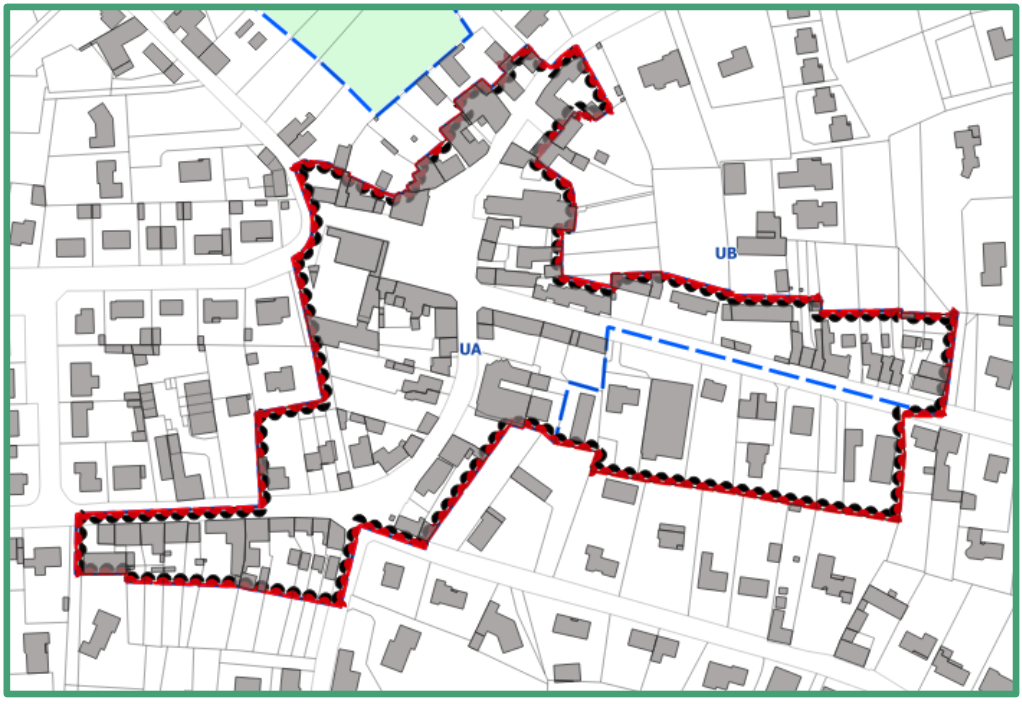
Périmètres de commerce et activité de services/restauration

Le périmètre d'implantation des commerces est agrandi et un périmètre d'activités de service/restauration créé pour encadrer et permettre le développement de ces deux activités de manière plus adaptée à l'aménagement du centre-bourg.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

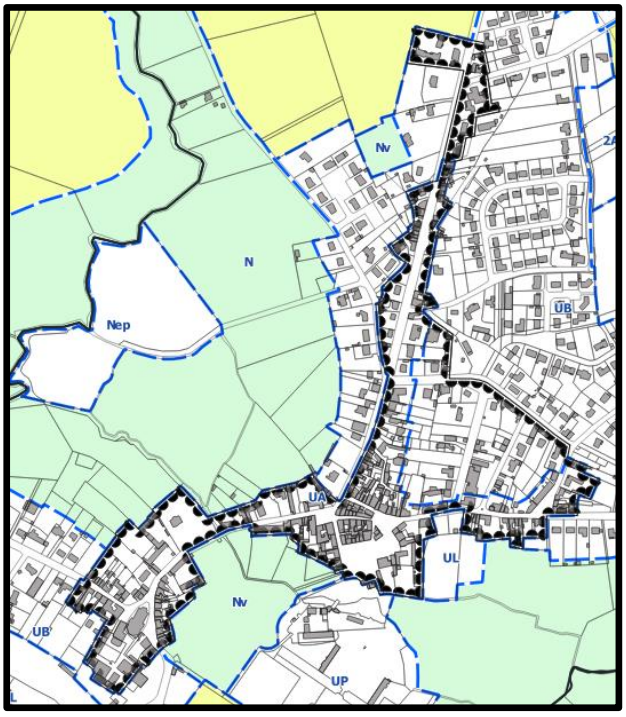


PALLUAU

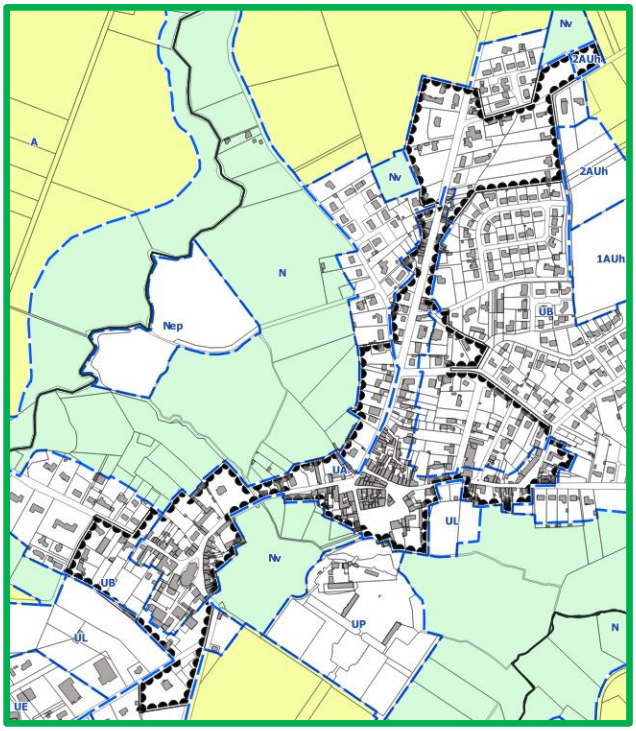
Périmètre activité de services/restauration

Le tracé du périmètre activités de services/restauration sont agrandis afin de permettre l'accueil de ce type d'activité de manière plus adaptée à l'aménagement du centre-bourg.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

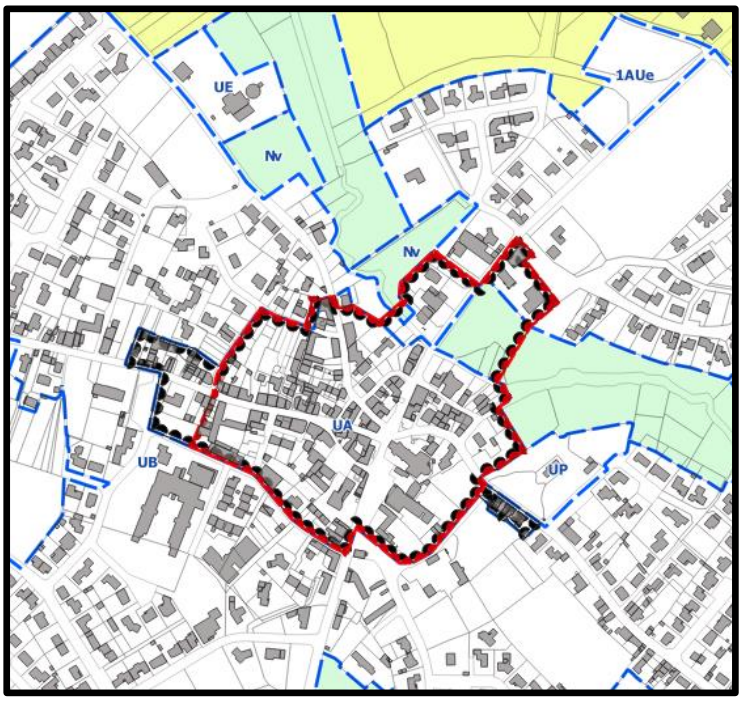


SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE

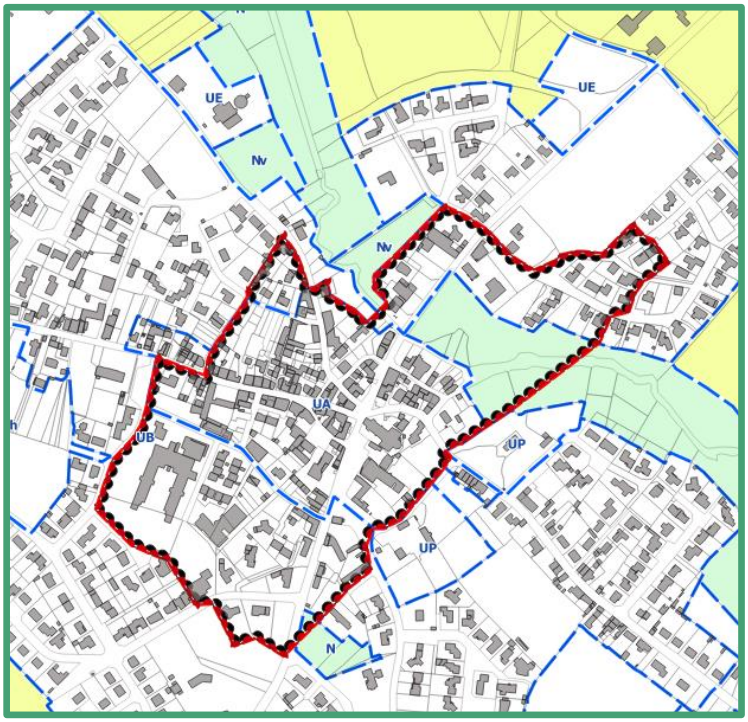
Périmètres de commerce et activité de services/restauration

Les deux périmètres d'implantation sont redélimités de manière identique afin de permettre le développement des activités de commerces et de service et inclure certaines activités existantes de manière plus adaptée à l'aménagement du centre-bourg.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

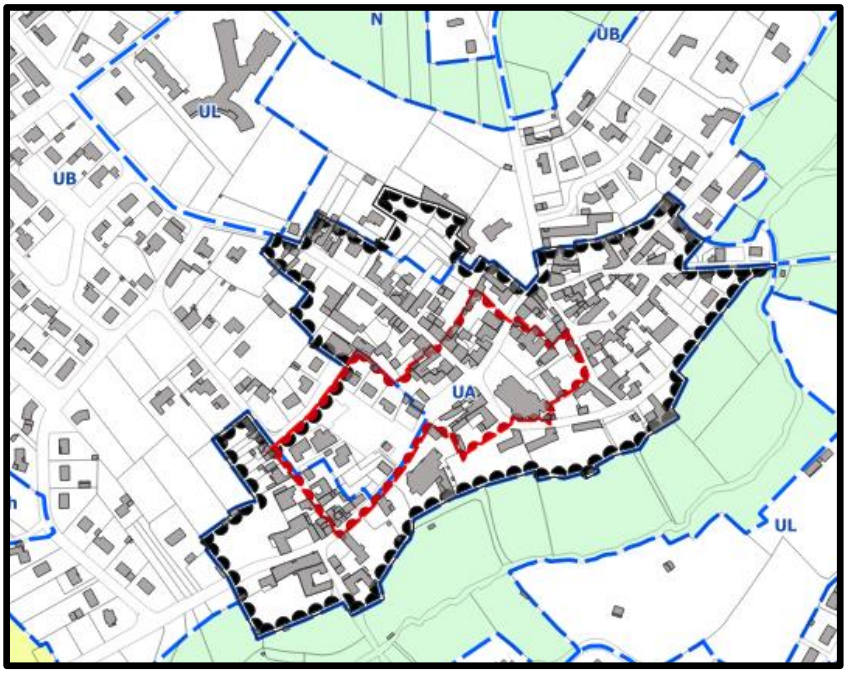


SAINT-ETIENNE-DU-BOIS

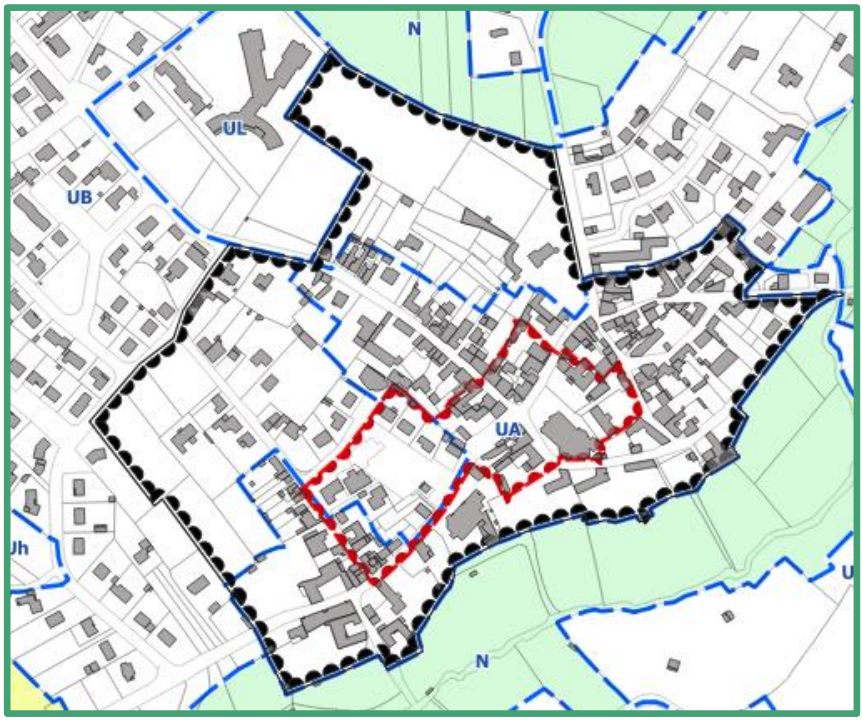
Périmètres activité de services/restauration

Le périmètre d'implantation d'activités de service/restauration est agrandi afin de permettre l'accueil de ce type d'activité de manière plus adaptée à l'aménagement du centre-bourg.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



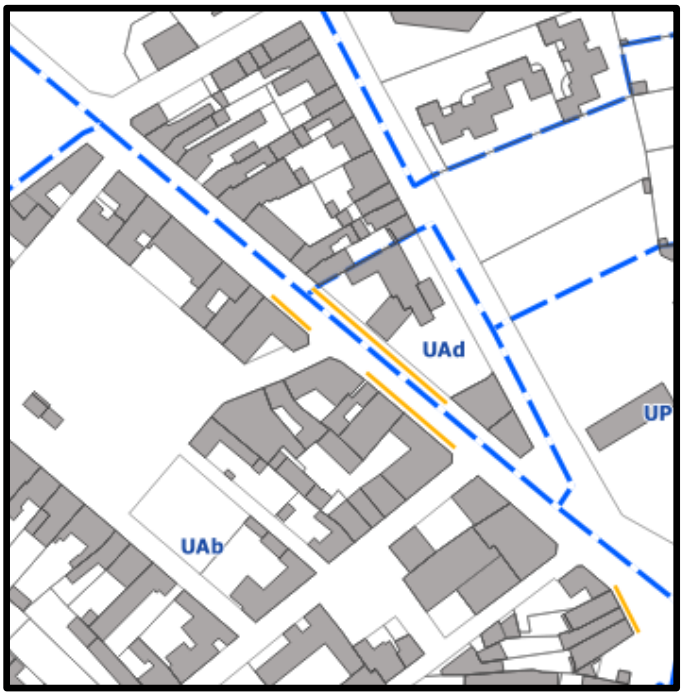
Linéaires commerciaux et de service

Pour rappel, les linéaires commerciaux et de service concernent les vitrines commerciales à créer ou à préserver en rez-de-chaussée. Les rez-de chaussée des bâtiments concernés par ce linéaire, ne peuvent pas changer de destination et sous-destination vers une vocation autre que l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service ou la restauration.

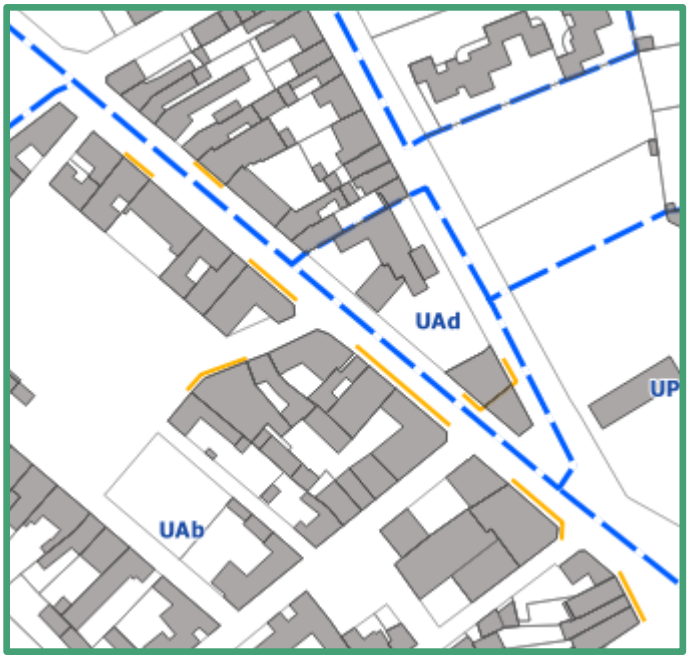
AIZENAY – Centre-bourg

Des linéaires commerciaux sont ajoutés afin de protéger les activités existantes et la vitalité du centre-ville.

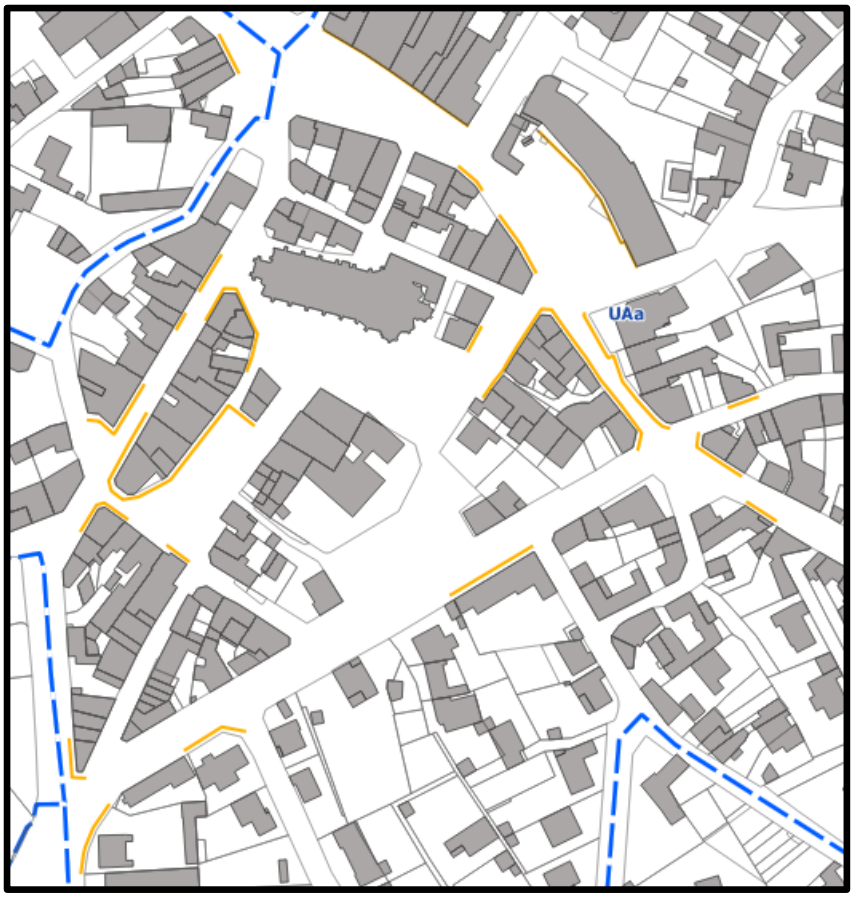
Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



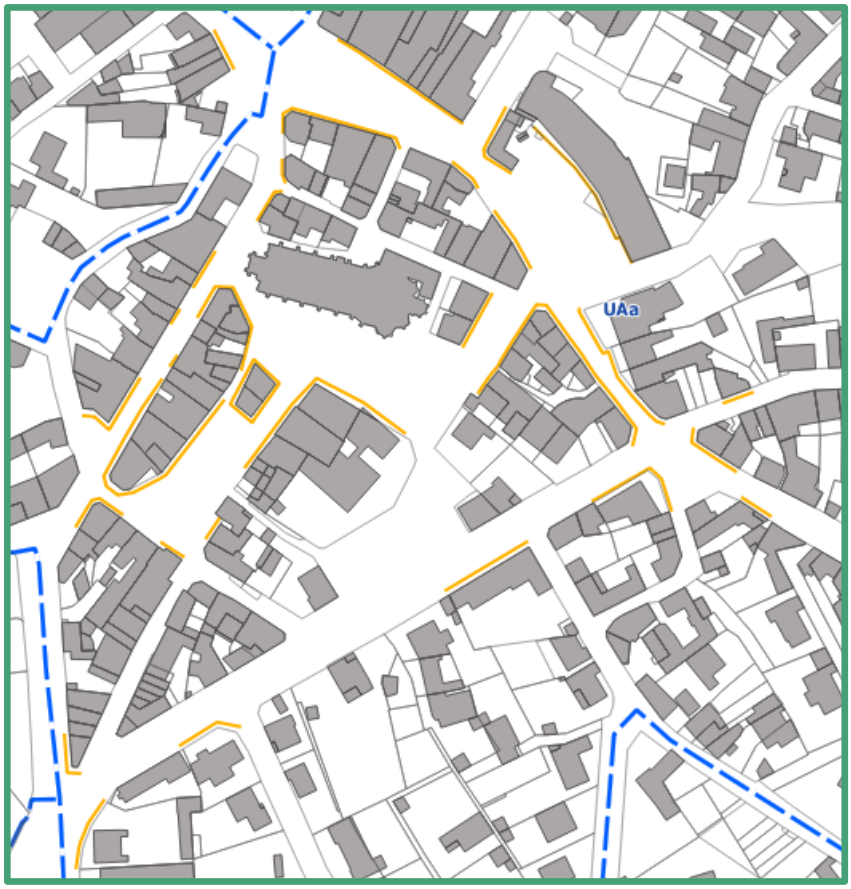
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



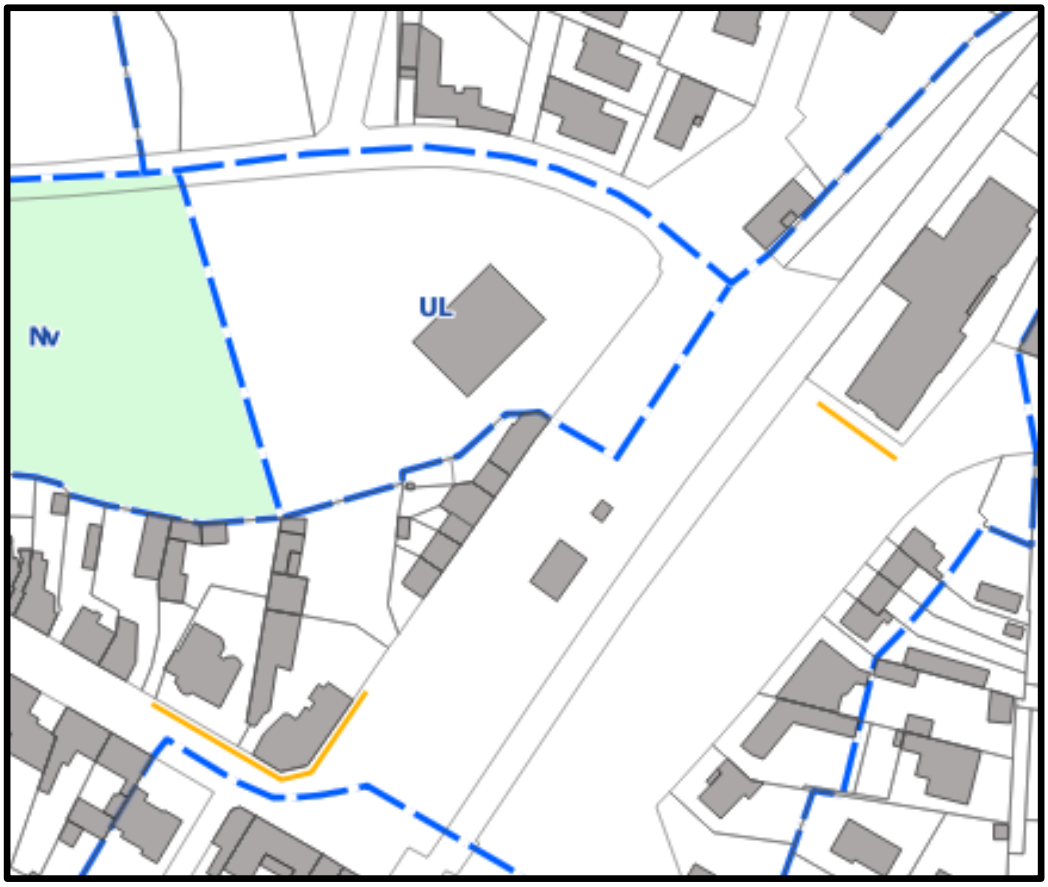
Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



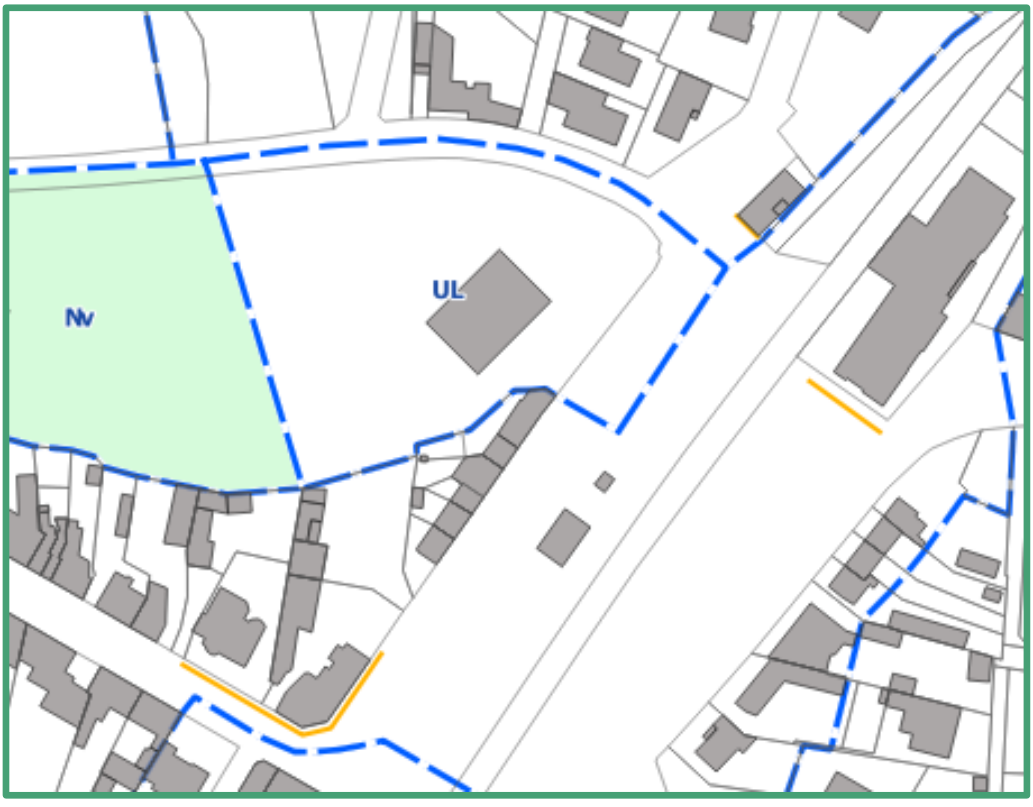
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

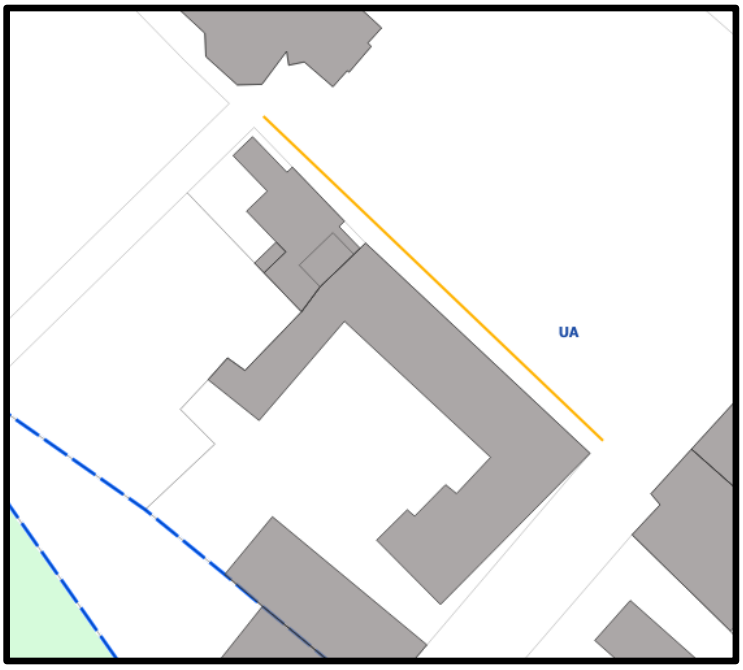


BEAUFOU – 1 rue de la Borderie

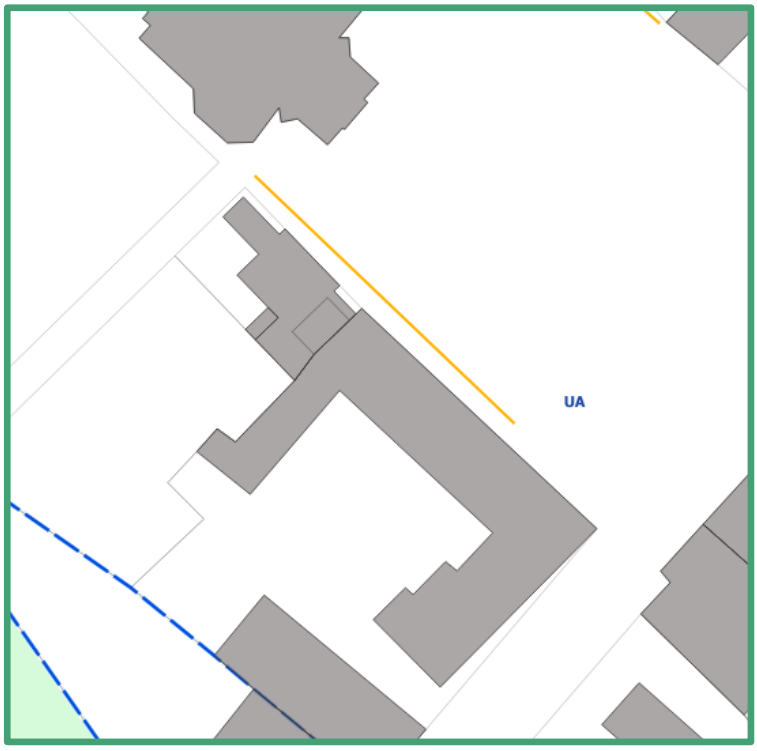
REFERENCE CADASTRALE : AB 308

Le linéaire commercial est en partie supprimé devant une habitation dont le devenir n'est pas d'être un local commercial.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

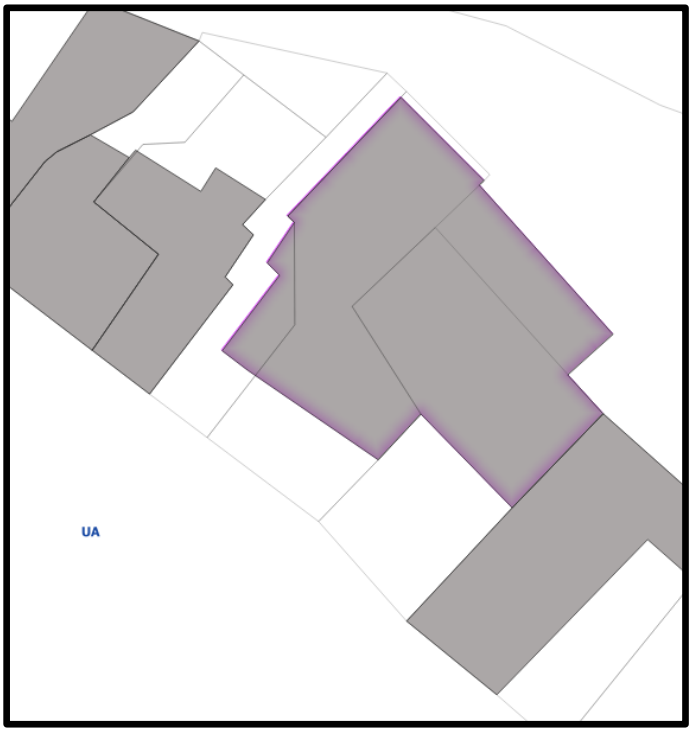


BEAUFOU – Rue Joubert de la Cour

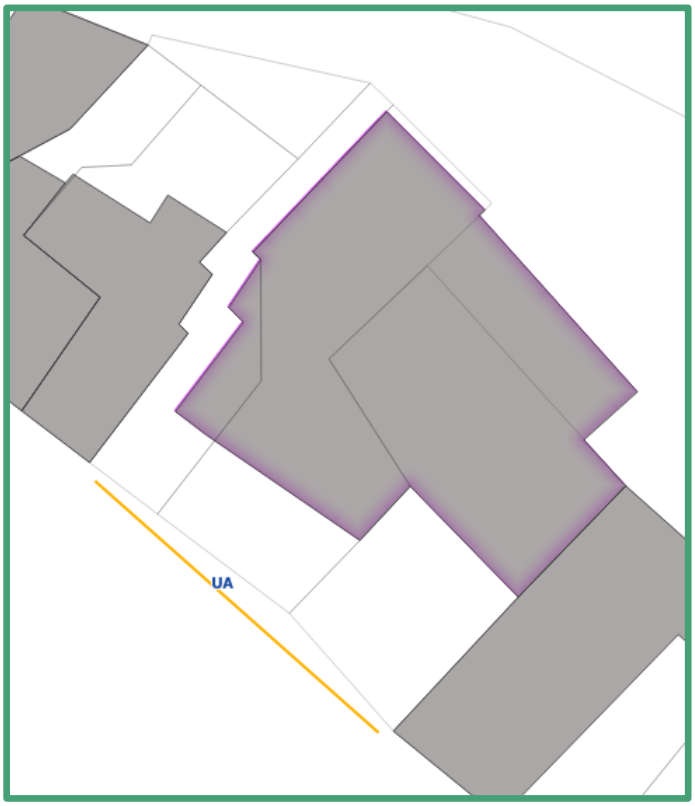
REFERENCES CADASTRALES : AB 42 - 43 - 44

Un linéaire commercial est créé car situé devant un local commercial existant.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

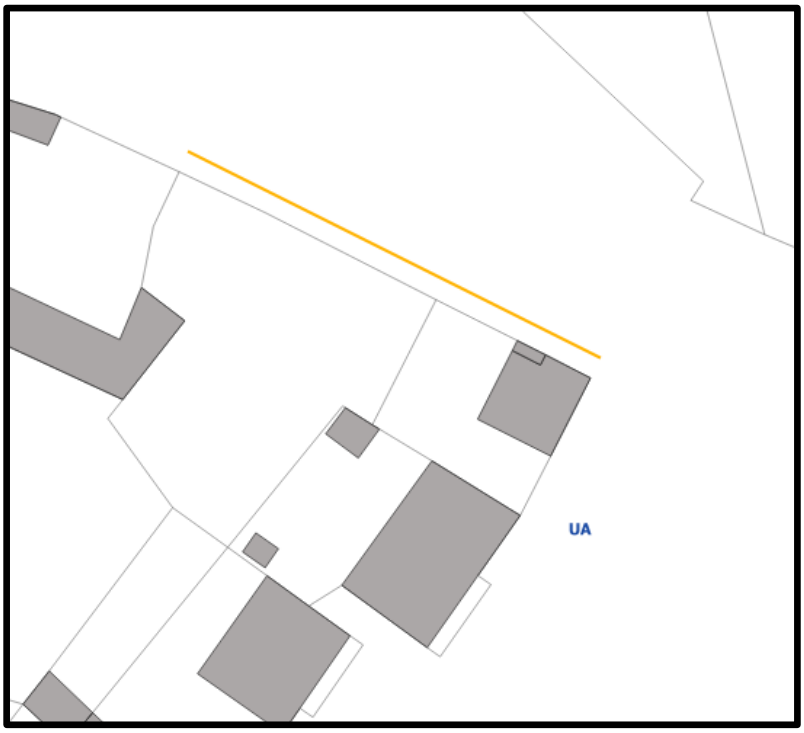


FALLERON – Place des Anciens Combattants

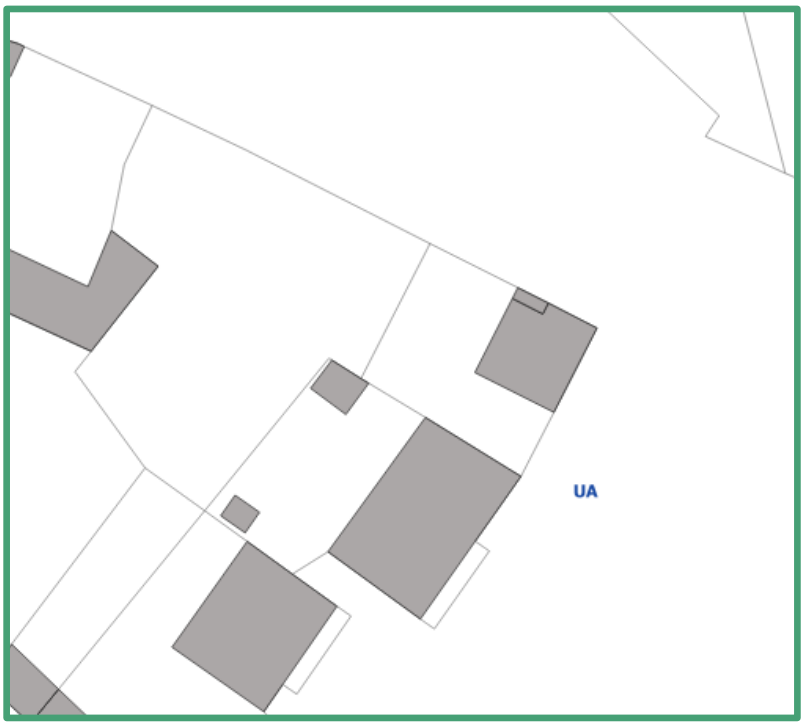
REFERENCES CADASTRALES : AE 2 - 3

Le linéaire est supprimé. En effet, bien qu'un commerce existe, une étude d'aménagement du centre-bourg en cours prévoit un réaménagement des locaux commerciaux.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LE POIRÉ-SUR-VIE – 6 rue des Rosiers

REFERENCE CADASTRALE : E 1885

Un linéaire commercial est ajouté concernant le local où exerce l'actuelle activité de micro-crèche.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



PALLUAU – 1 Place Saint-Gilles

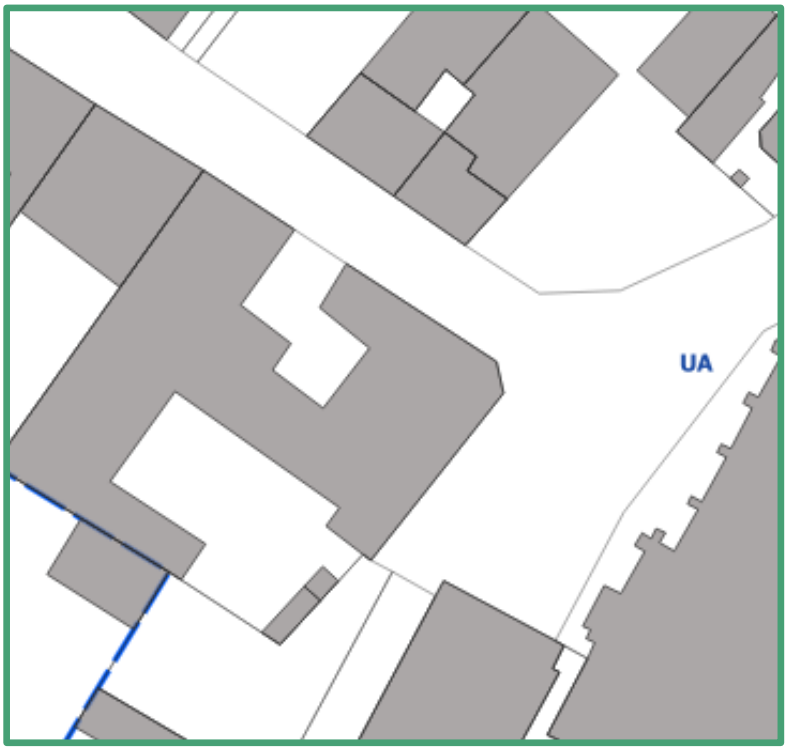
REFERENCES CADASTRALES : AE 123

Le linéaire sur l'actuel restaurant est supprimé car l'activité devrait se déplacer en centre-ville en lien avec une activité de magasin d'alimentation.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



Patrimoine bâti

Pour rappel, pour les bâtiments frappés par la prescription « patrimoine bâti » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. La modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, etc.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine identifiée au plan de zonage comme élément de paysage ou de patrimoine doivent être précédés d'un permis de démolir. Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :
- démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Aucune isolation thermique par l'extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments en pierre pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.

LE POIRÉ-SUR-VIE – 14 et 14 Bis Place du Marché

REFERENCES CADASTRALES : AH 489



Le bâtiment est classé « patrimoine bâti à protéger » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme mais il ne représente pas d'intérêt architectural. La prescription est donc supprimée.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



.

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



FALLERON – 12 rue de Nantes

REFERENCES CADASTRALES : AD 125

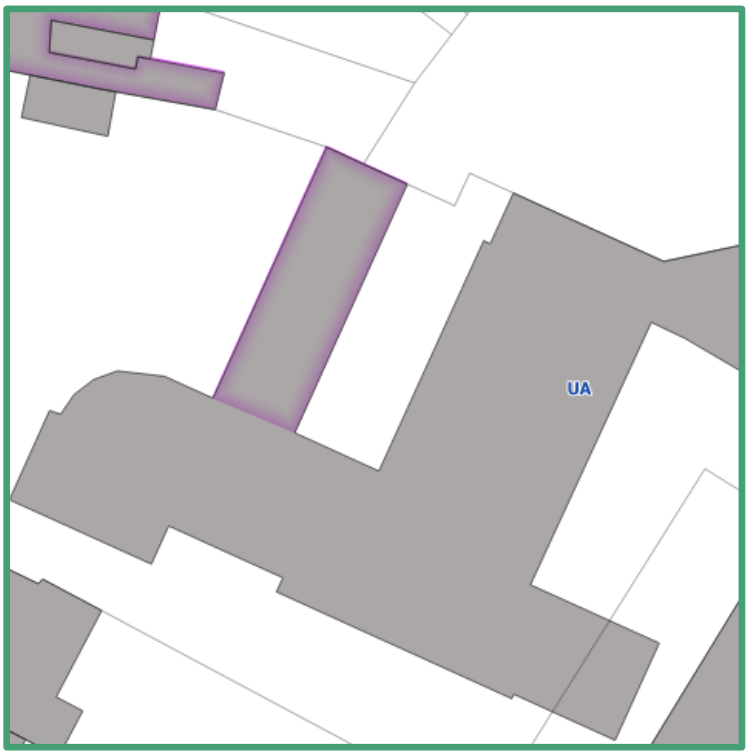


La prescription « patrimoine bâti à protéger » est ajoutée sur le presbytère.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



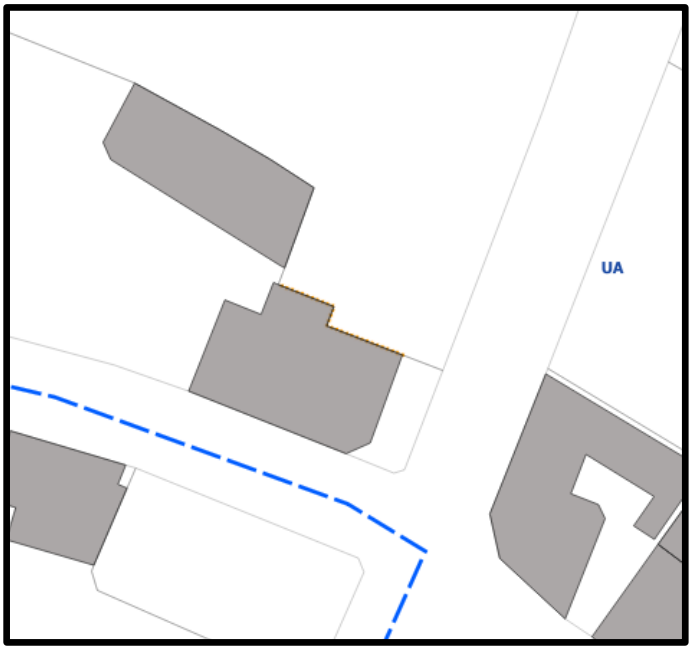
FALLERON – 8 Rue de Saint-Gilles

REFERENCES CADASTRALES : AH 3

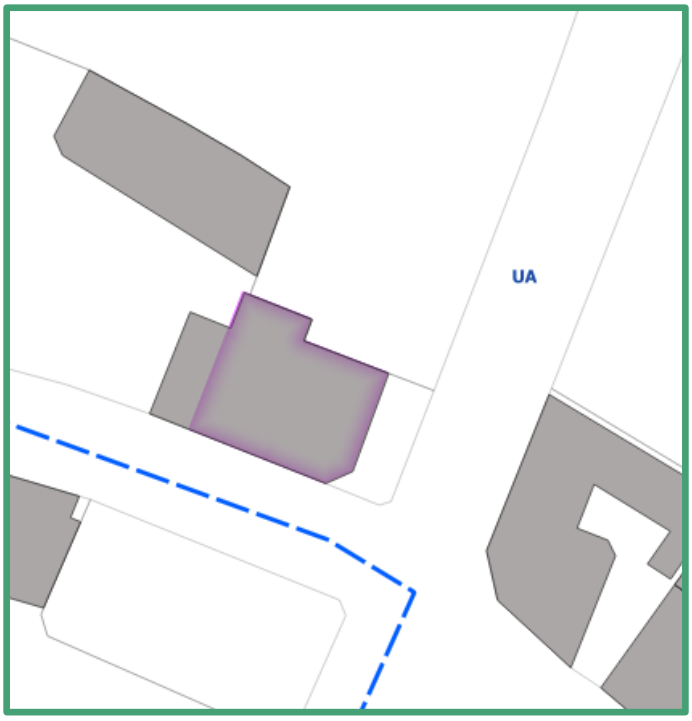


La prescription « patrimoine bâti à protéger » est ajoutée sur le bâtiment à la place du « linéaire à préserver » qui est supprimé.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



Haie et alignements d'arbres

Pour rappel, concernant les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151- 23 du code de l'urbanisme, il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ou d'y porter atteinte de manière irrémédiable. Ainsi, les travaux d'entretien courant de la haie, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte ne sont pas soumis à déclaration préalable.

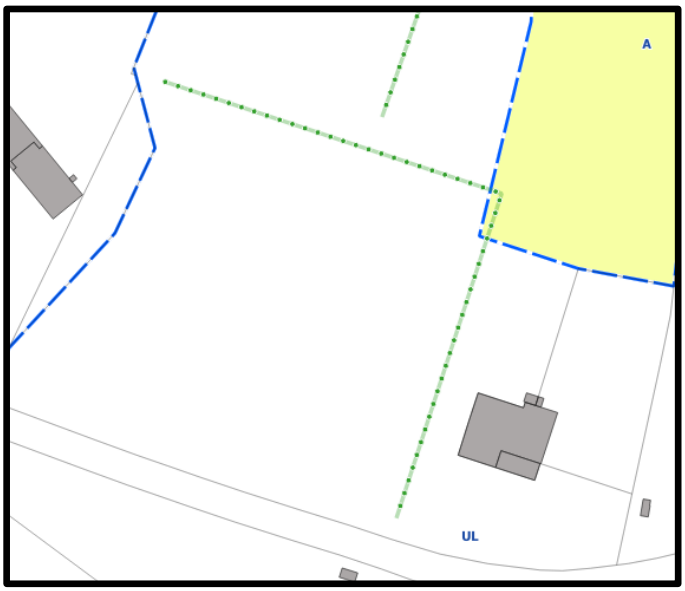
APREMONT – Rue du Barrage

REFERENCES CADASTRALES : AH 50

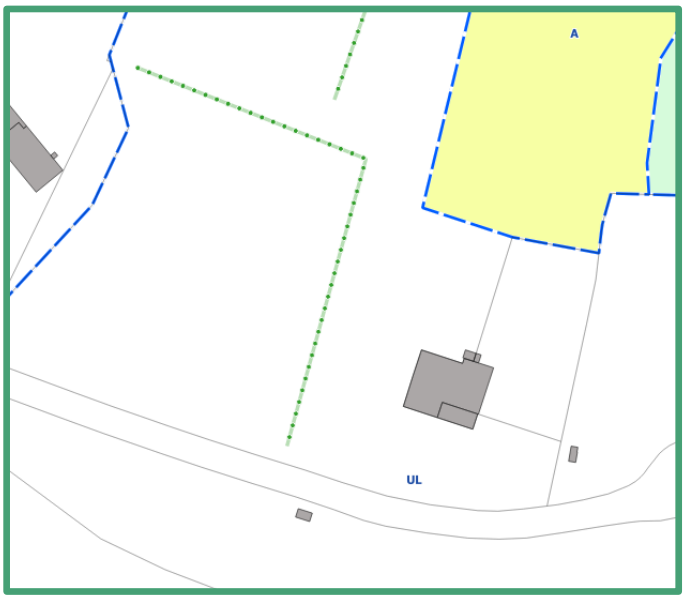


La haie protégée est à l'Ouest du chemin et non à l'Est. Sa position est donc modifiée.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



PALLUAU – 6 rue de La Croix Sorin

REFERENCES CADASTRALES : AC 328



L'identification de haie/l'alignement d'arbres est ajoutée comme suit.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



BELLEVIGNY (Bellevigny) – Les Brosses

REFERENCE CADASTRALE : ZN 3 – 57 - 74

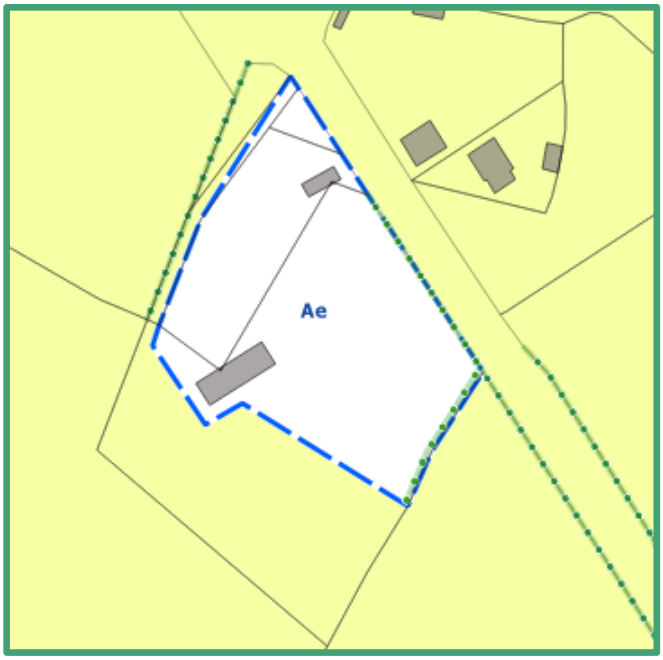


Les haies existantes seront protégées au règlement graphique en complément du boisement à protéger et de la création du STECAL (2.4 Zone agricole et naturelle).

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



Boisement à protéger

Pour rappel, concernant les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cependant, le boisement doit être conservé sur au moins 60 % de sa surface.

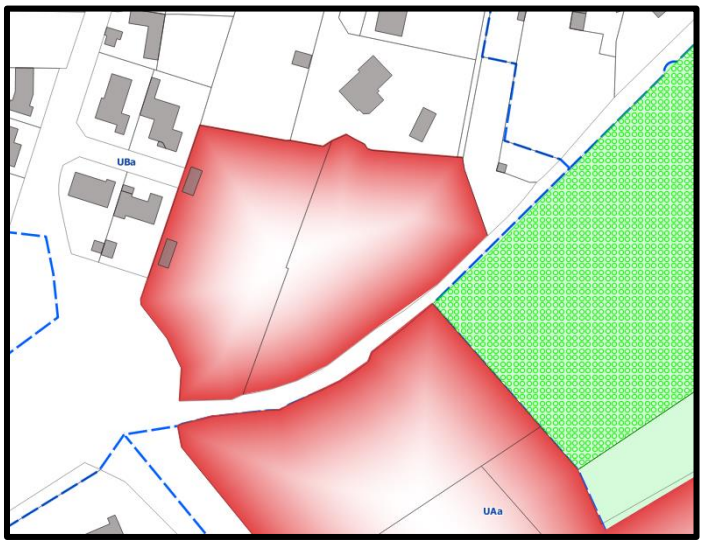
AIZENAY – Route de Saint Gilles

REFERENCE CADASTRALE : AZ 54

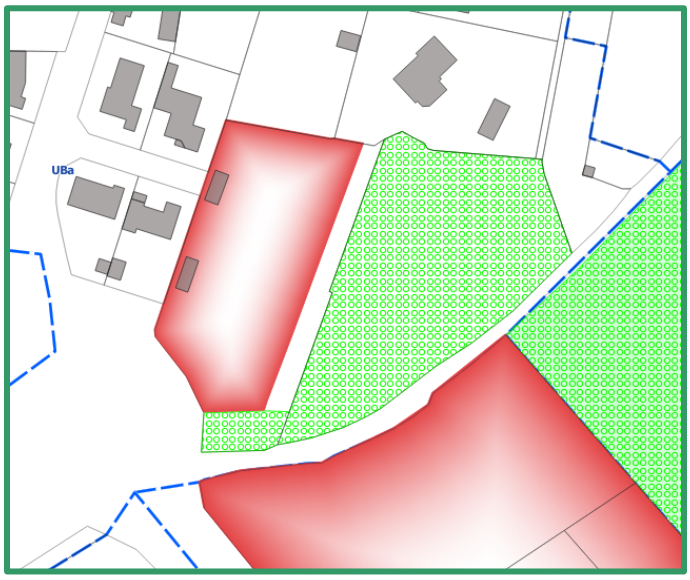


Un boisement à protéger est ajouté au vu des bois existants et en complément de la modification de l'OAP afin de préserver la coulée verte du site.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

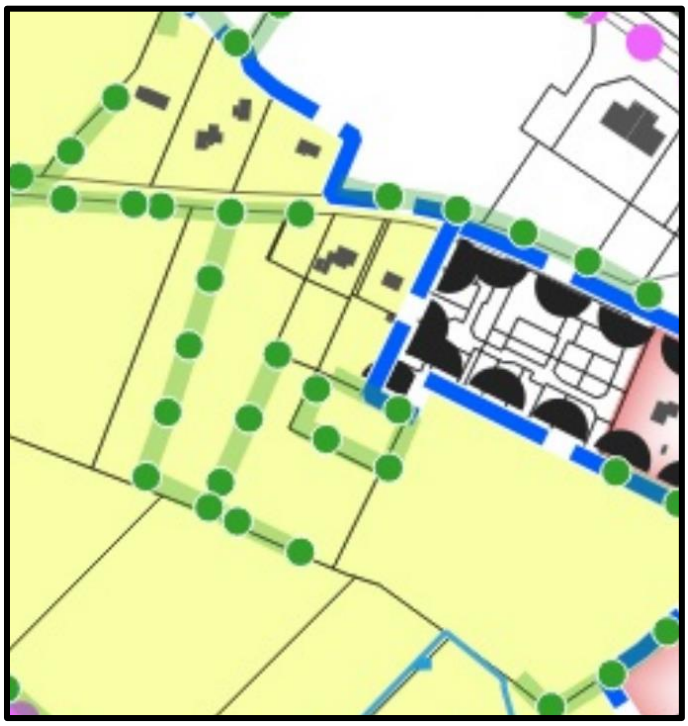


Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

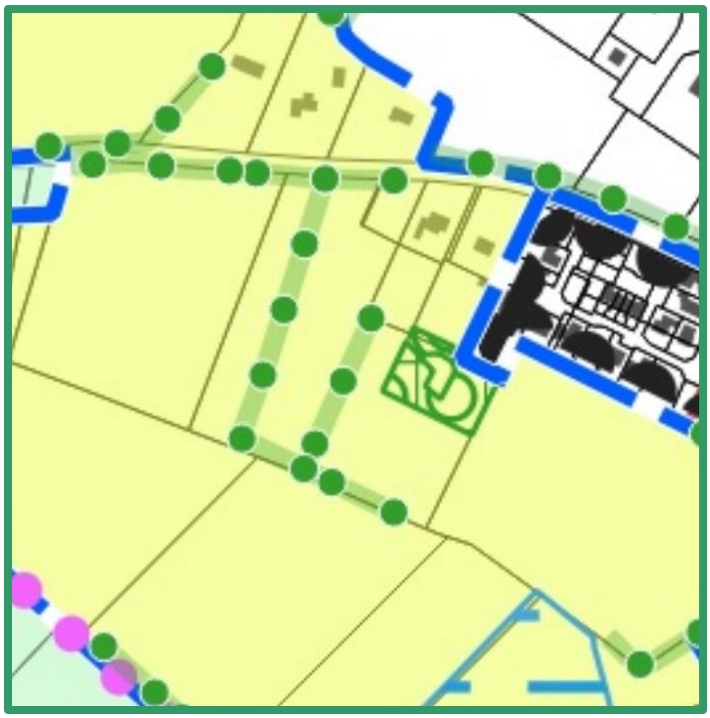


AIZENAY – Le Petit Plessis
REFERENCE CADASTRALE : ZI 13

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



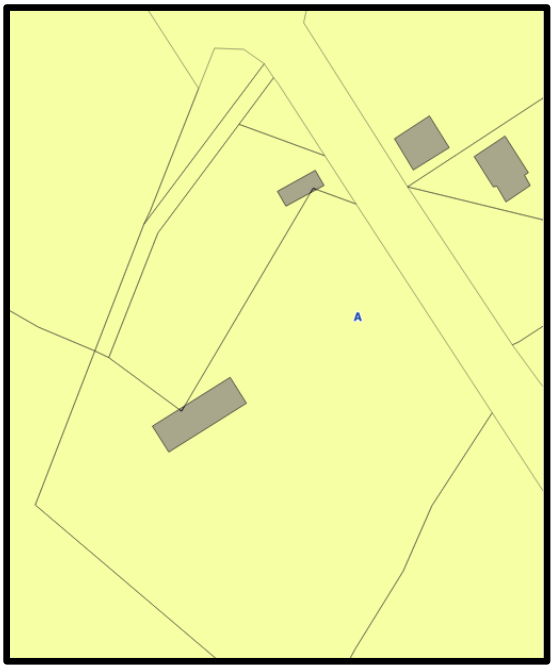
BELLEVIGNY (Bellevigny) – Les Brosses

REFERENCE CADASTRALE : ZN 3 - 49 - 50 - 57

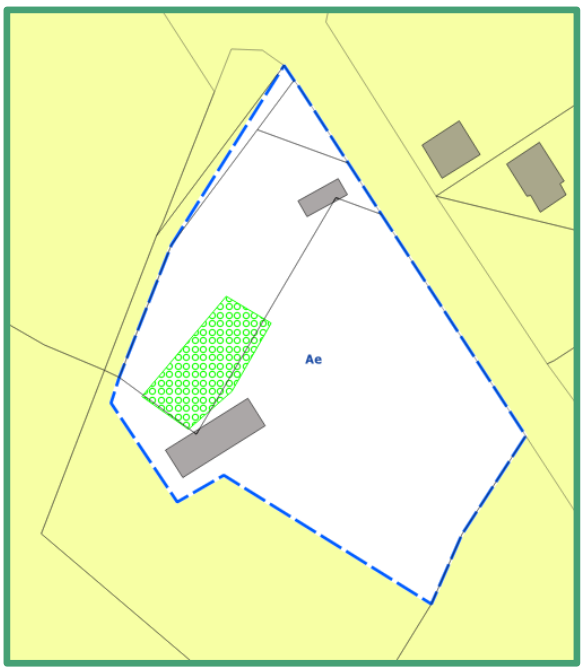
Un boisement à protéger est ajouté pour protéger les boisements existants en complément des haies et du STECAL créé.



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

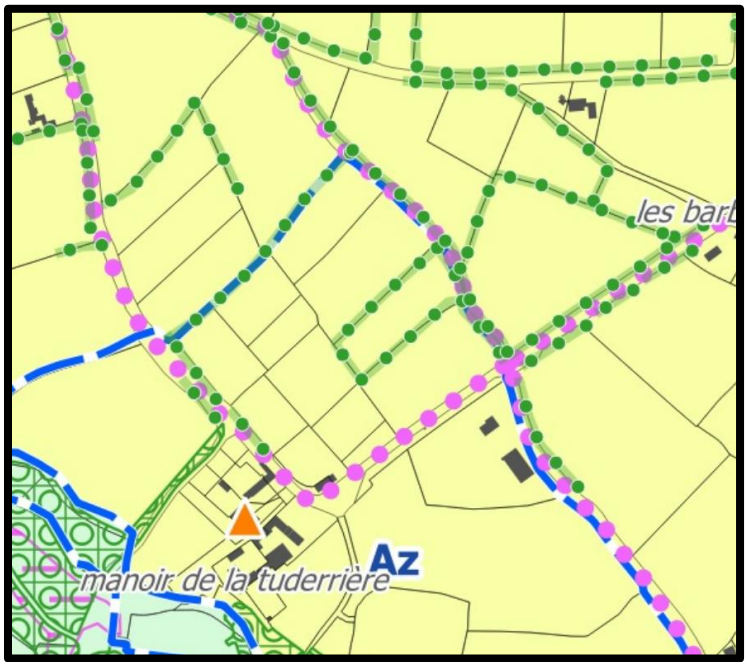


Apremont – Tenement de la Tuderrière

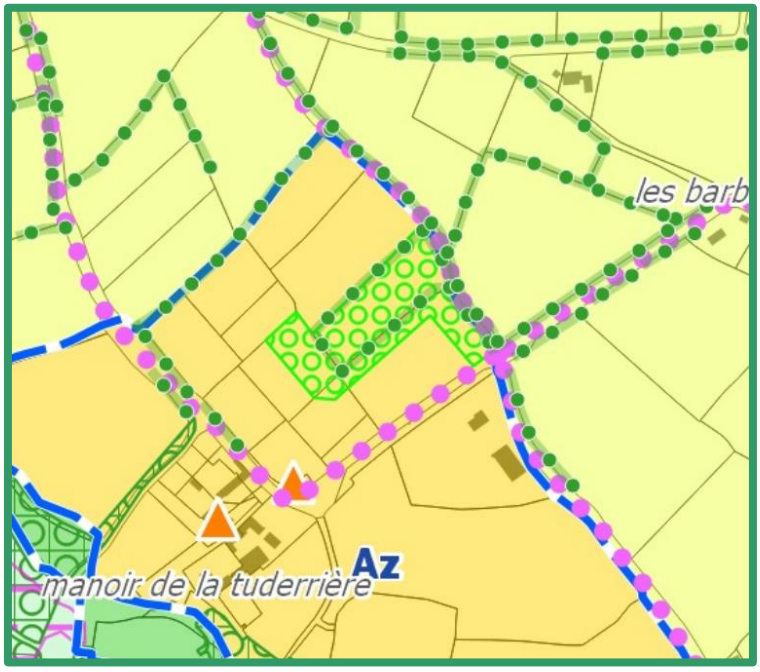
REFERENCE CADASTRALE : C 172 170 169 174 168 167

Un boisement à protéger est ajouté pour protéger les boisements existants en complément des haies et du STECAL créé.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



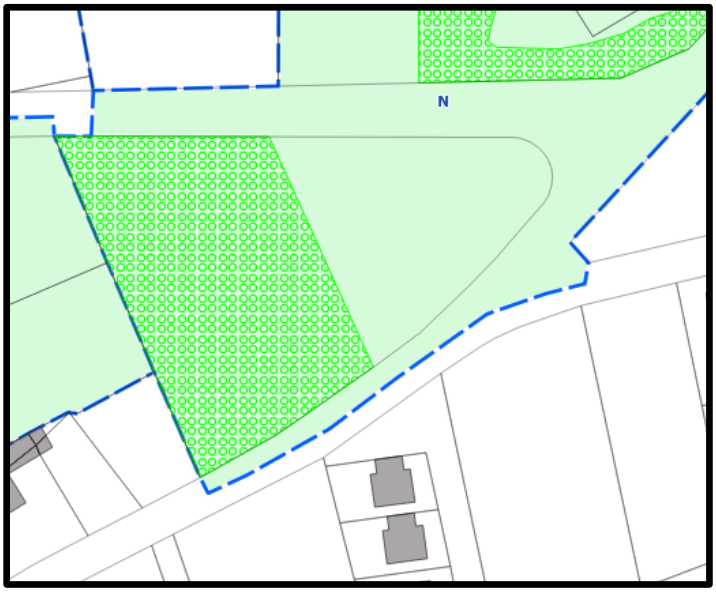
MACHÉ – Bd des Capucines – Rue du Souvenir

REFERENCE CADASTRALE : AB 71

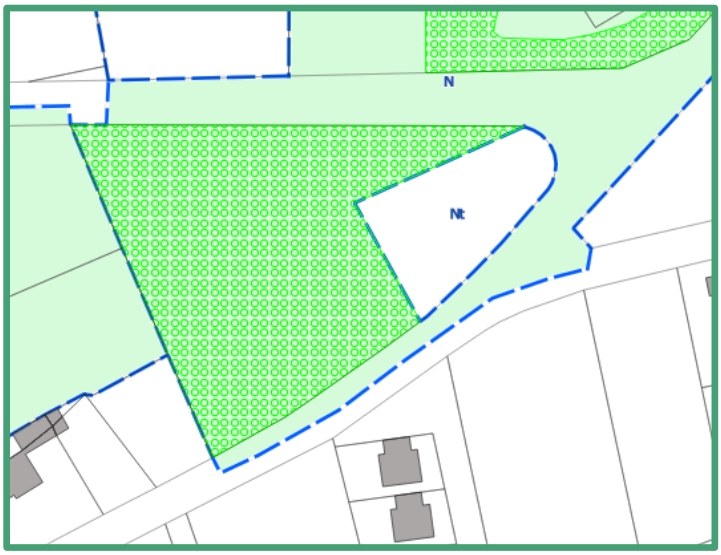


Le boisement à protéger est agrandi en cohérence avec l'existence des arbres et en complément de la création du STECAL prévu pour accueillir une aire de camping-car.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



SAINT DENIS LA CHEVASSE – Rue René Bazin

REFERENCES CADASTRALES : AB 809

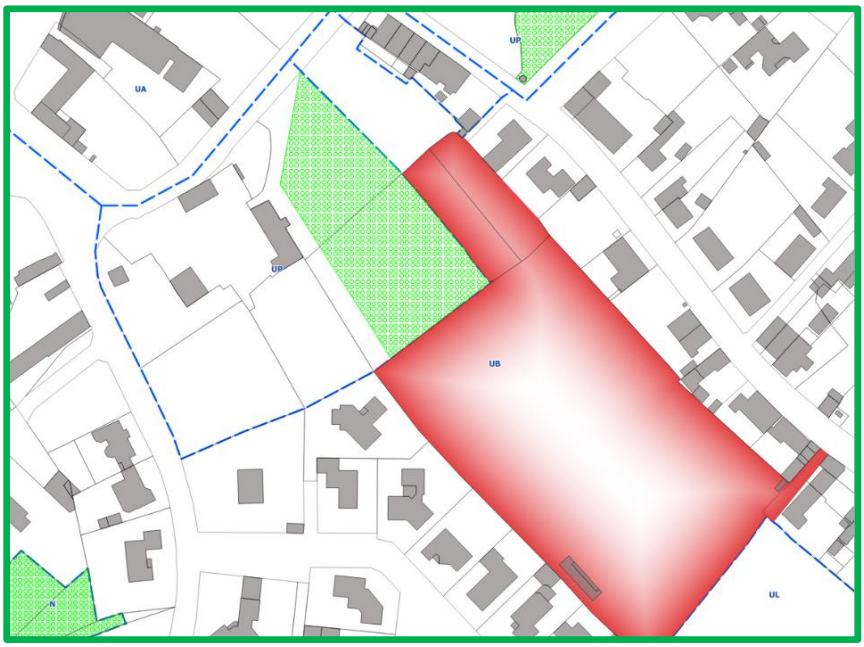


Un boisement à protéger est ajouté en cohérence avec la suppression de l'OAP et les boisements existants (cf 3. OAP).

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



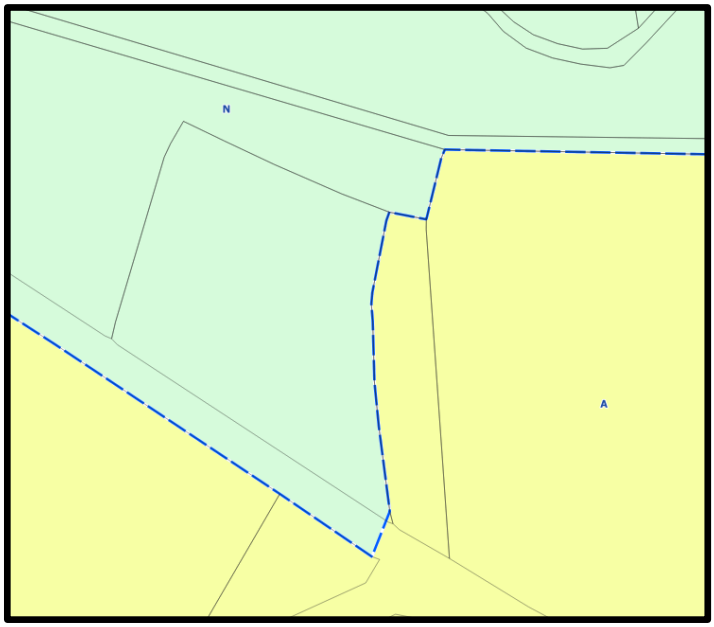
LE POIRE-SUR-VIE – La Maumernière

REFERENCES CADASTRALES : ZS 44

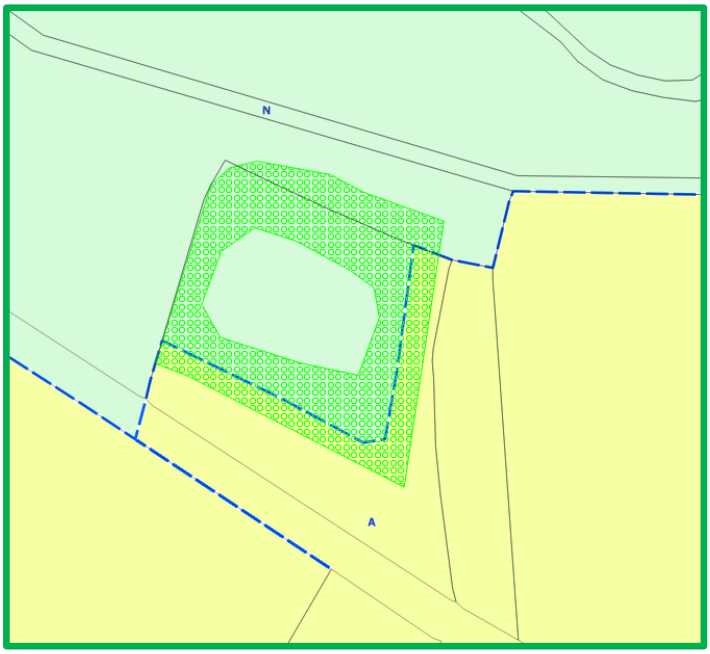


La prescription boisement à protéger est ajoutée autour de l'étang existant afin de protéger les arbres existants.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



Cheminement doux

Les cheminements doux identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sur le document graphique sont à préserver ou à créer. Lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

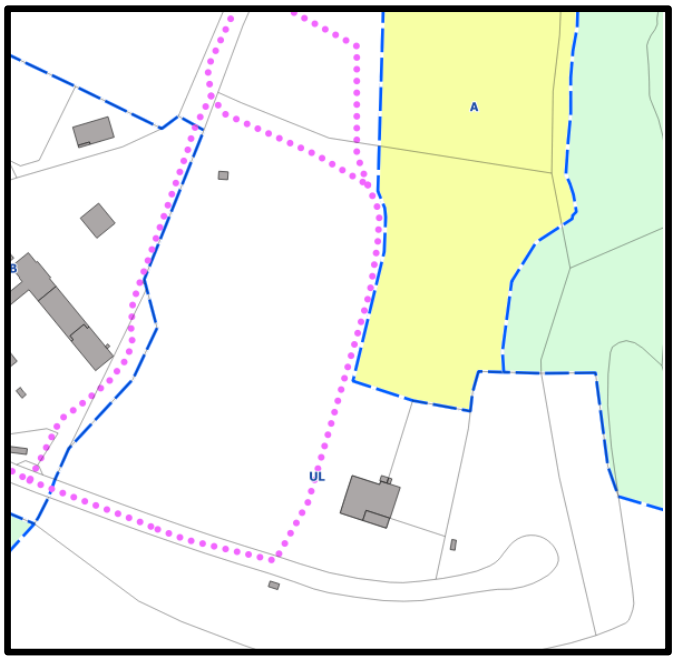
APREMONT – Rue du Barrage

REFERENCES CADASTRALES : AH 50 - 53

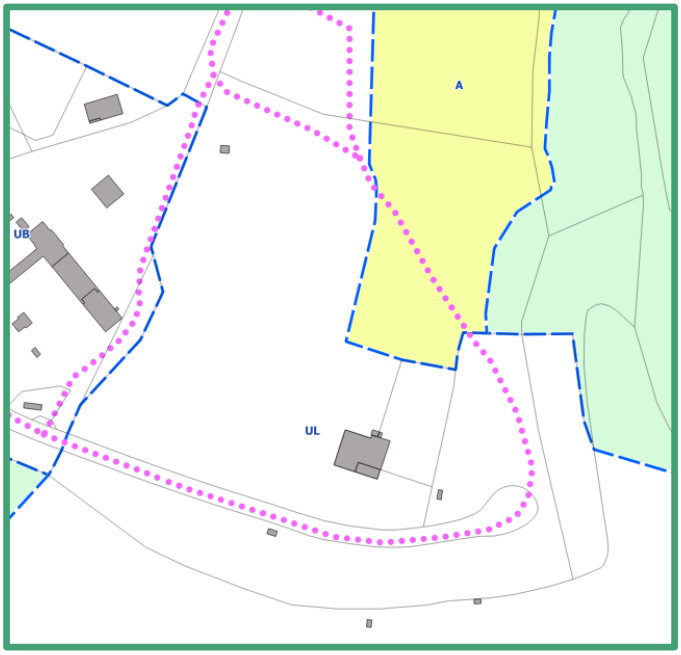
Le cheminement doux a été modifié suite à l'aménagement d'une base de ski nautique. Il convient donc de mettre à jour son tracé.



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

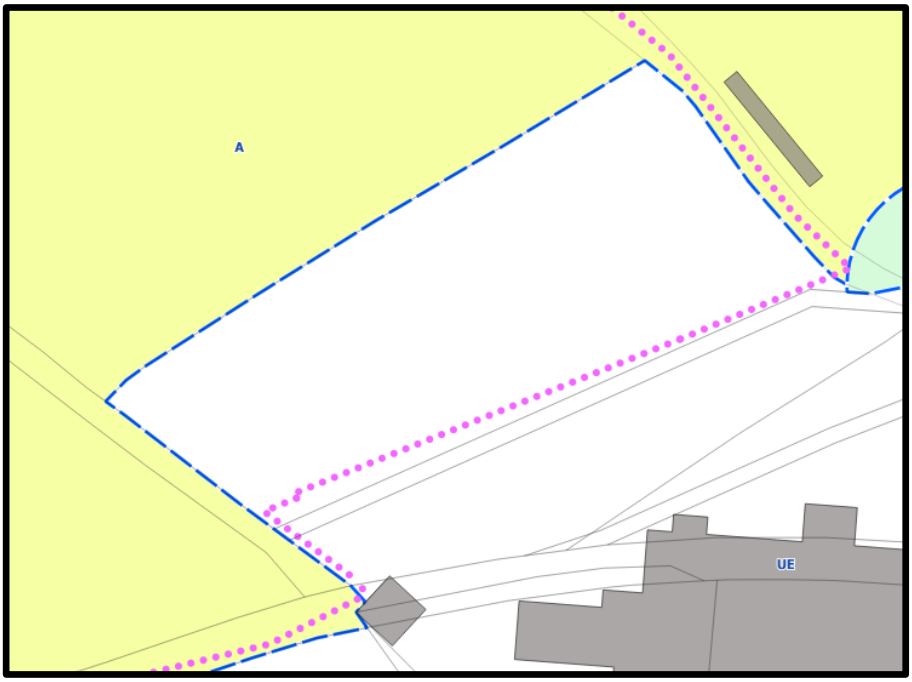


AIZENAY – Au Nord de la société Cougnaud – Route du Poiré-sur-Vie

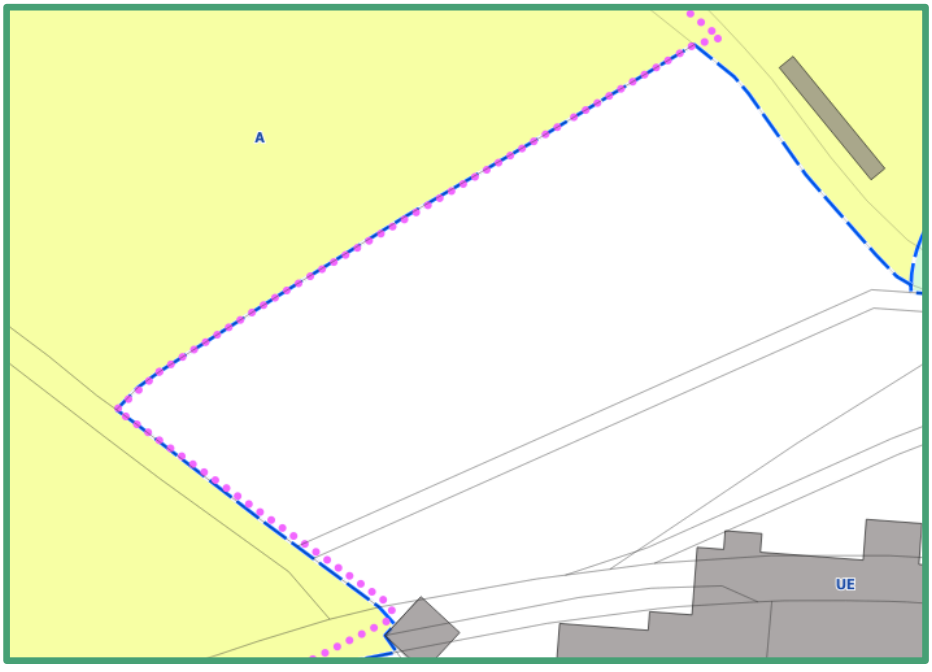
REFERENCES CADASTRALES : C 2690

Le cheminement doux existant va être déplacé au nord de la zone économique. Il convient donc de la déplacer.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



Identification des potentiels changement de destination

Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lorsque ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité du site. Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi-H est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les bâtiments identifiés ci-dessous réunissent les mêmes critères que la méthodologie initiale retenue lors de l'élaboration du PLUI-H soit :

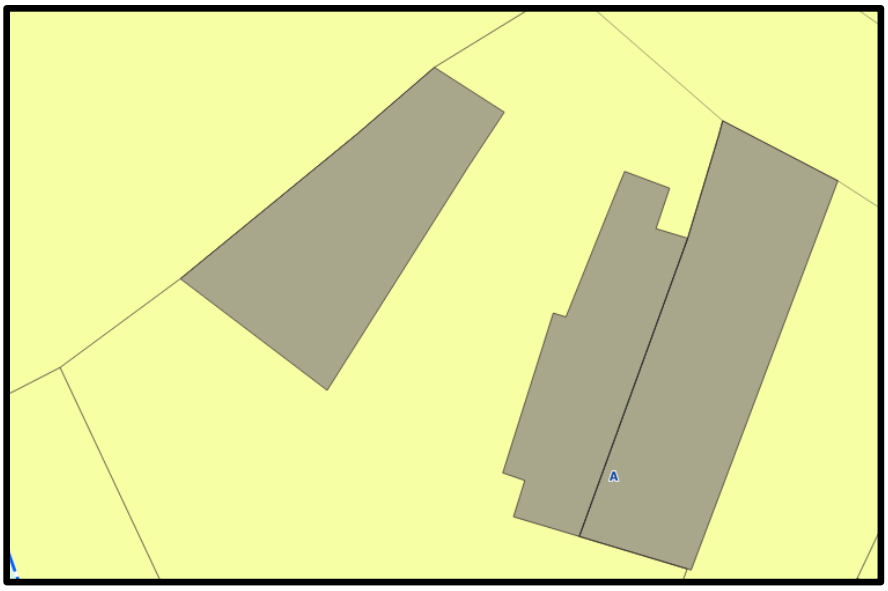
- *revêtir un intérêt architectural et patrimonial ;*
- *bénéficier de la présence des réseaux ;*
- *ne pas être situé à proximité d'une activité agricole.*

AIZENAY – La Martinière

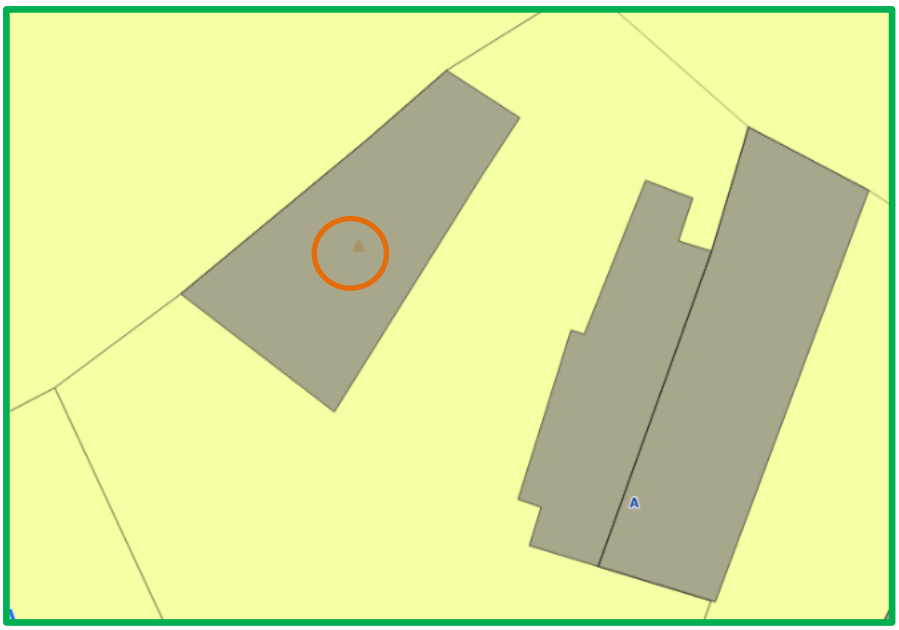
REFERENCES CADASTRALES : ZV 88



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



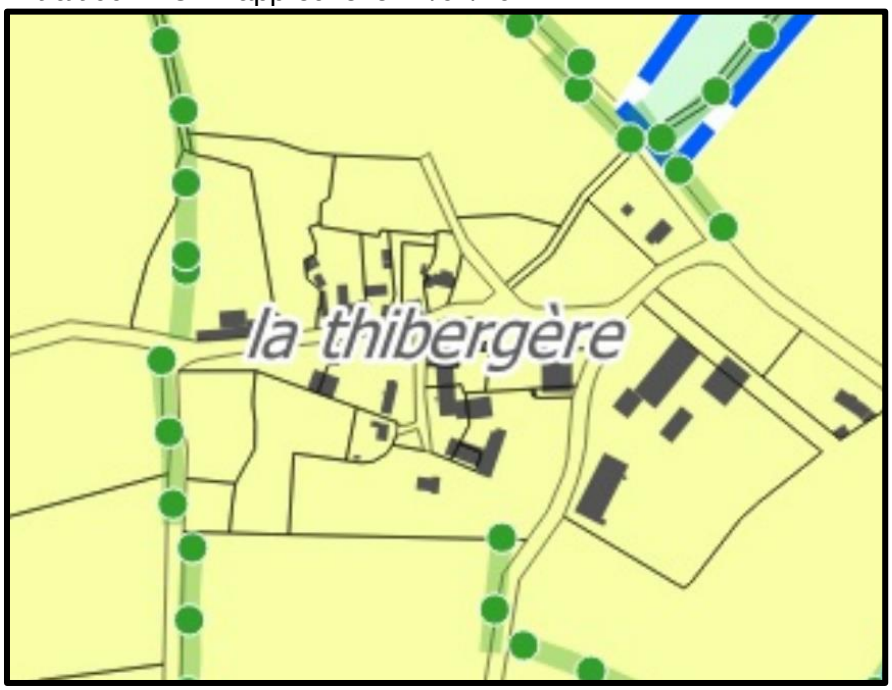
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



AIZENAY – La Thibergère

REFERENCES CADASTRALES : YS 135

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



AIZENAY – la Grande Blussière

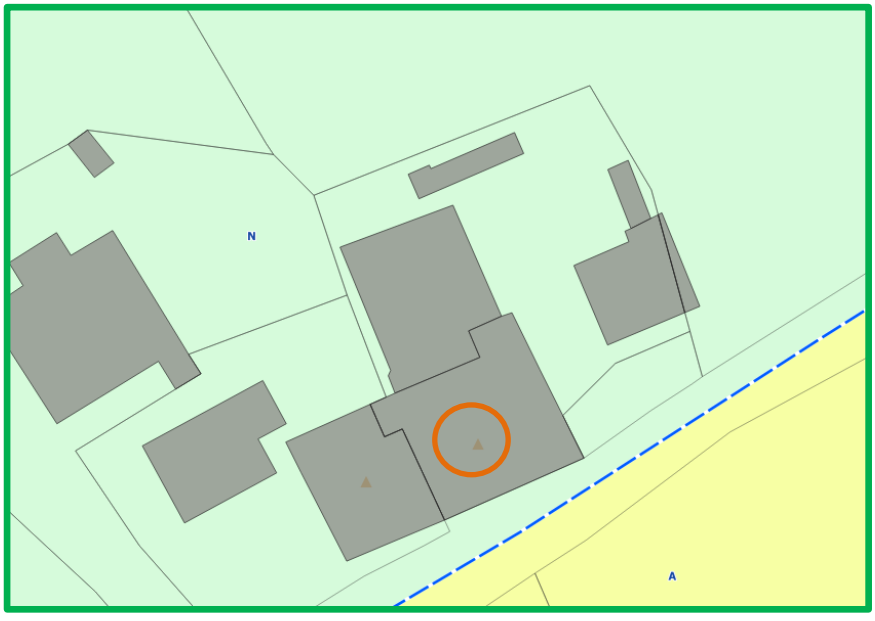
REFERENCES CADASTRALES : ZY 97



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

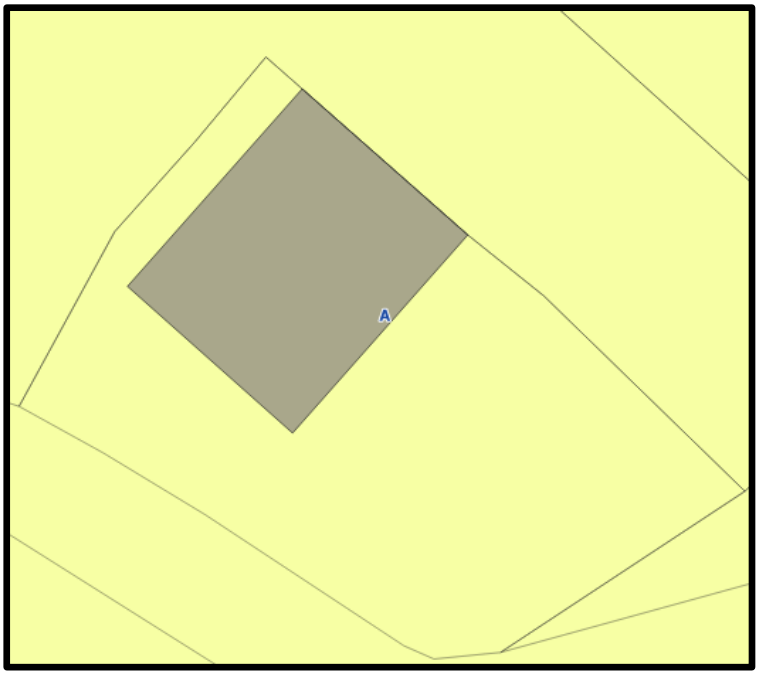


AIZENAY – La Tricherie

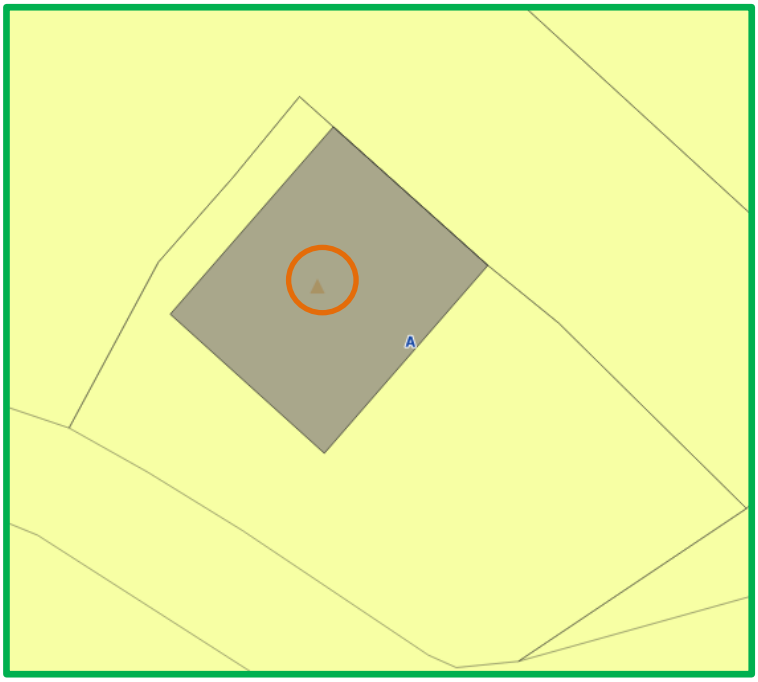
REFERENCES CADASTRALES : ZO 23



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



AIZENAY – La Goronnière

REFERENCES CADASTRALES : YC 85 103 101

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



APREMONT – La Forêt Chevrier

REFERENCES CADASTRALES : C 768

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



APREMONT – La Tuderrière

REFERENCES CADASTRALES : C 171-172

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



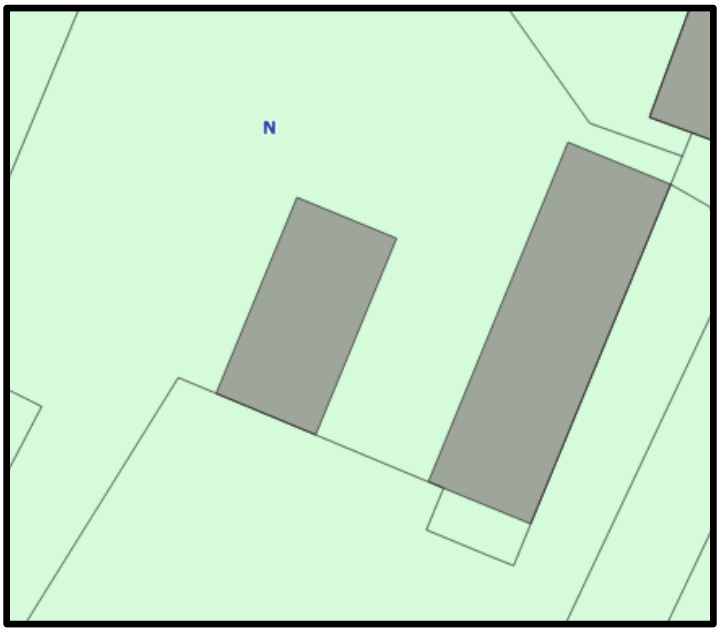
APREMONT – La Mésanchère

REFERENCES CADASTRALES : C 1298

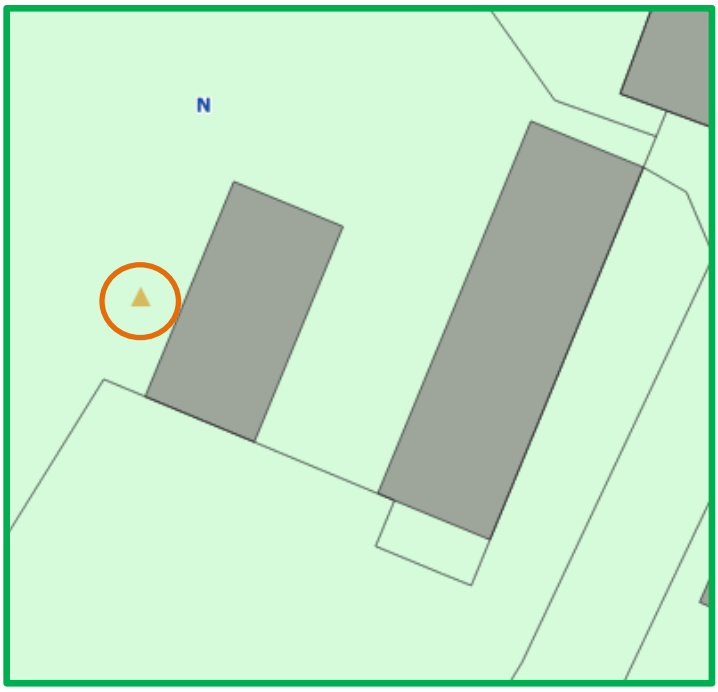


L’identification est située sur un bâtiment qui n’apparait pas sur le cadastre qui doit être corriger par les services dédiés.
A noter qu’il n'y a plus de bâtiment à usage agricole aux Bénétières.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

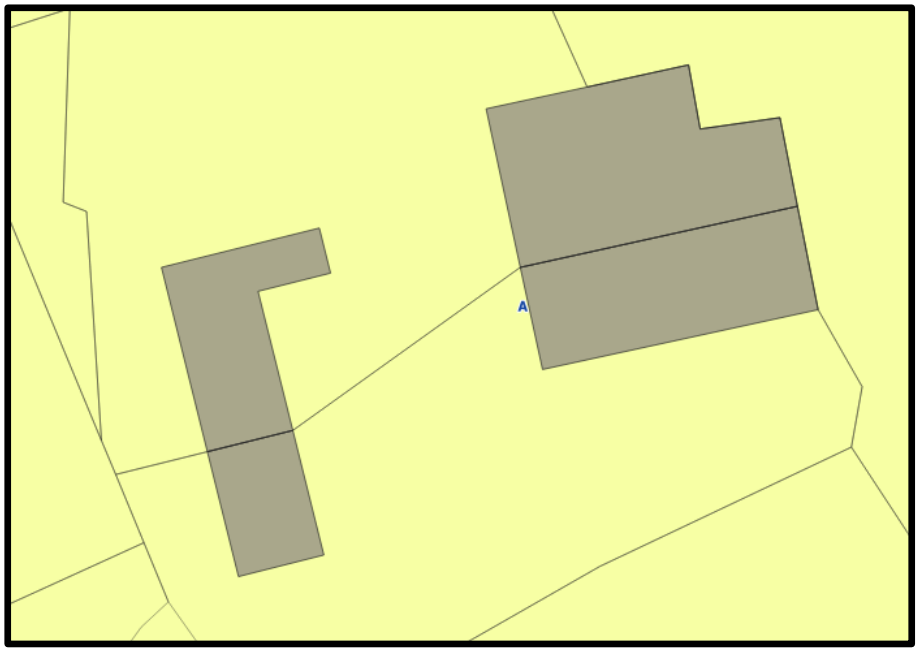


APREMONT – Les Benetières

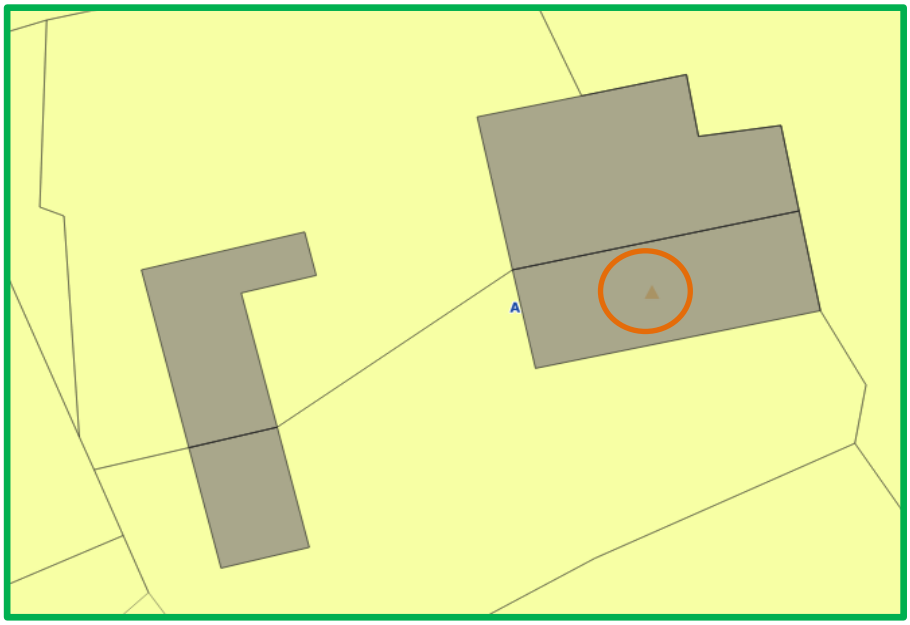
REFERENCES CADASTRALES : C 1294



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

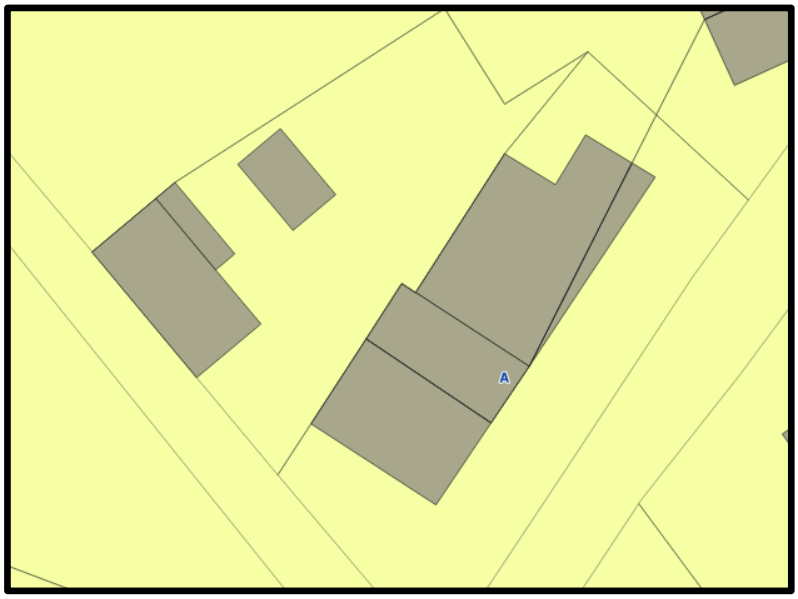


APREMONT – Les Benetières

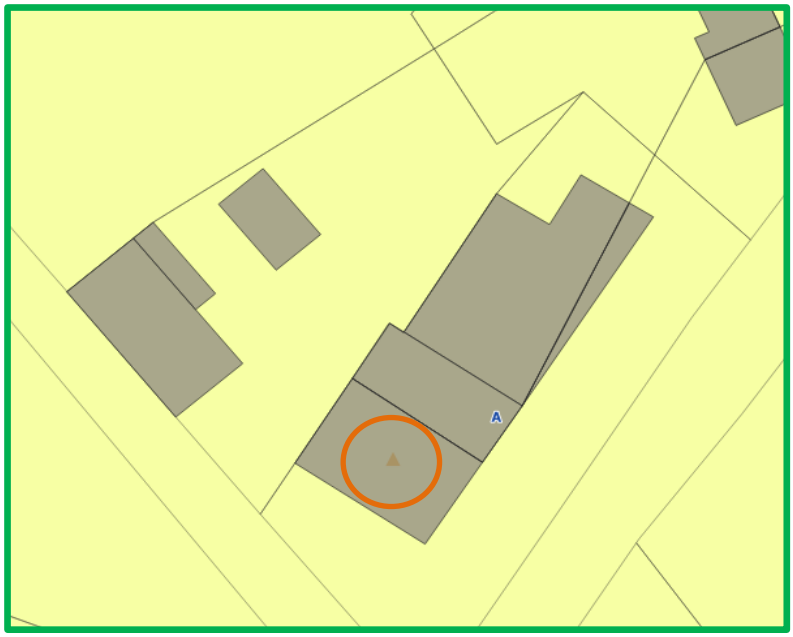
REFERENCES CADASTRALES : C 1428



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



APREMONT – Le Verger

REFERENCES CADASTRALES – AH 59



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

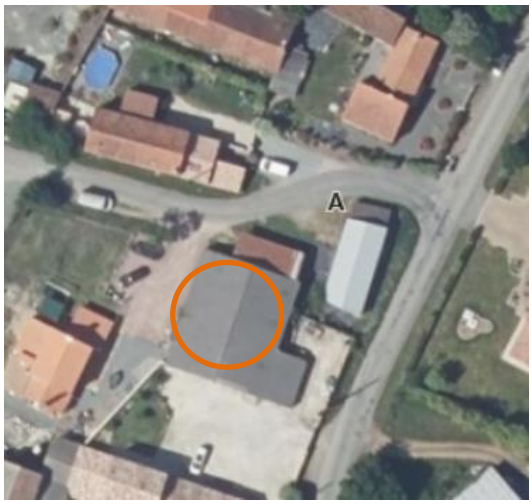


Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

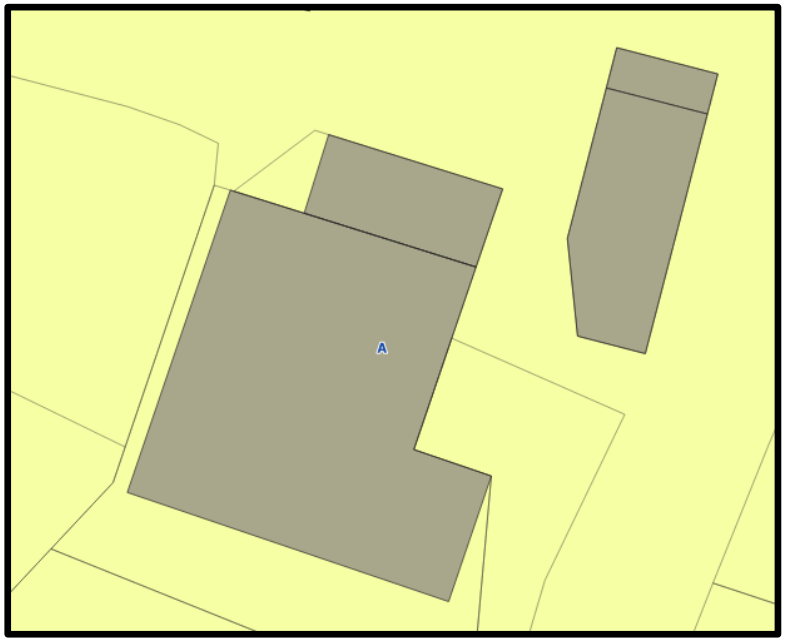


APREMONT – La Roussière

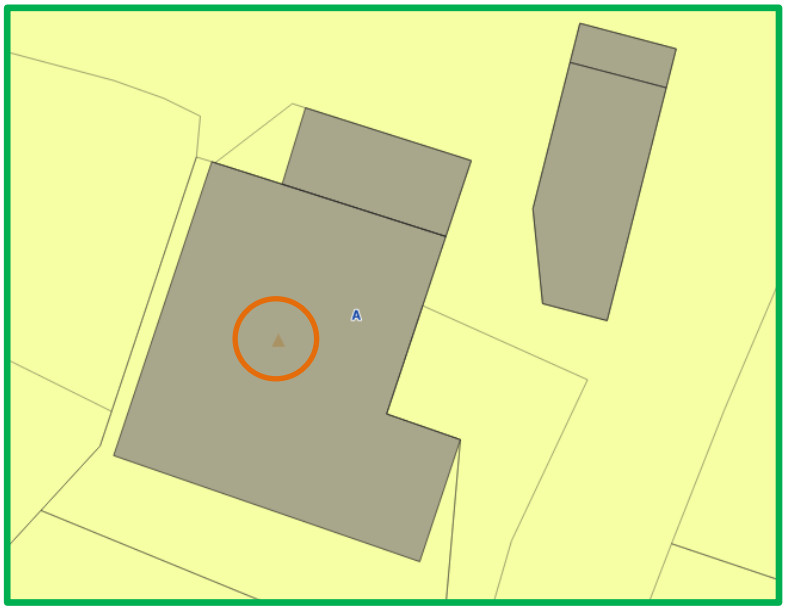
REFERENCES CADASTRALES : B 1994



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



APREMONT – La Roussière

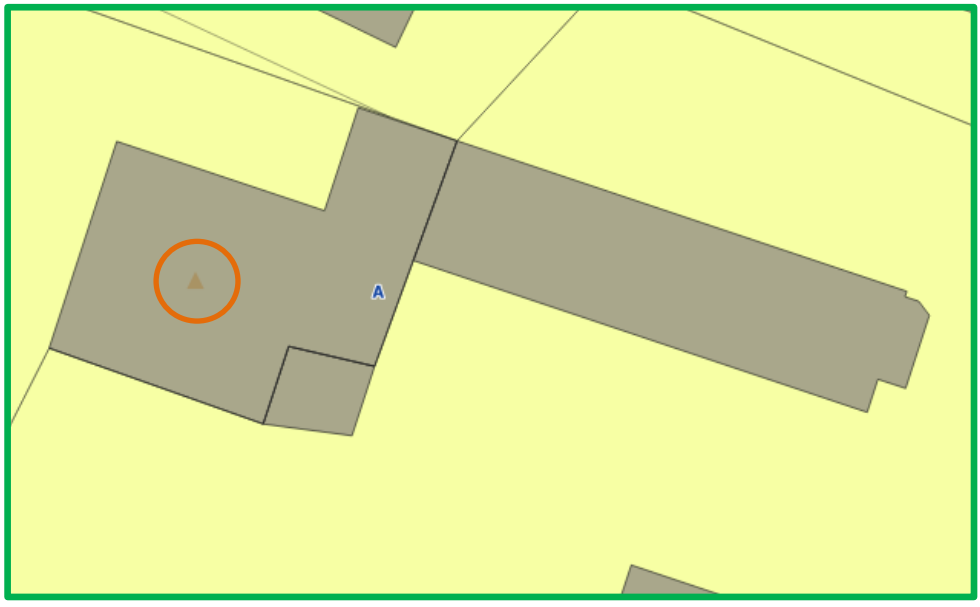
REFERENCES CADASTRALES : B 2011



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



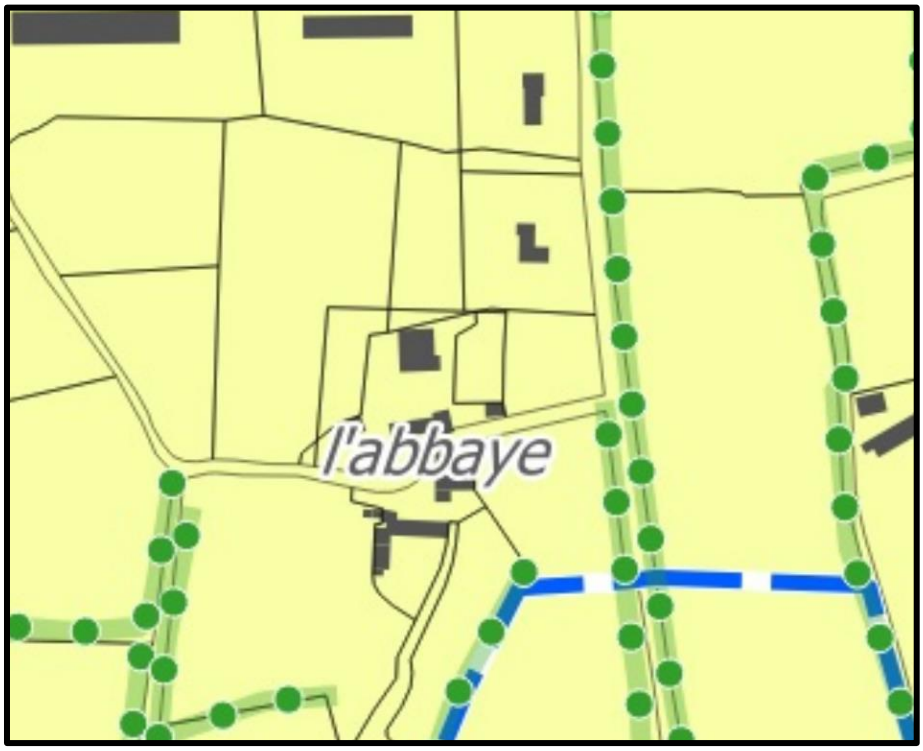
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



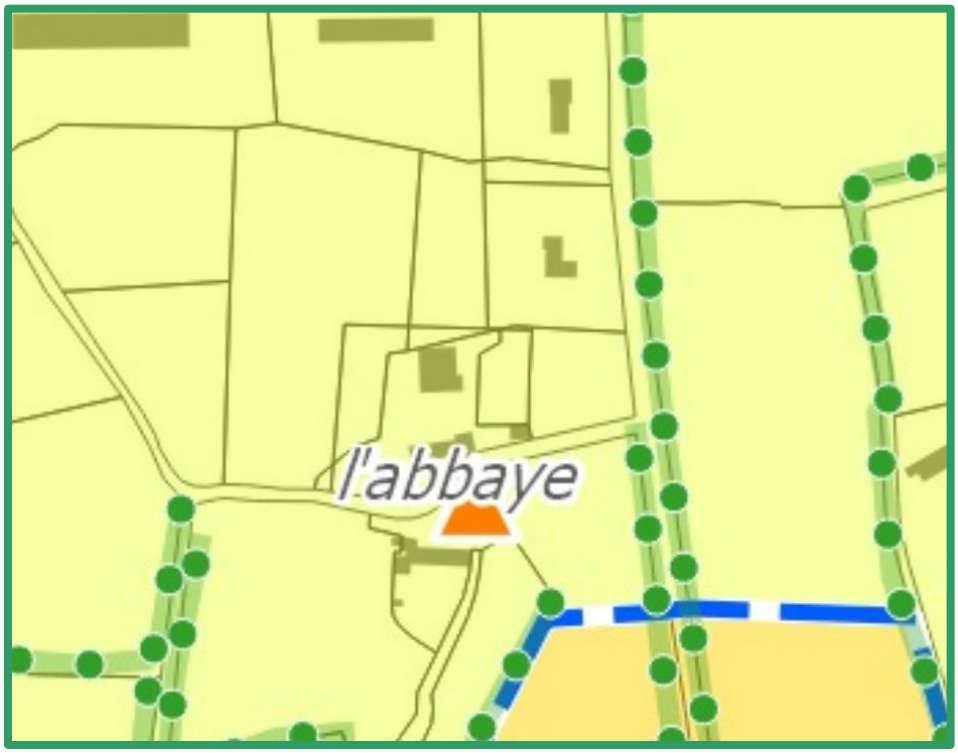
APREMONT – L'Abbaye

REFERENCES CADASTRALES : B 818

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

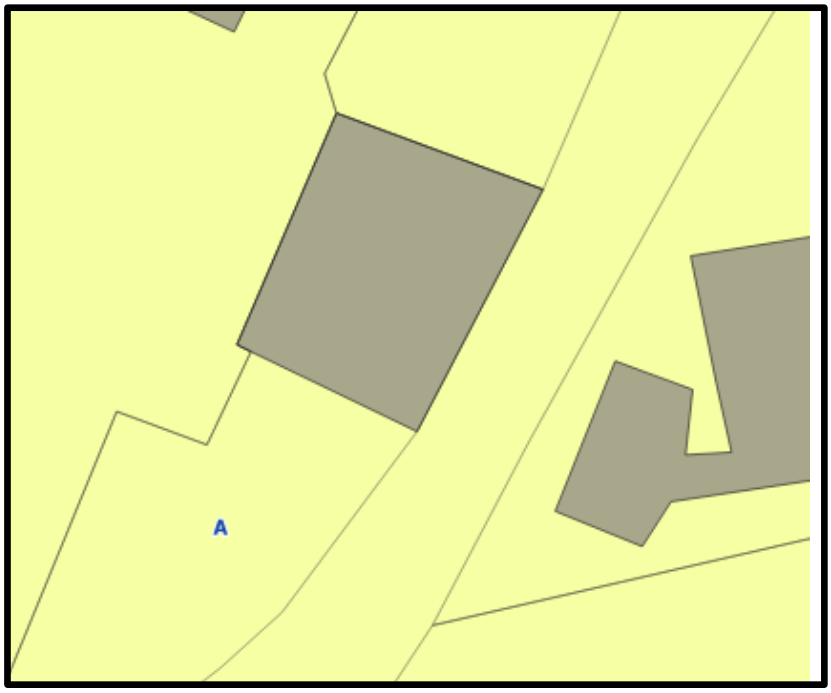


BELLEVIGNY – L'Ardounière

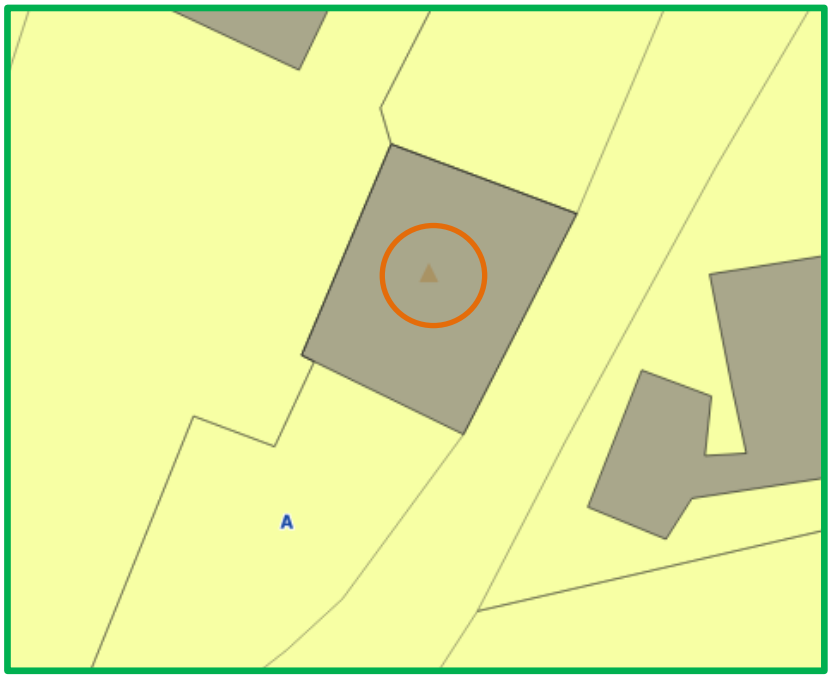
REFERENCES CADASTRALES : ZK 80



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

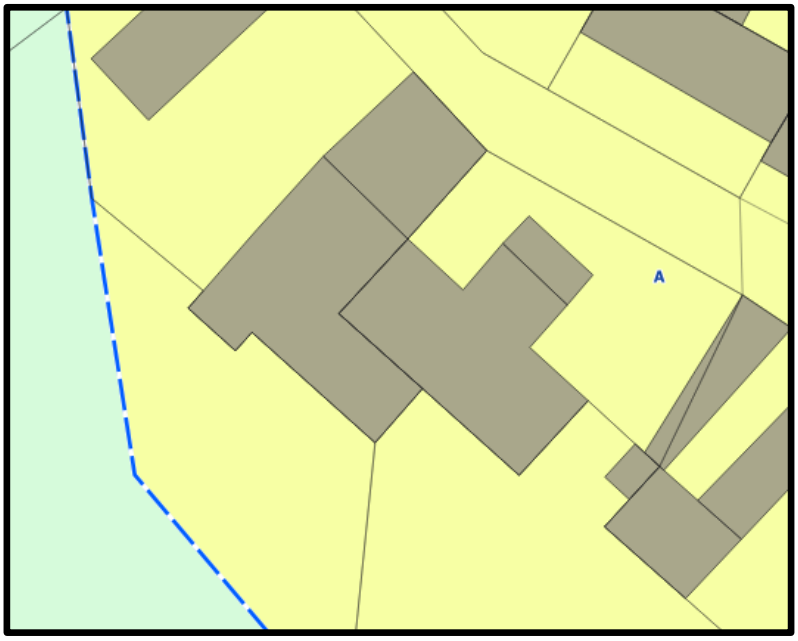


BELLEVIGNY – Le Petit Beaulieu

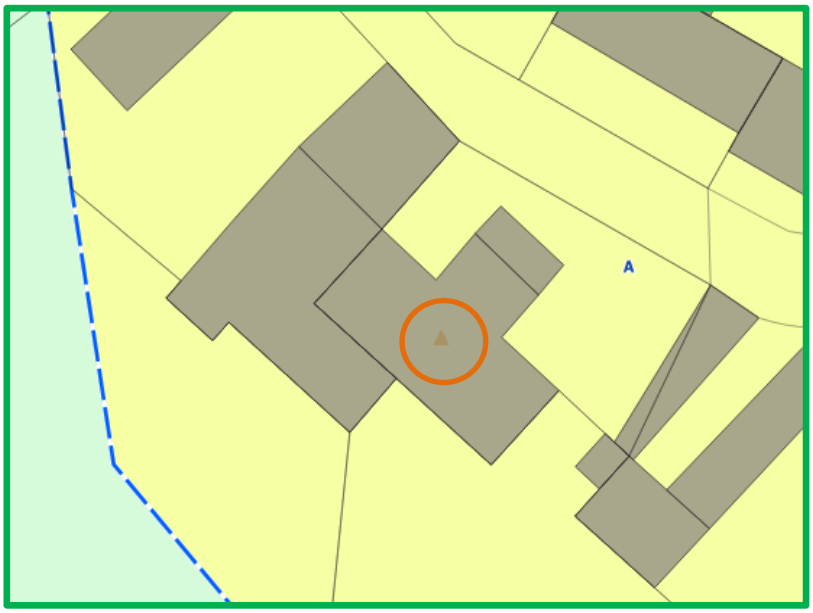
REFERENCES CADASTRALES : ZB 82



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



BELLEVIGNY – Belleville-sur-Vie – Monicq

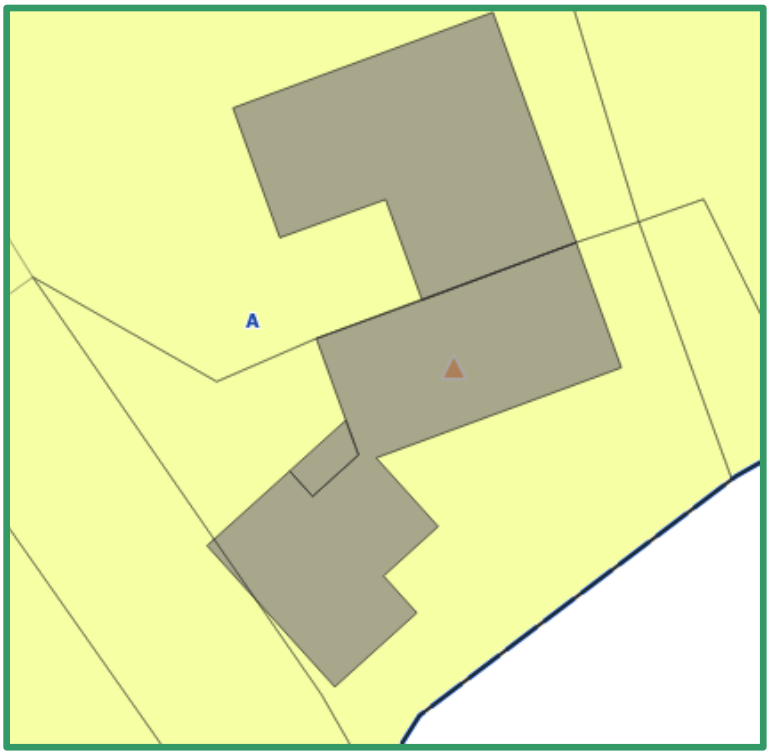
REFERENCES CADASTRALES : ZE 237



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

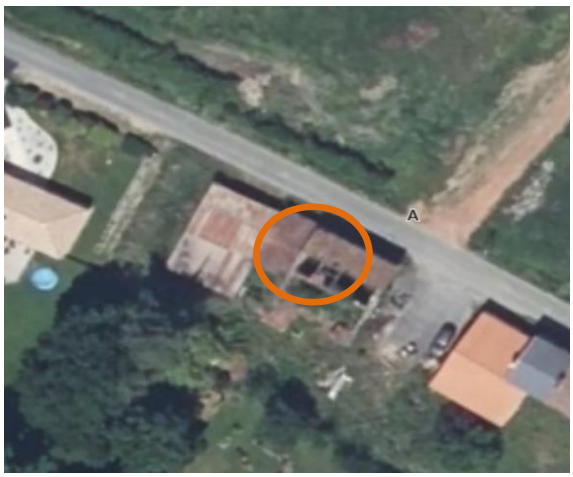


Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



BELLEVIGNY – Saligny – Le Plessis

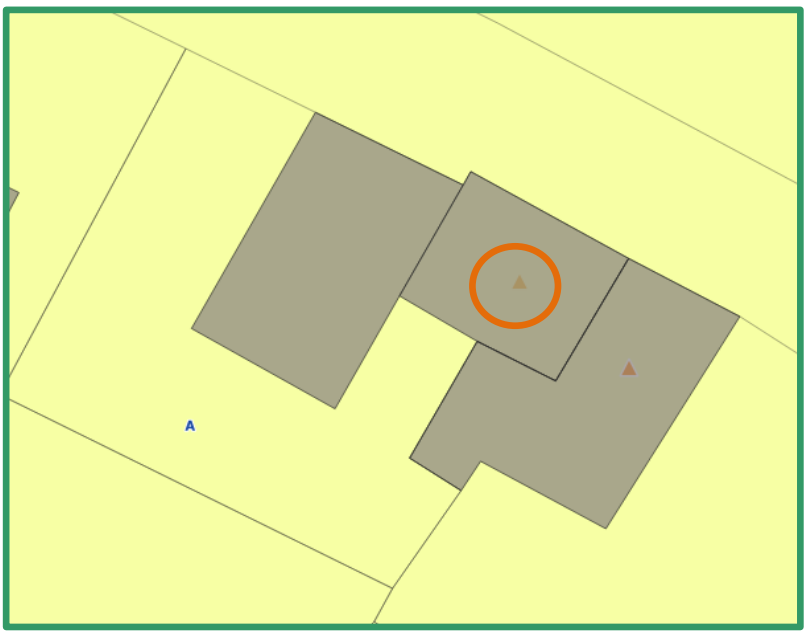
REFERENCES CADASTRALES : ZS 136



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



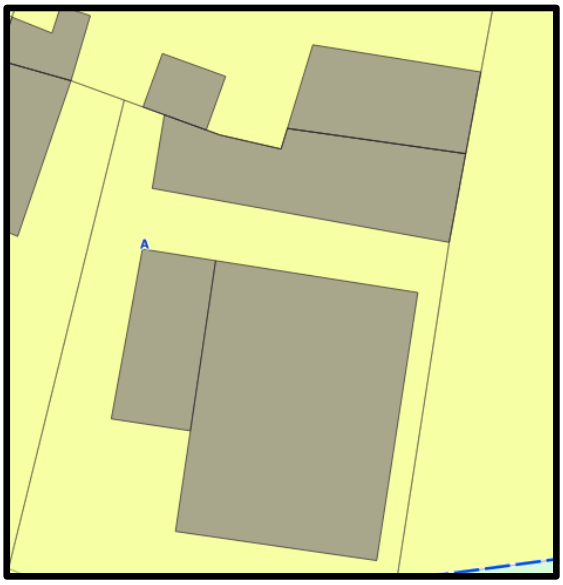
FALLERON – lieu-dit l'Etang

REFERENCES CADASRALES : ZT 74 - ZT 71

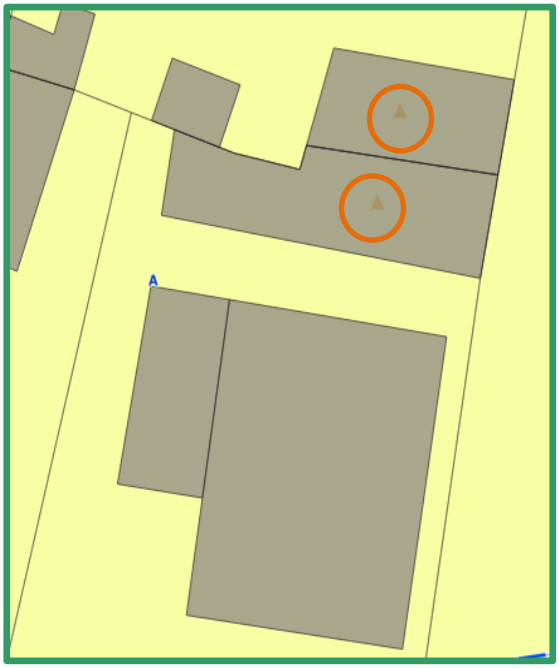


La grange a été pastillée parce que l'exploitation agricole a déménagé et le siège de l'exploitation également. Aujourd'hui, il n'y a plus d'exploitation agricole dans ce village.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

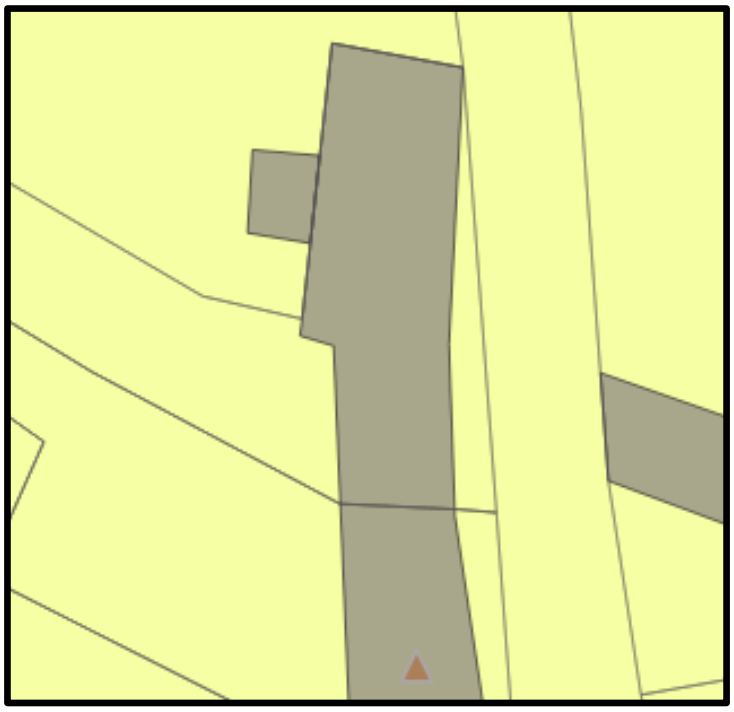


GRAND' LANDES – La Brégeonnée

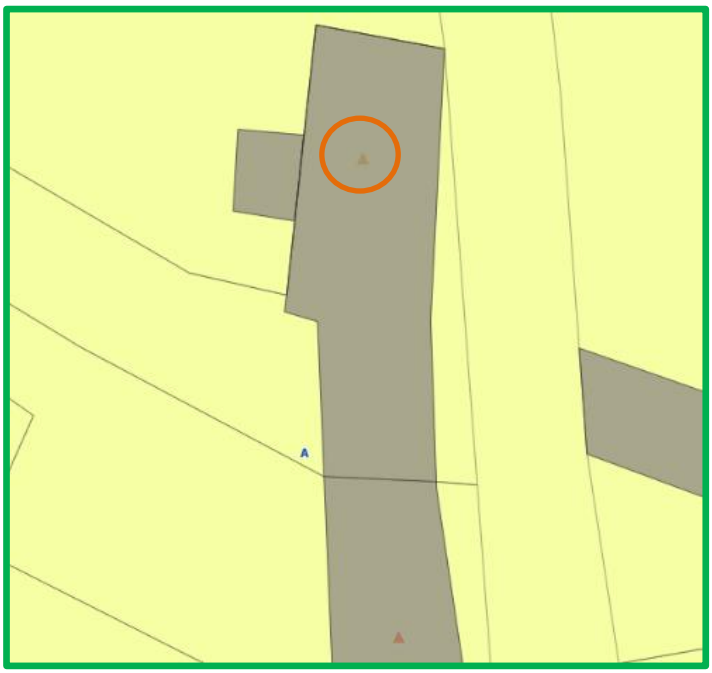
REFERENCES CADASTRALES : ZX 66



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LA CHAPELLE-PALLUAU : La Naulière

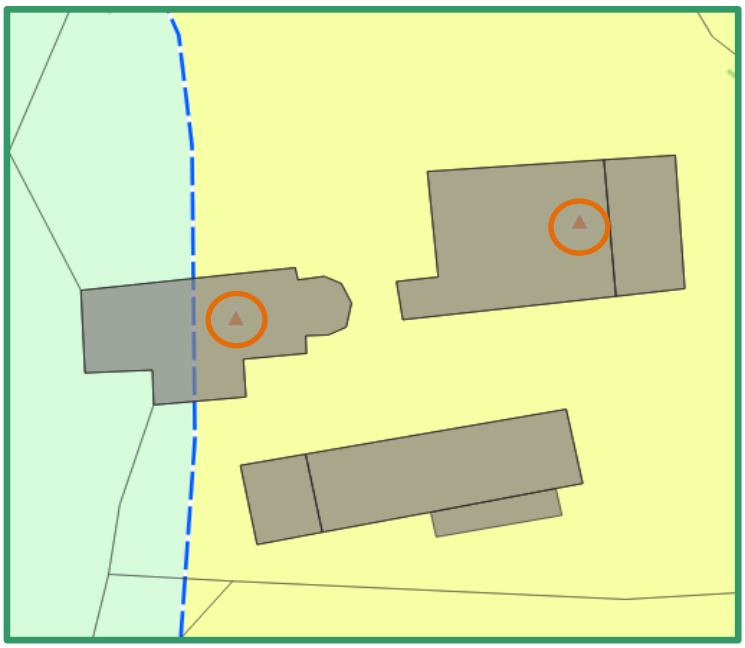
REFERENCES CADASTRALES : ZM 83-84-86-87



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

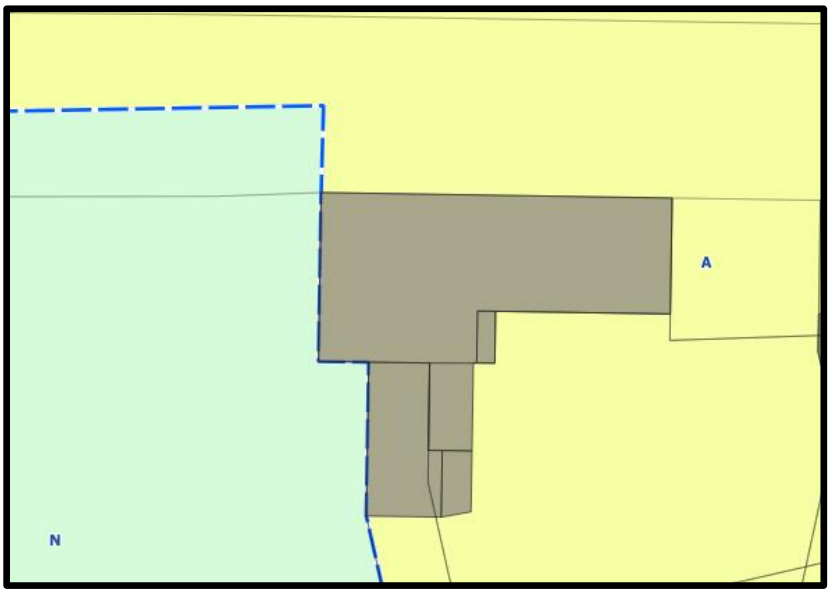


LE POIRE-SUR-VIE : La Guilletière

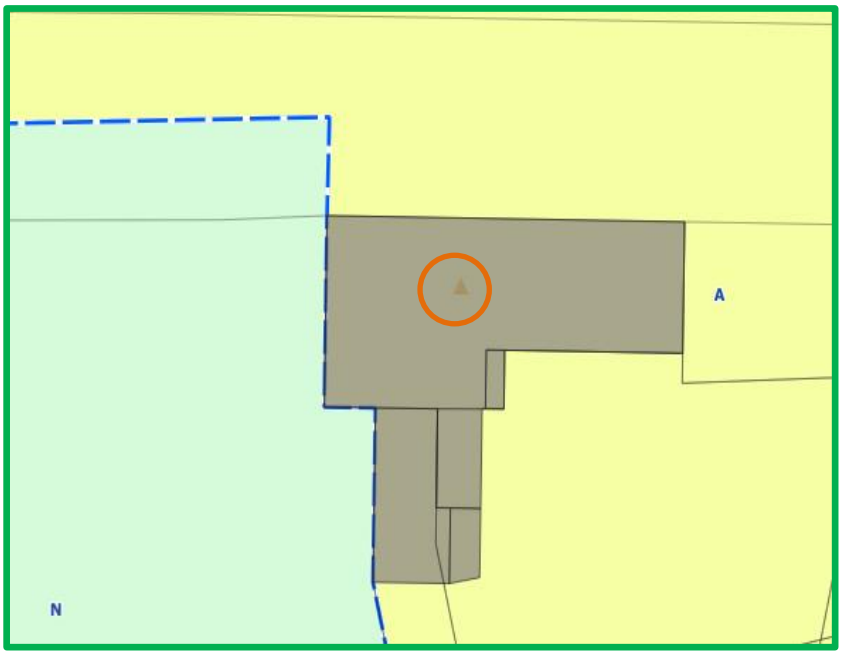
REFERENCES CADASTRALES : ZL 90



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

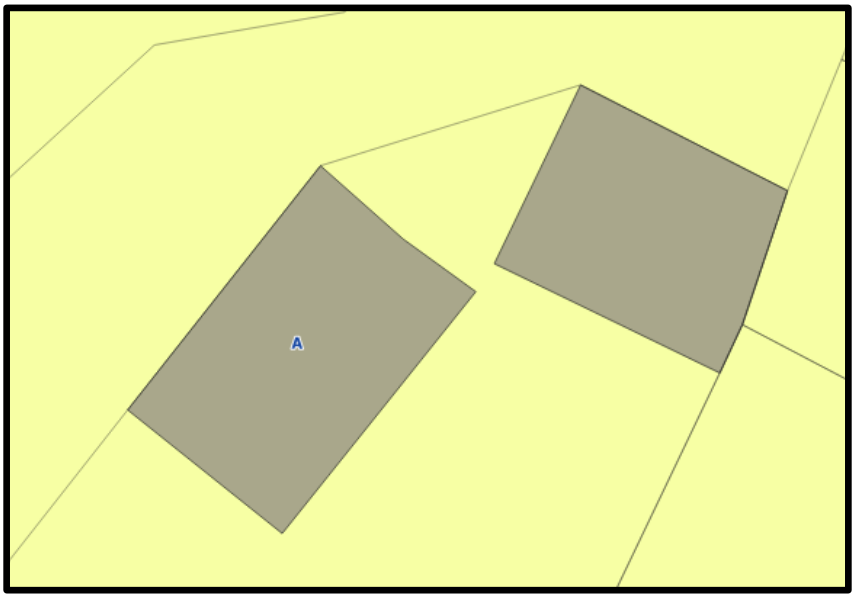


LE POIRE-SUR-VIE – La Pilitière

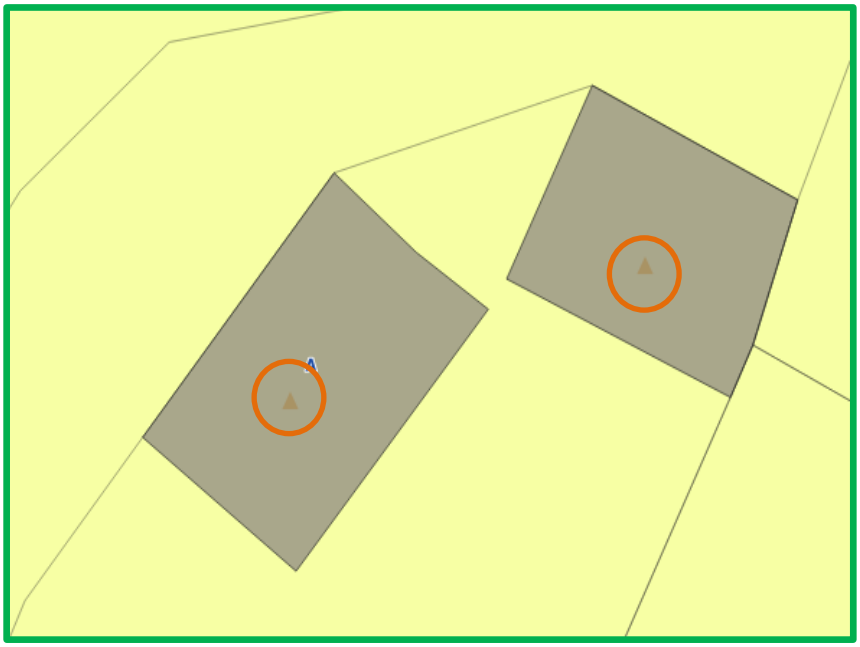
REFERENCES CADASTRALES : XC 119



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LE POIRE-SUR-VIE – La Millière

REFERENCES CADASTRALES : XC 139 – XC 140



L'activité agricole a diminué et le changement de destination vers l'habitat ou l'hébergement touristique devra respecter le RSD.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LE POIRE-SUR-VIE – LA Gilardière

REFERENCES CADASTRALES : N154

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

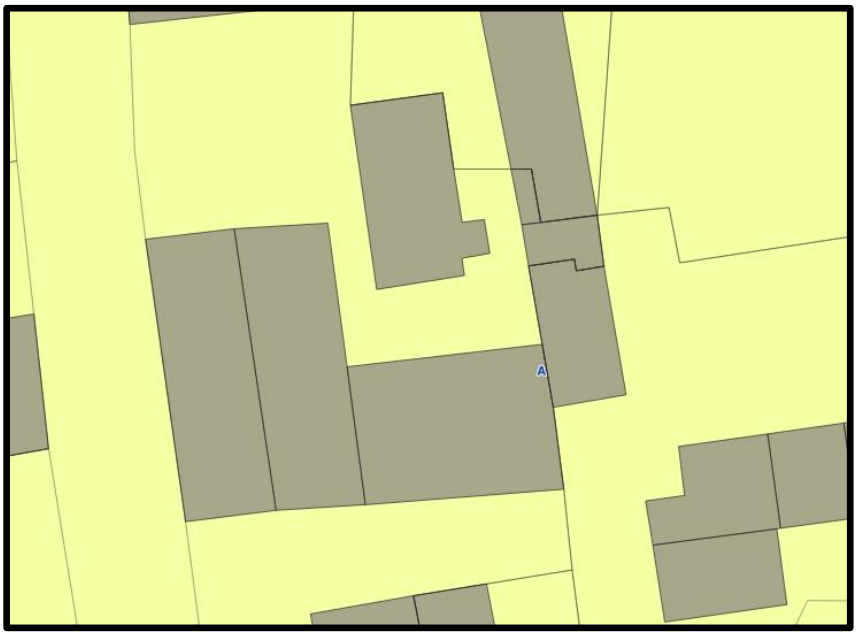


LE POIRE-SUR-VIE – Le Chemin

REFERENCES CADASTRALES : Y 178 – Y 179 – Y 181 – Y 182



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

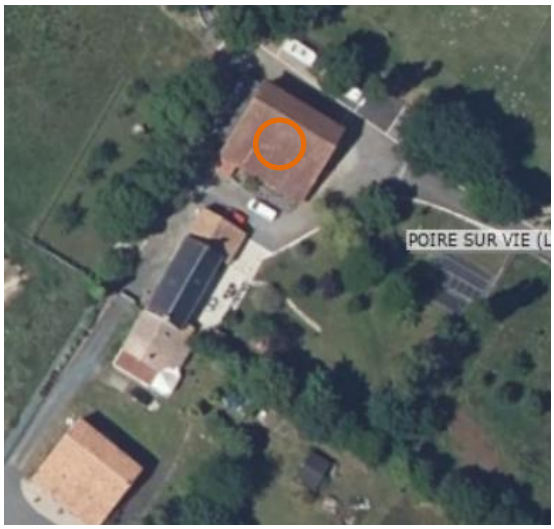


Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LE POIRE-SUR-VIE – Le Cerny

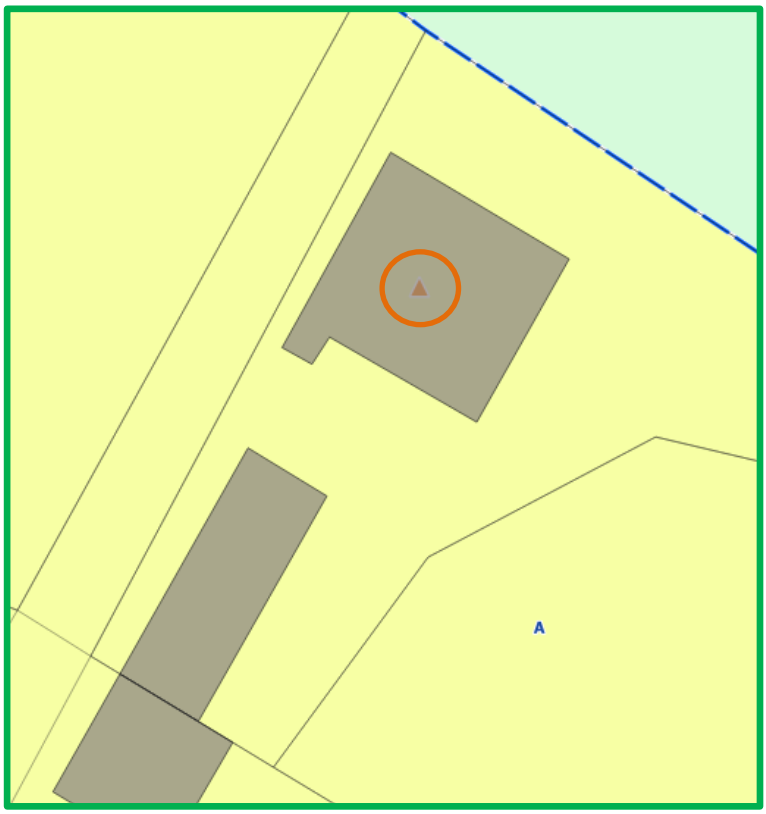
REFERENCES CADASTRALES : ZX 165



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

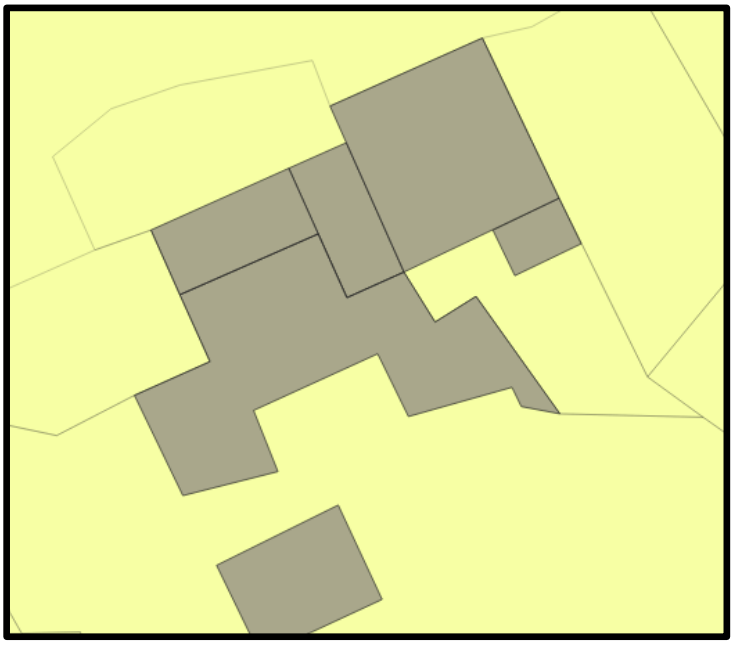


LE POIRE-SUR-VIE – Montorgueil

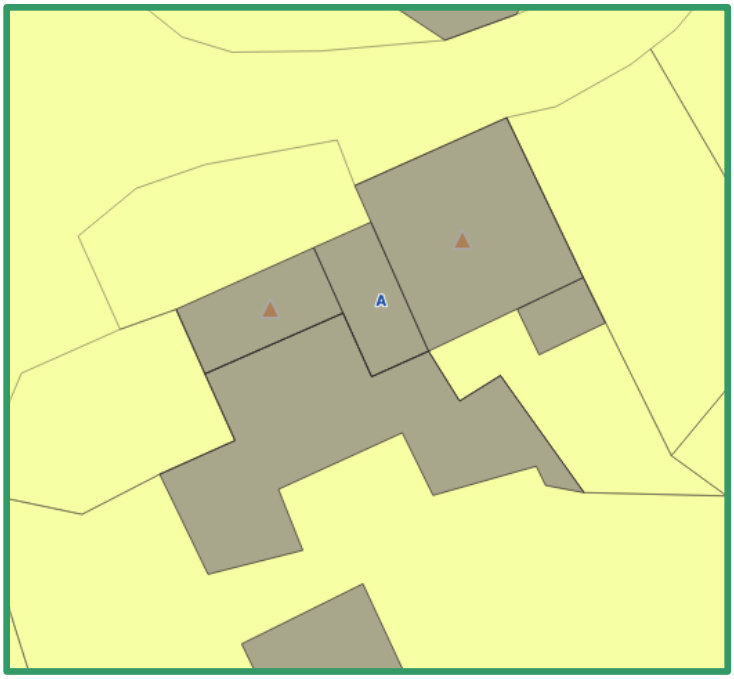
REFERENCES CADASTRALES : YA 81



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LES LUCS-SUR-BOULOGNE – La Rechignière

REFERENCES CADASTRALES : YB 118



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

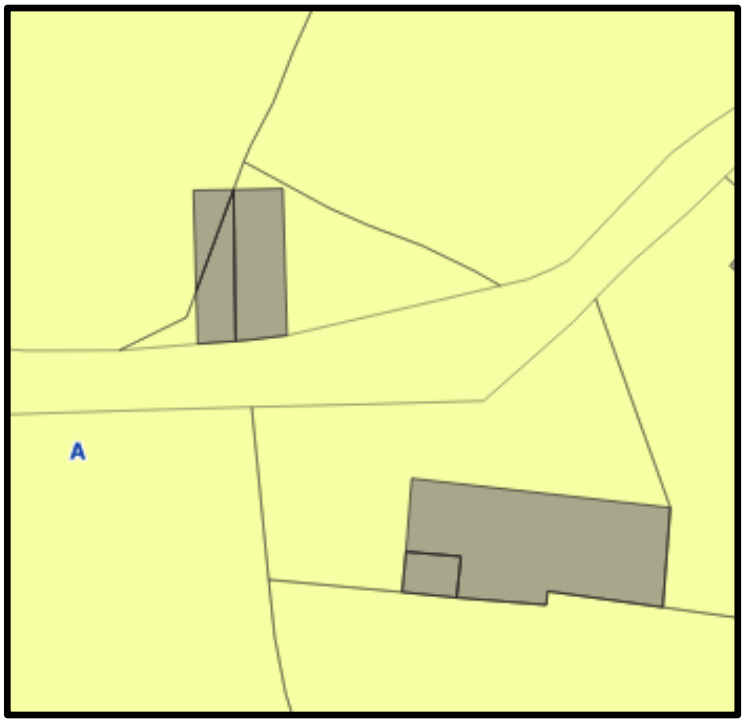


LES LUCS-SUR-BOULOGNE – Lavaud

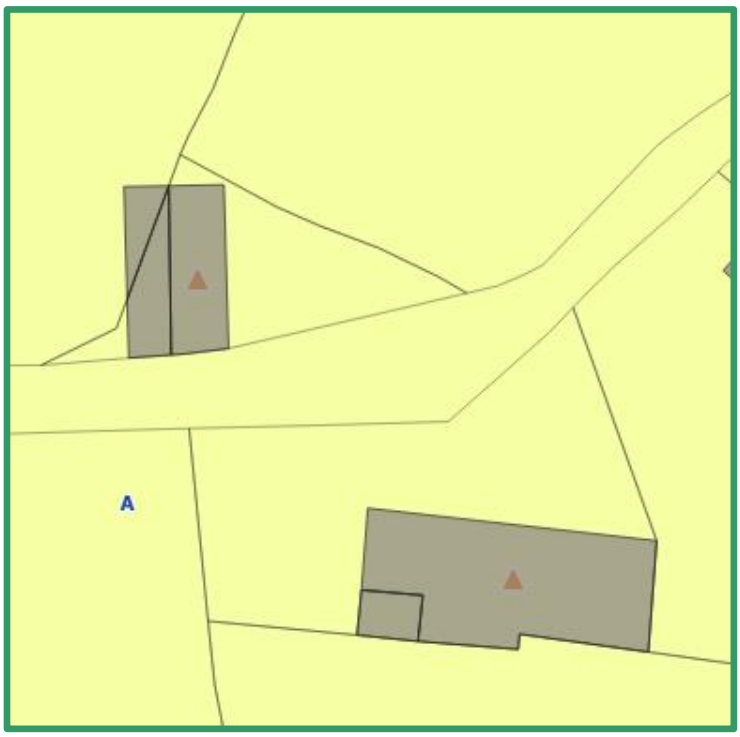
REFERENCES CADASTRALES : ZL 101-102



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



MACHE – La Logerie

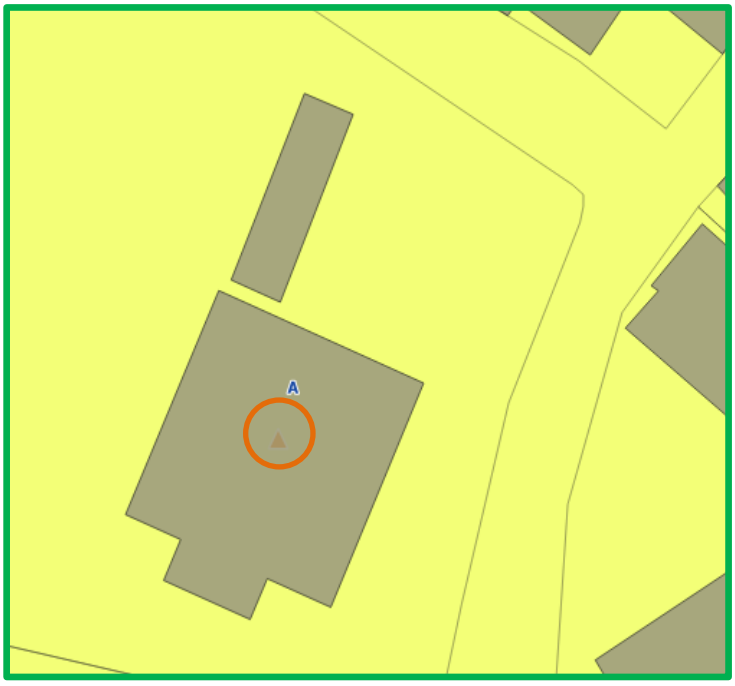
REFERENCES CADASTRALES : ZK 203



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



MACHE – La Rétière

REFERENCES CADATSRALES : AD 68



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

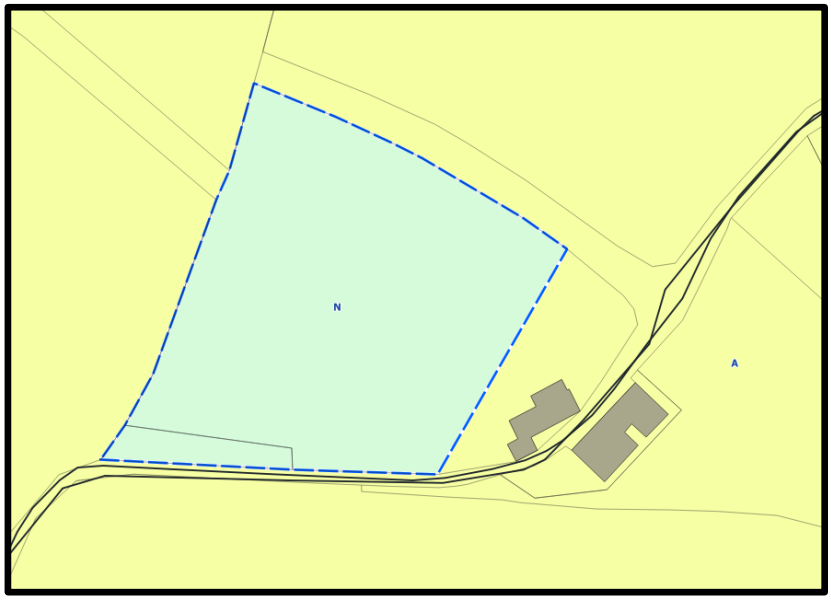


PALLUAU – La Mousselière

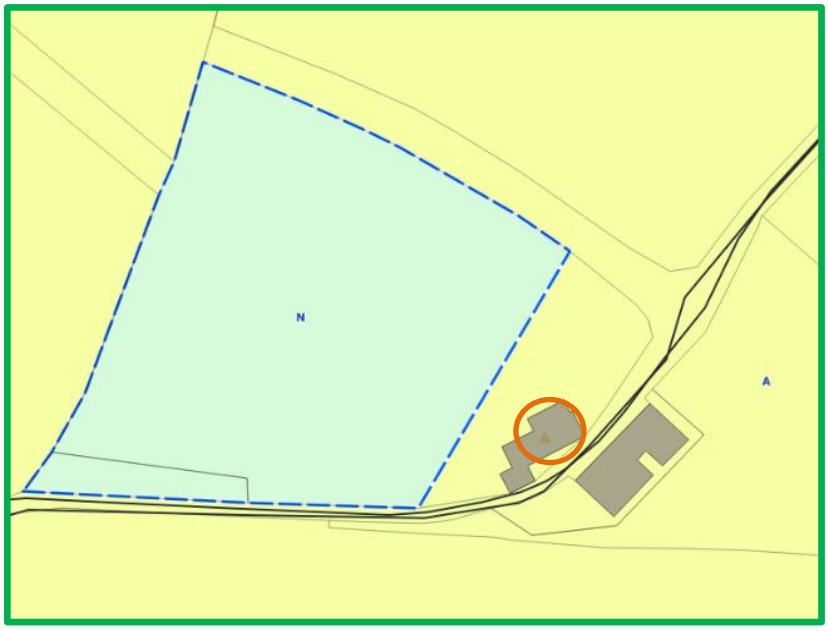
REFERENCES CADASTRALES : AD 43



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



SAINT DENIS LA CHEVASSE – L'Ouvrardière

REFERENCES CADASTRALES : E 1804



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



SAINT ETIENNE DU BOIS – Les Embardières

REFERENCES CADASTRALES : AC 19



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



SAINT ETIENNE DU BOIS – Le Fontenit

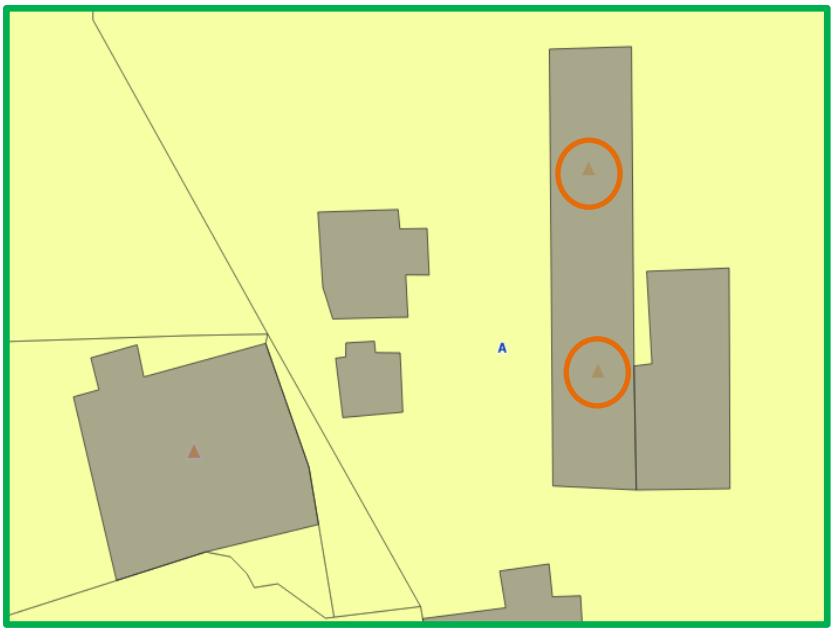
REFERENCES CADASTRALES : ZS 126



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

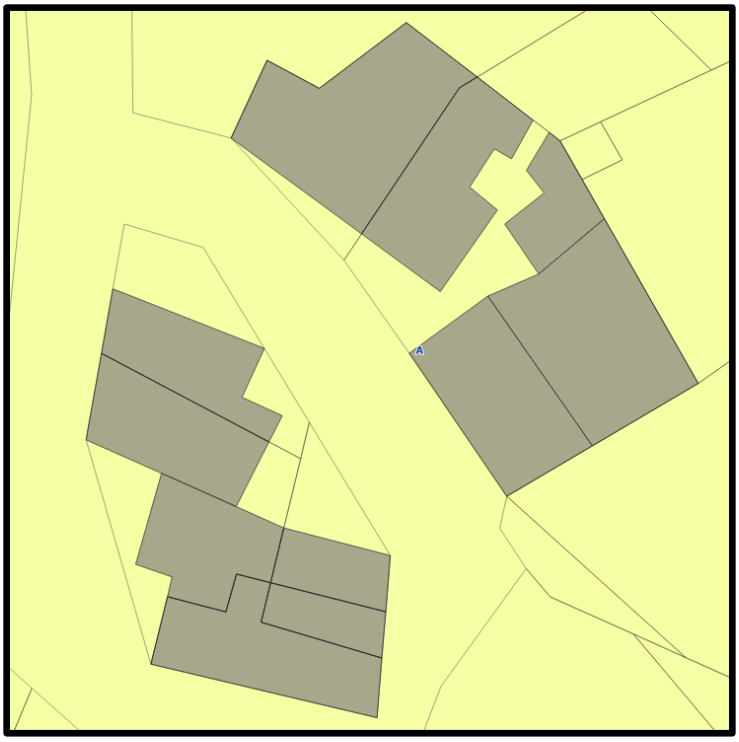


SAINT ETIENNE DU BOIS – La Seillerie

REFERENCES CADASTRALES : YA 180 – YA 237



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Bâtiments non utilisés pour l'agriculture depuis 50 ans. Le siège d'exploitation est situé à plus de 150m de ces bâtiments et n'utilise plus de vieux bâtiments qui servent aujourd'hui de dépendances aux maisons du village

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

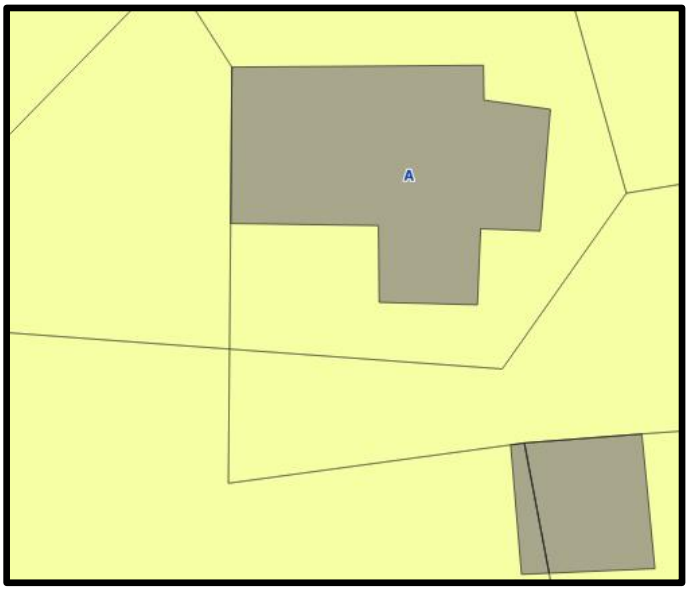


SAINT ETIENNE DU BOIS – La Chambaudière

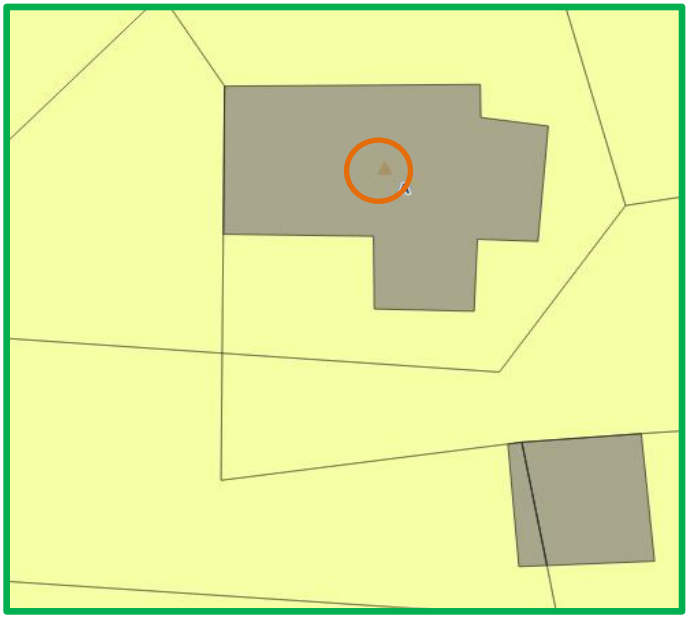
REFERENCES CADASTRALES : ZB 182



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

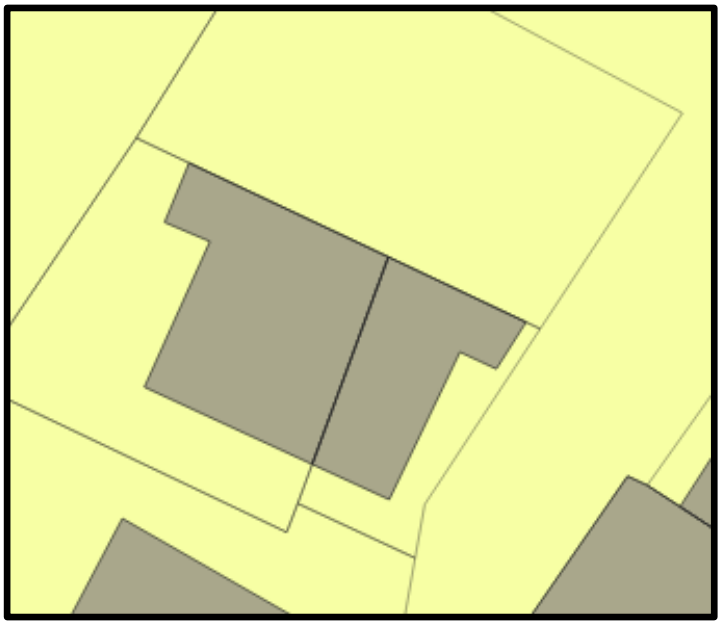


SAINT ETIENNE DU BOIS – L'Yvernogère

REFERENCES CADASTRALES : ZL 87-88



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



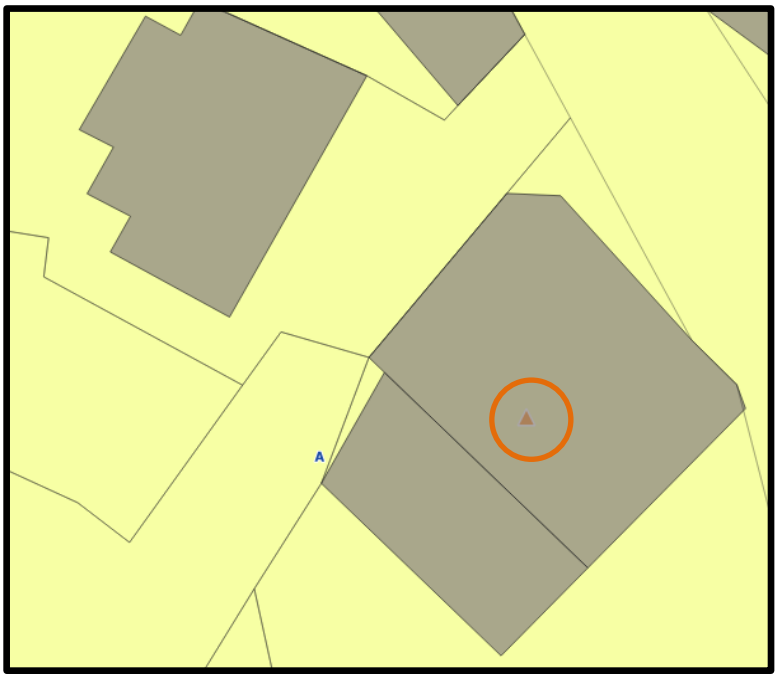
SAINT PAUL MONT PENIT – L'Ymonière

REFERENCES CADASTRALES : ZH 130

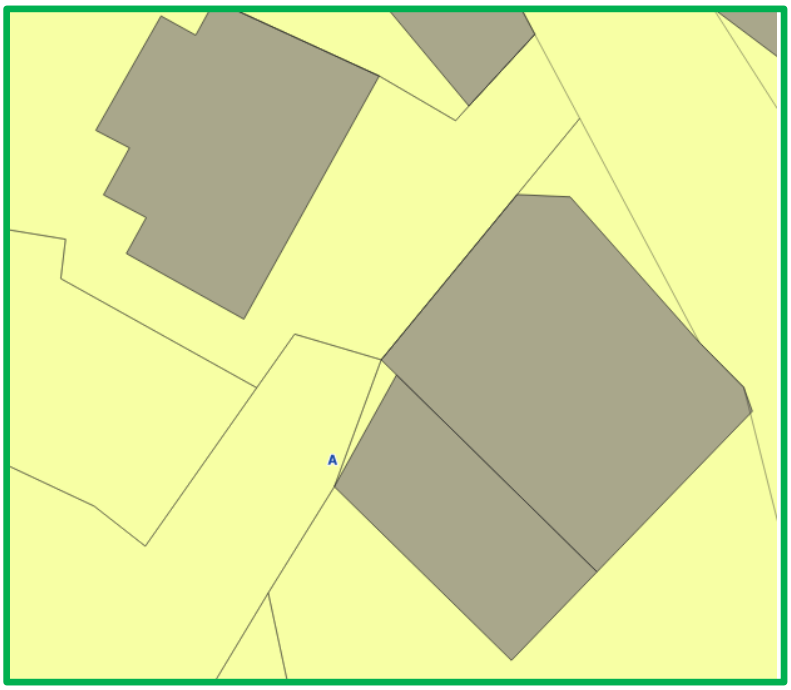


L'identification ci-dessous est supprimée car ne revêt pas d'intérêt patrimonial conformément à la méthodologie.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



2.6 Erreurs matérielles

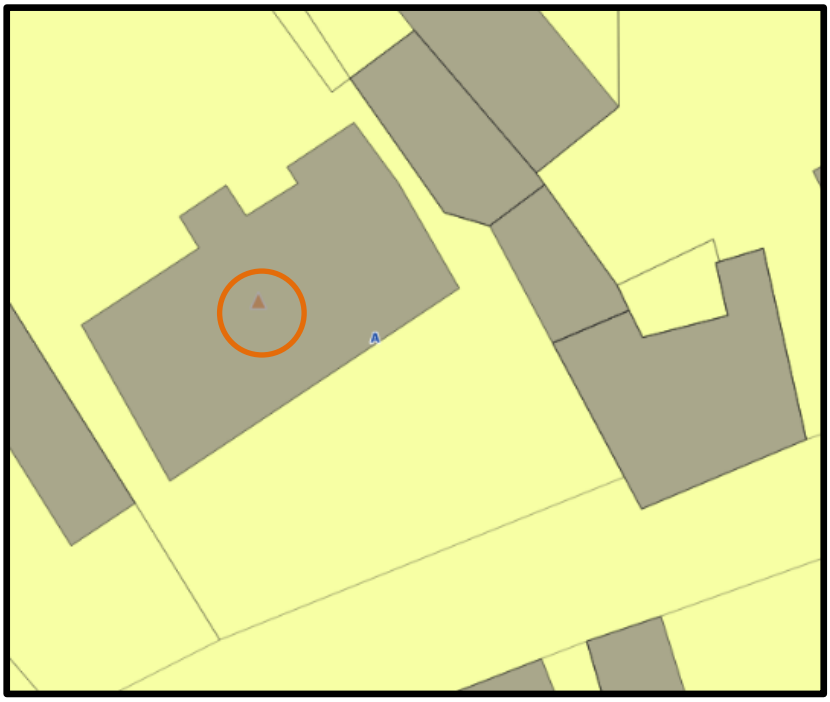
AIZENAY – La Dédière

REFERENCES CADASTRALES – YE 71 – YE 66

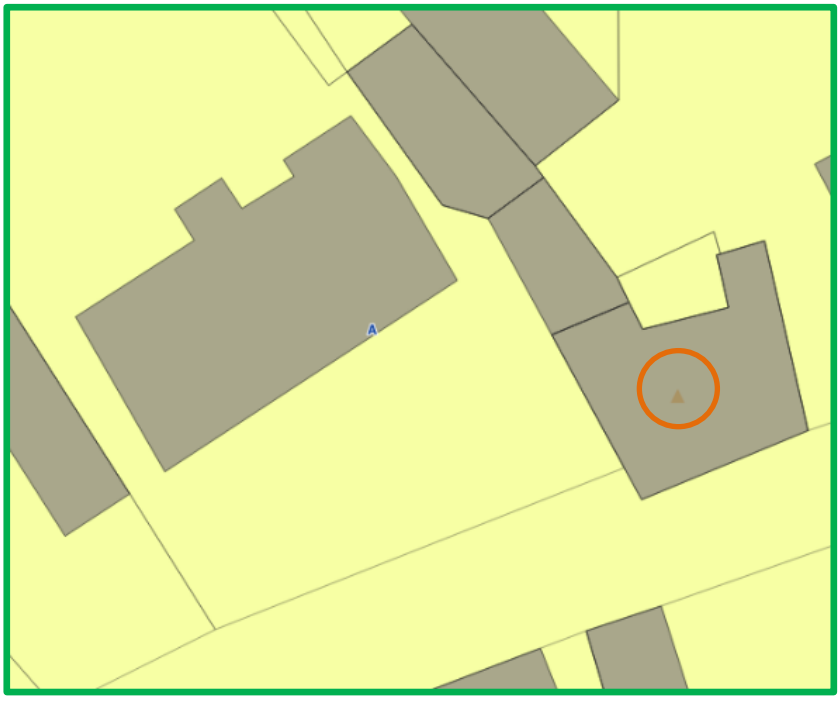


▲ L'identification du changement de destination est rectifiée sur l'ancien bâtiment agricole au lieu de l'habitation.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



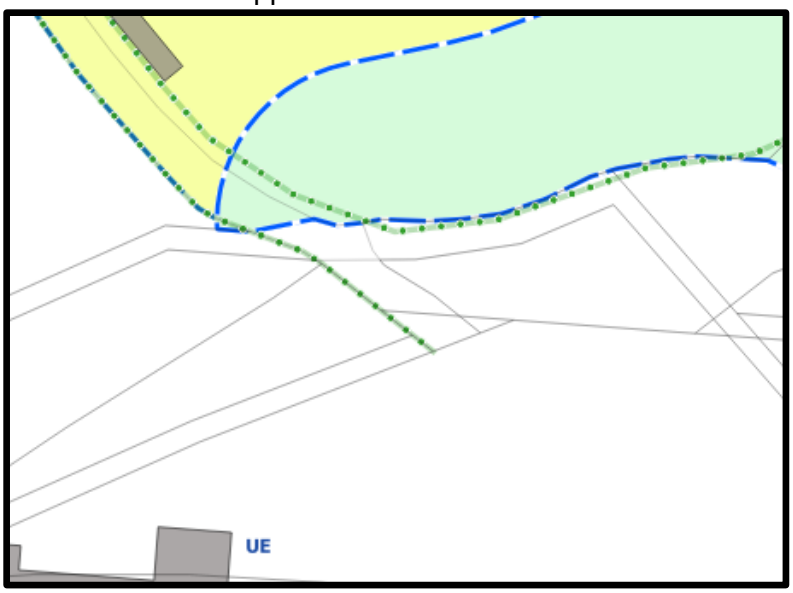
AIZENAY – Nord de la société Cougnaud - Rte du Poiré-sur-Vie

REFERENCES CADASTRALES : C 2691 - 2705 - 2711

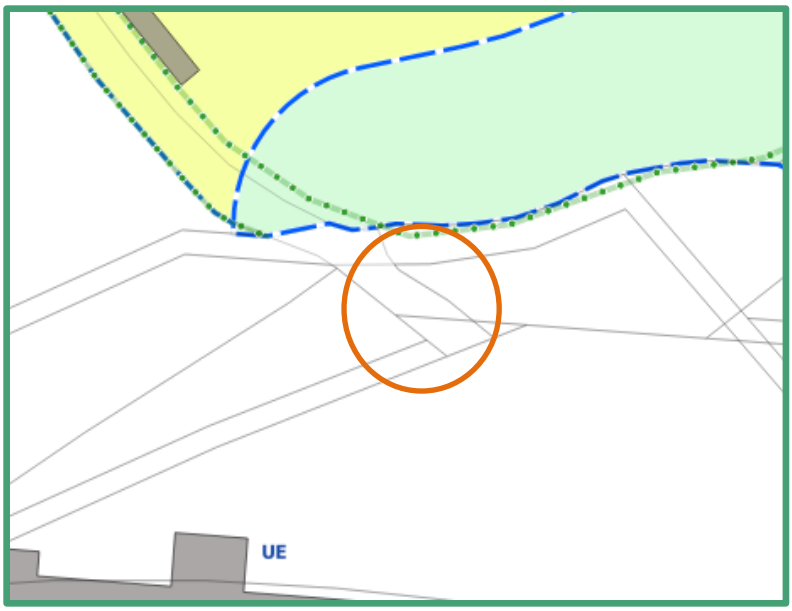


Le tracé de la haie identifiée est rectifié au règlement graphique car non existante.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



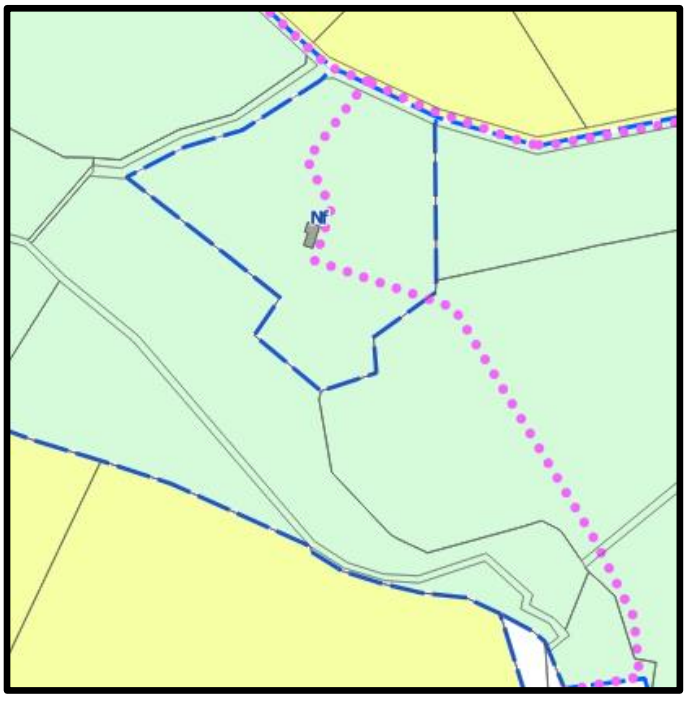
AIZENAY – Sentier du papillon - Bonnefonds

REFERENCES CADASTRALES : ZI 26

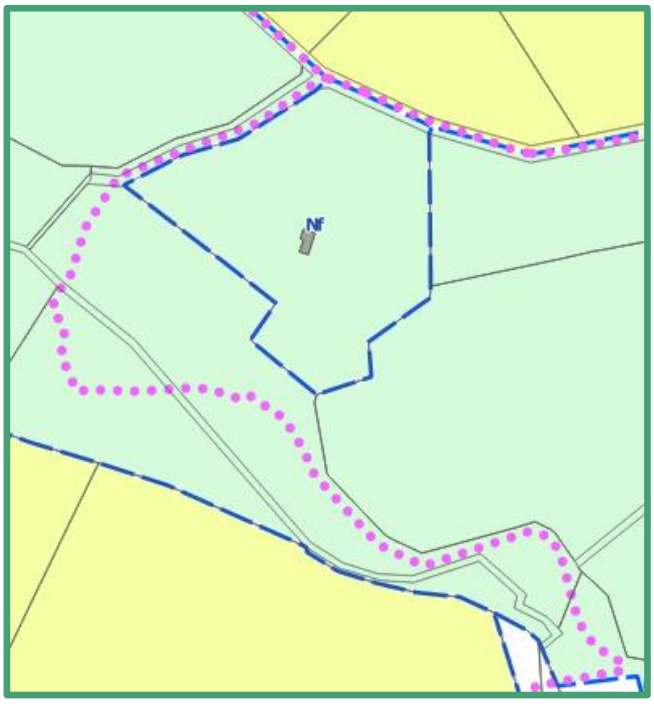
Il convient de rectifier le tracé du cheminement doux selon l'existant.



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



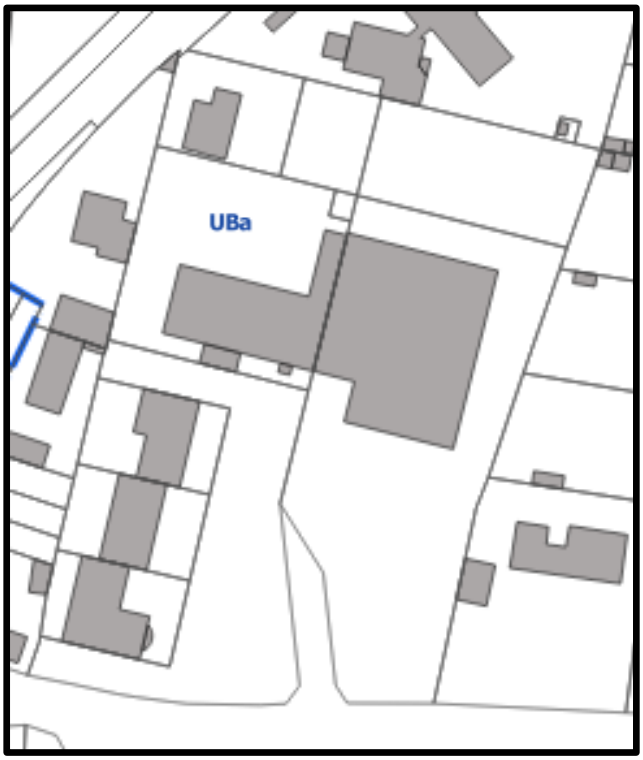
AIZENAY – route du Poiré

REFERENCES CADASTRALES : AT 71 – AT 260 – AT 296 – AT 295 – AT 294 – AT 293 – AT 250 – AT 251 – AT 281 – AT 282

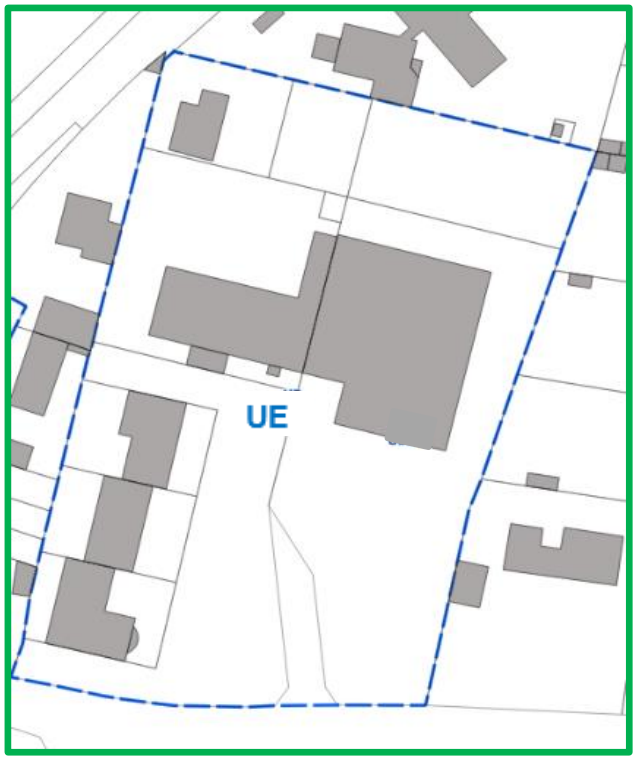
Le tracé de la zone urbaine à vocation économique **« Ue »** est ajouté pour la zone d'activité route du Poiré-sur-Vie afin de rectifier son classement en zone urbaine pavillonnaire **« UBa ».**



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



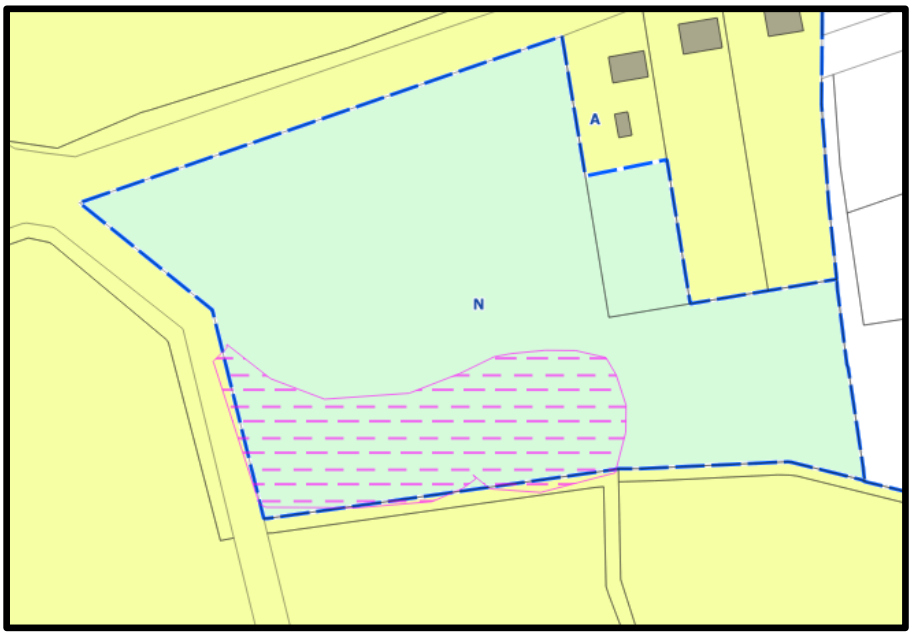
AIZENAY – le Grand Patis

REFERENCES CADASTRALES : YC 15



La zone naturelle **« N »** est rectifiée afin d'intégrer l'étang d'irrigation à vocation agricole en zone agricole dite **« A ».**

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



AIZENAY – rue des Fougères

REFERENCES CADASTRALES : AL 90-68-63

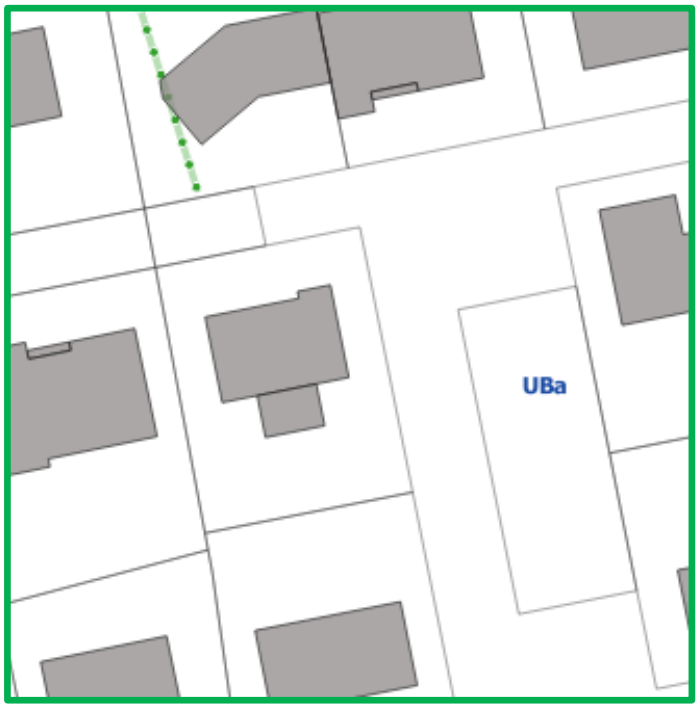
Le tracé de la haie identifiée est rectifié au règlement graphique car non existante.



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



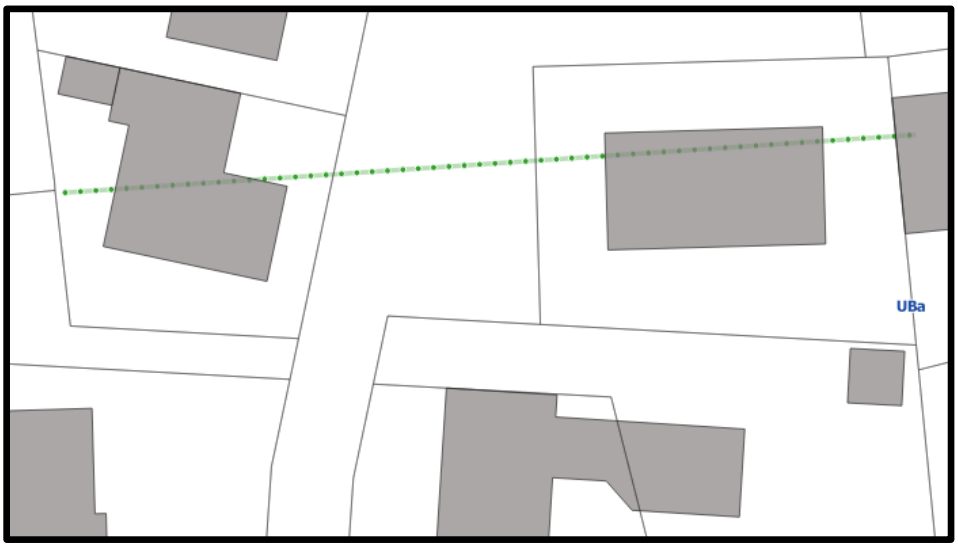
AIZENAY – rue des Clématites

REFERENCES CADASTRALES : AL 130-136-203-98

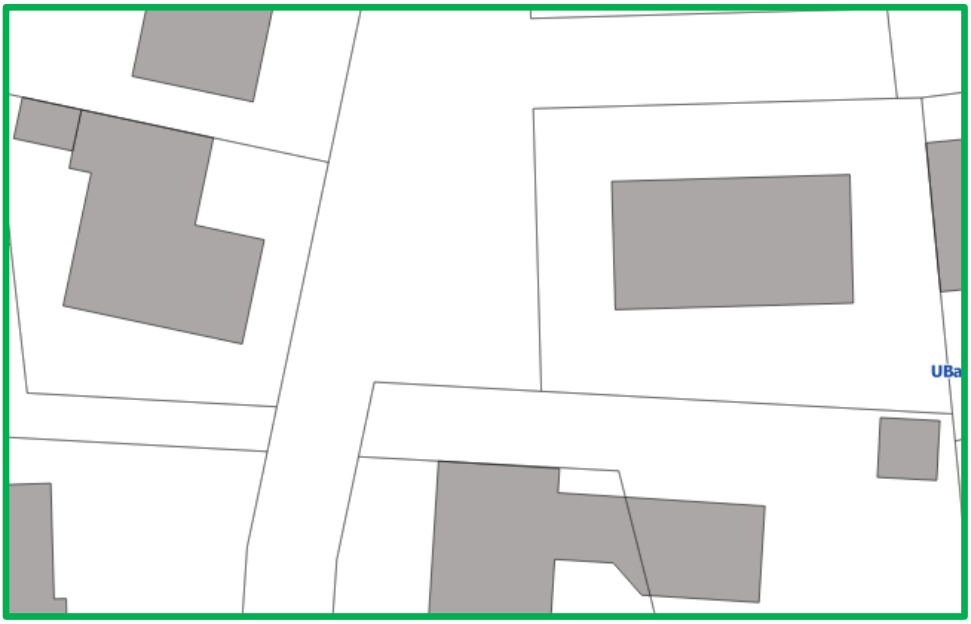


Le tracé de la haie identifiée est rectifié au règlement graphique car non existante.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



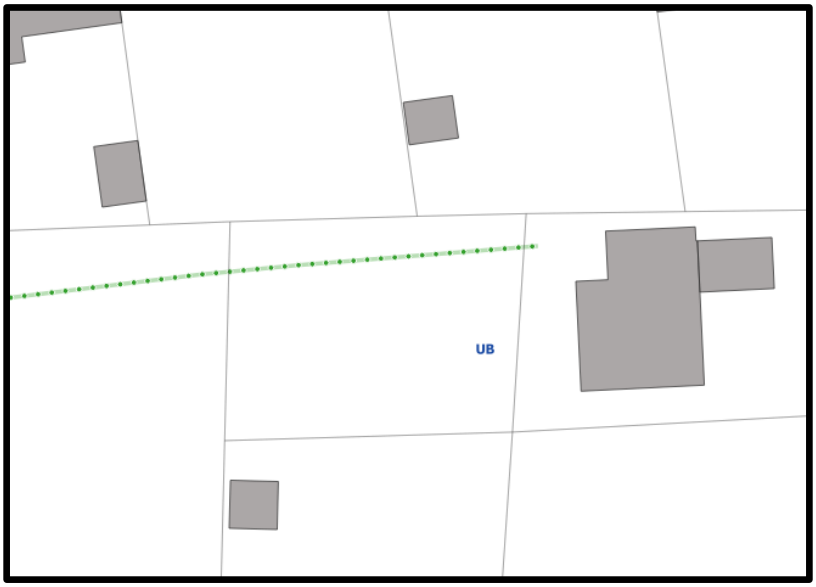
APREMONT – 22 Route de Challans

REFERENCES CADASTRALES : AL 113-14

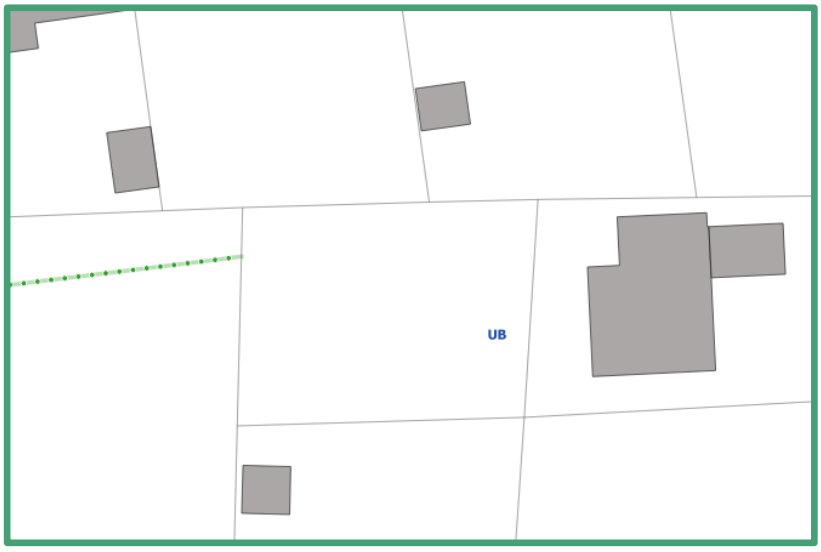


Le tracé de la haie protégée est rectifié comme l'existant.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

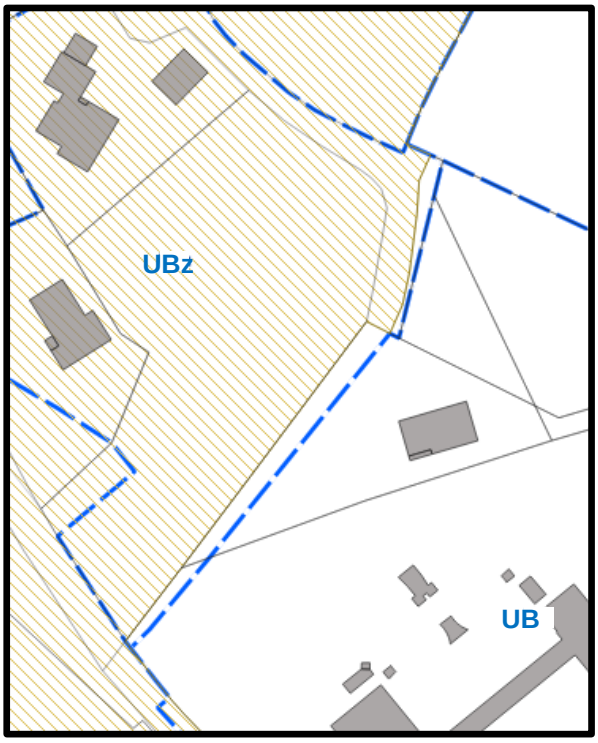


APREMONT – Rue du Barrage

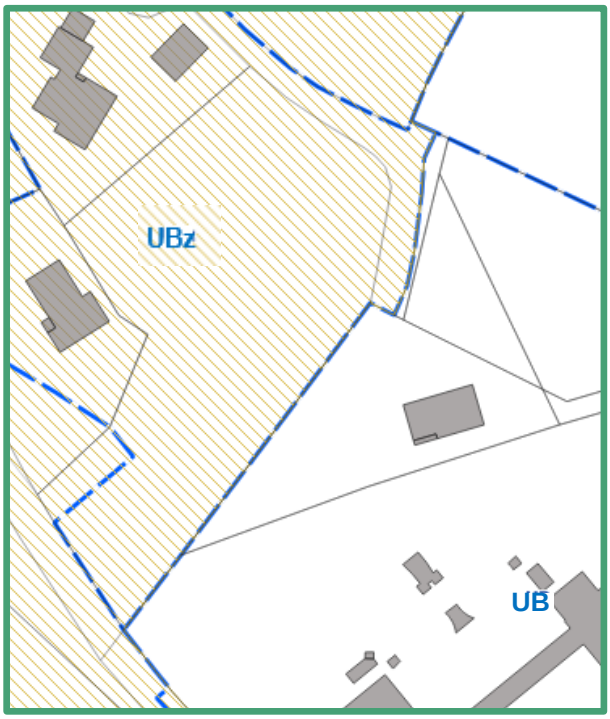
REFERENCES CADASTRALES : AH 21 et AH 39 - 43 - 44

Le tracé de la zone **« UB »** est rectifié par rapport aux limites cadastrales et à la servitude du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

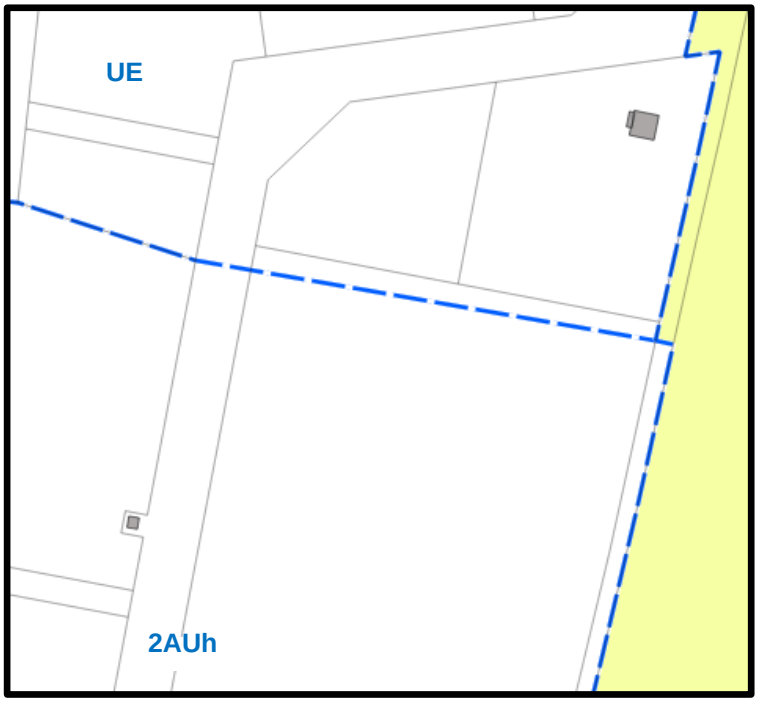


APREMONT – Rue des Artisans

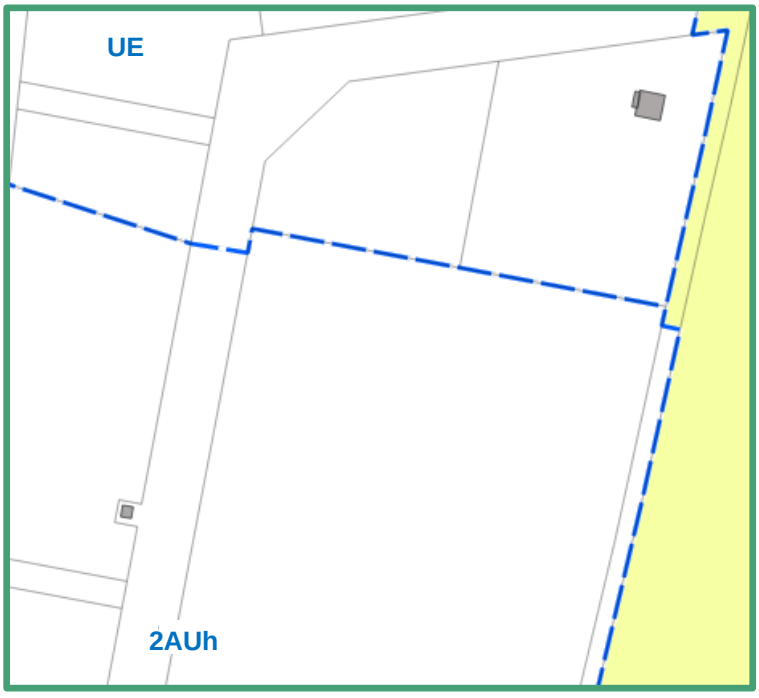
REFERENCE CADASTRALE : AM 27

Le tracé de la zone **« UE »** et **« 2AUh »** est rectifié pour correspondre à la limite cadastrale.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



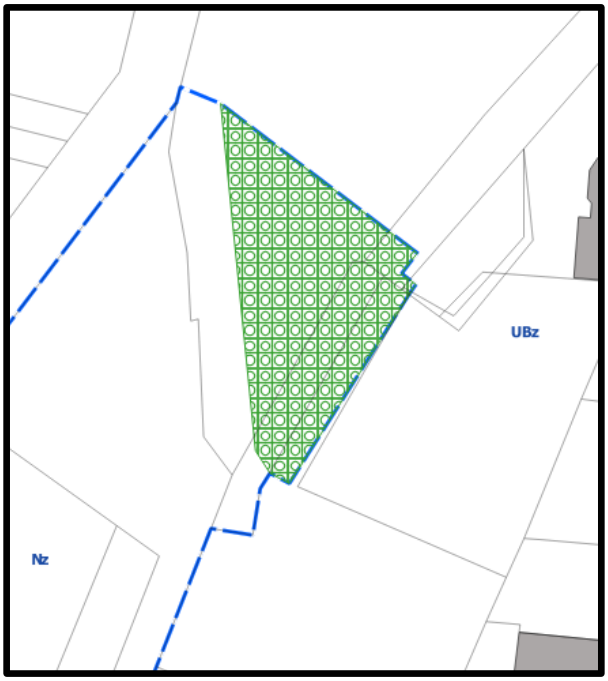
APREMONT – Route de Challans

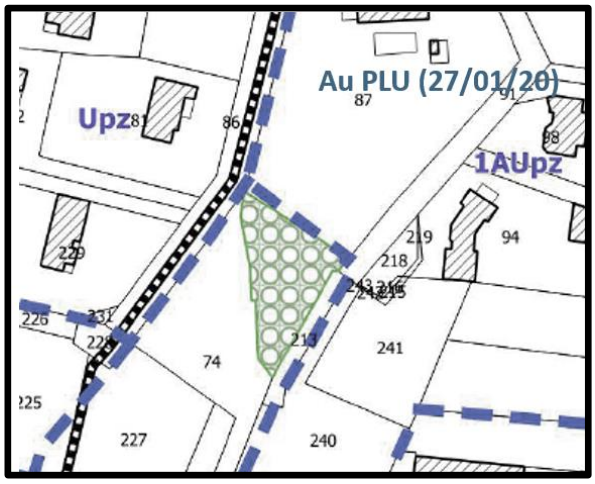
REFERENCES CADASTRALES : AK 87 - 213 - 240

La zone « **UBz »** et l'Espace Boisé Classé ont été décalés entre l'ancien PLU communal et le PLUi-H. Leurs tracés seront rectifiés :

- la surface de l'EBC reste inchangée et correspond à la localisation du boisement.
- la voie d'accès de la parcelle est conservée en zone **« UBz ».**

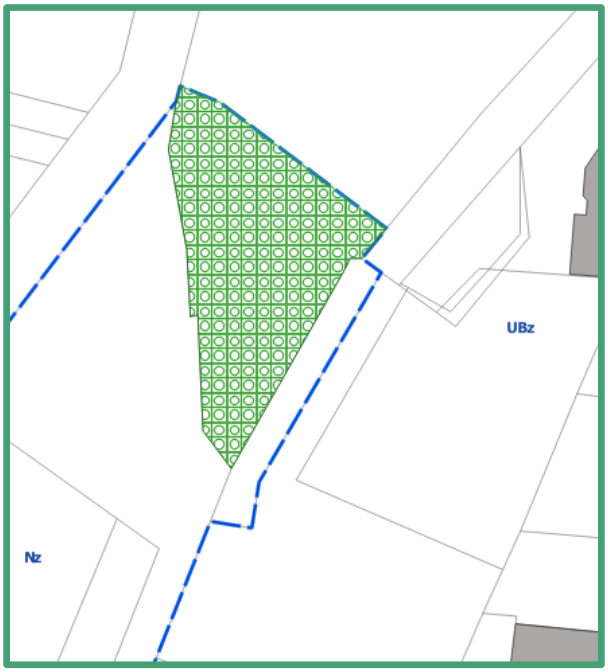
Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :





.

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

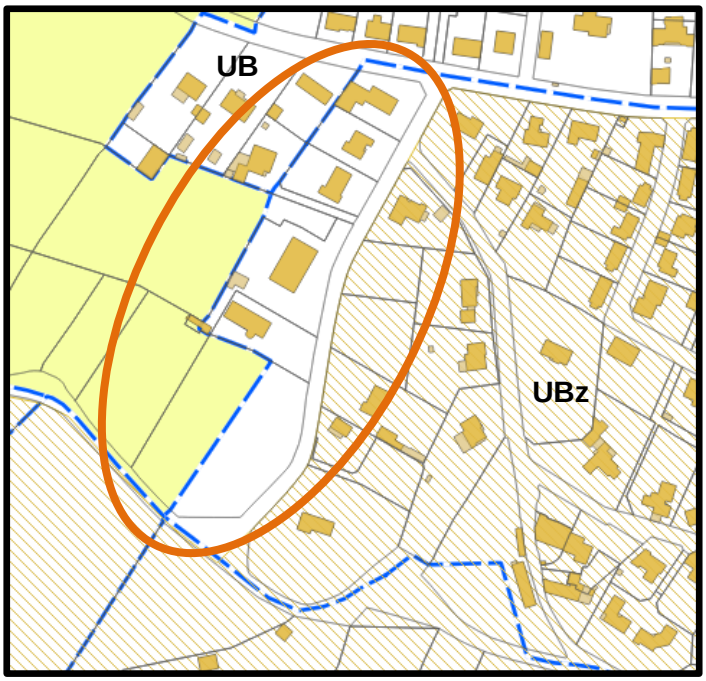


APREMONT – Route de Challans

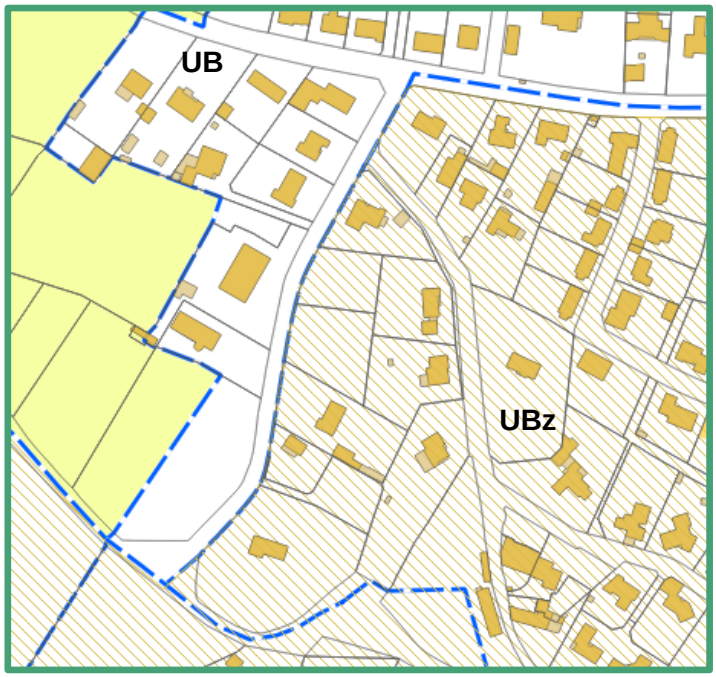
REFERENCES CADASTRALES : AK 7 - 6 - 5 - 204 - 205 - 206

Le tracé de la zone **« UBz »** doit reprendre le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) à Apremont. Or, celui-ci est différent dans le secteur ci-dessous. Son tracé est rectifié comme suit, et le secteur classé en **« UB »** à la place de **« UBz »**.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

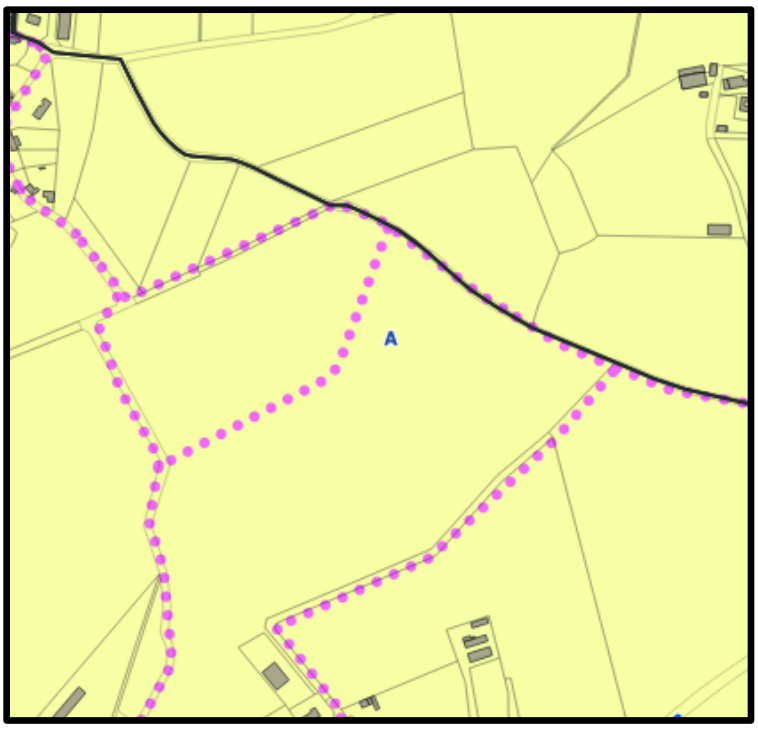


BEAUFOU – La Bulletière

REFERENCES CADASTRALES : ZH 174

Le tracé du cheminement doux est rectifié car inexistant.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

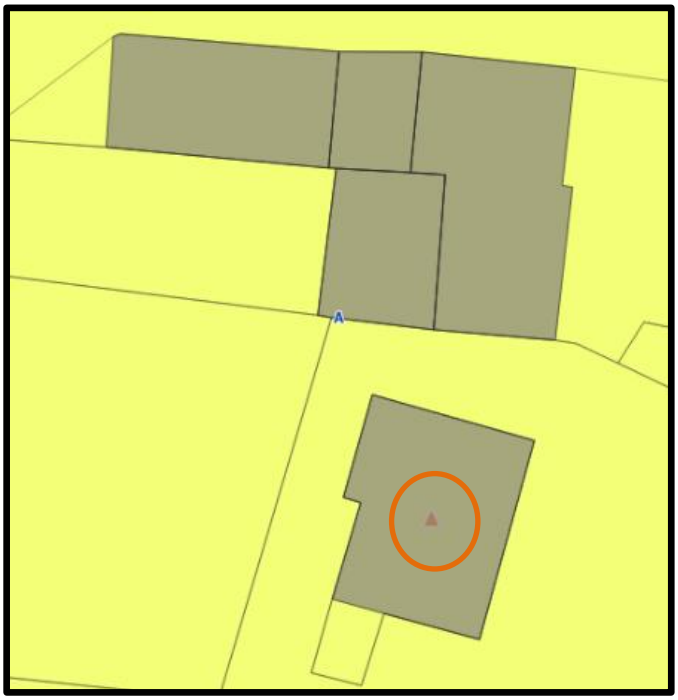


BELLEVIGNY – La Riassière

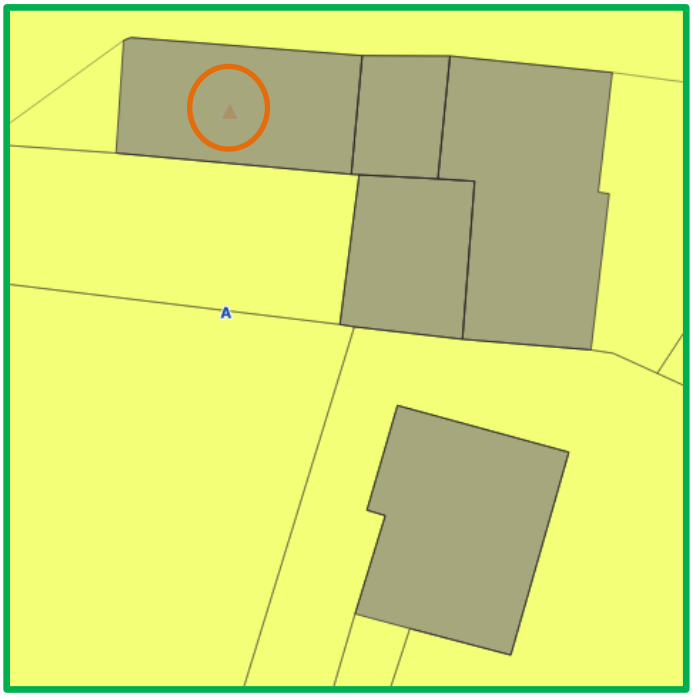
REFERENCES CADASTRALES : ZA 62 – ZA 73

▲ L'identification du changement de destination est rectifiée sur l'ancien bâtiment agricole au lieu de l'habitation.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



BELLEVIGNY – La Gonterie

REFERENCES CADASTRALES : ZB 68

▲ L'identification du changement de destination est supprimée car inexistant.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



BELLEVIGNY – La Michelière

REFERENCES CADASTRALES : ZO 22 - 152

Le tracé de la zone agricole et naturelle ne correspond pas aux espaces agricoles et naturelles. Son tracé est rectifié comme suit.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



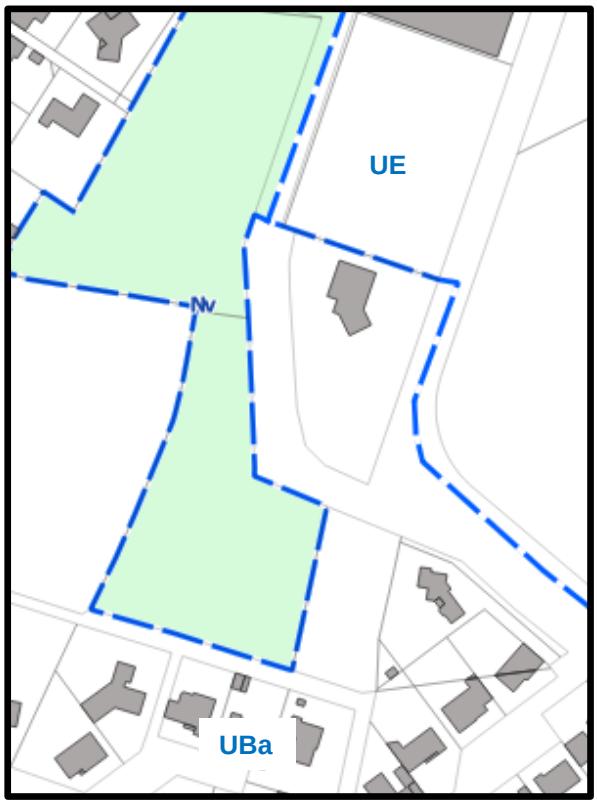
BELLEVIGNY (Belleville-sur-Vie) – 15 Bd Gustave Eiffel

REFERENCE CADASTRALE : ZL 55

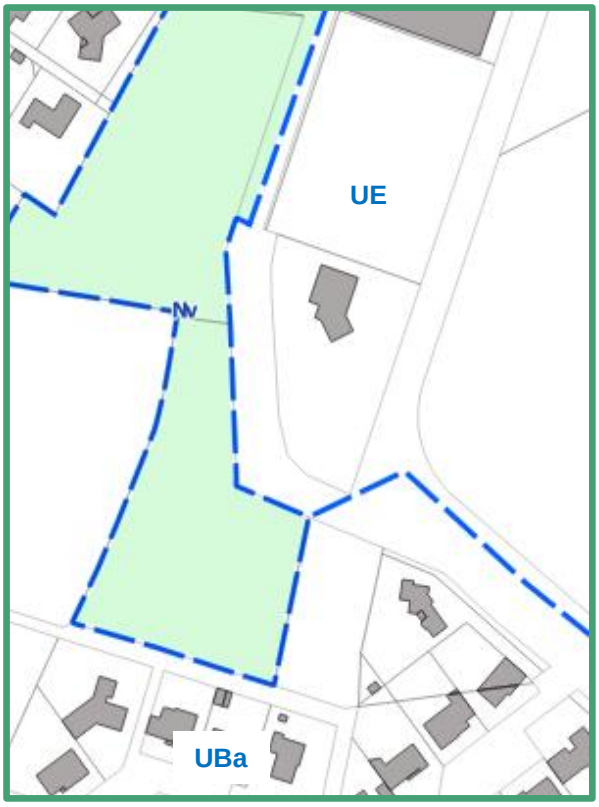
La parcelle est située dans un secteur dédié à l'habitat, dit **« UB »** alors qu'elle accueille une entreprise et qu'elle fait partie d'une zone d'activité économique. Il convient de rectifier son zonage en secteur **« UE ».**



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



BELLEVIGNY (Belleville-sur-Vie) – La Poirière

REFERENCE CADASTRALE : ZE 57 - 58

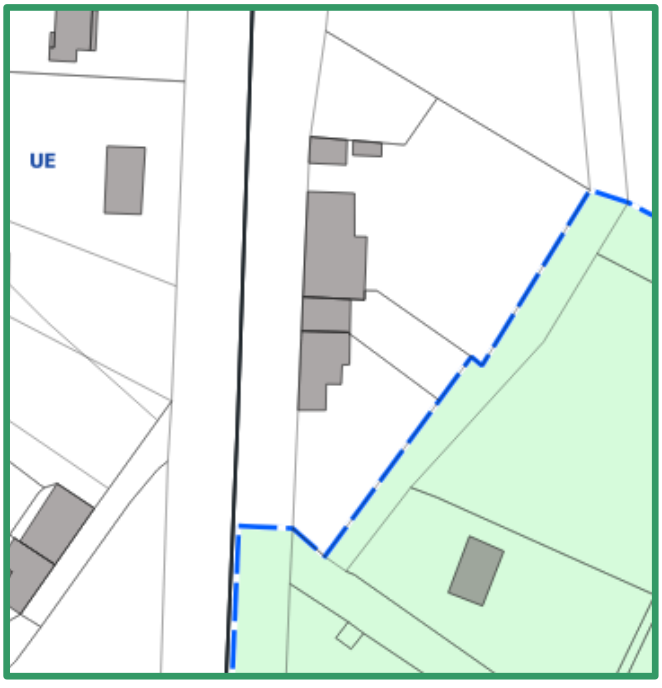


La parcelle est située en zone naturelle, **« N »**, alors qu'elle accueille un bâtiment dans la continuité du bâti voisin classé en zone urbaine à vocation économique **« UE ».**
Il convient de rectifier son zonage en secteur **« UE ».**

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

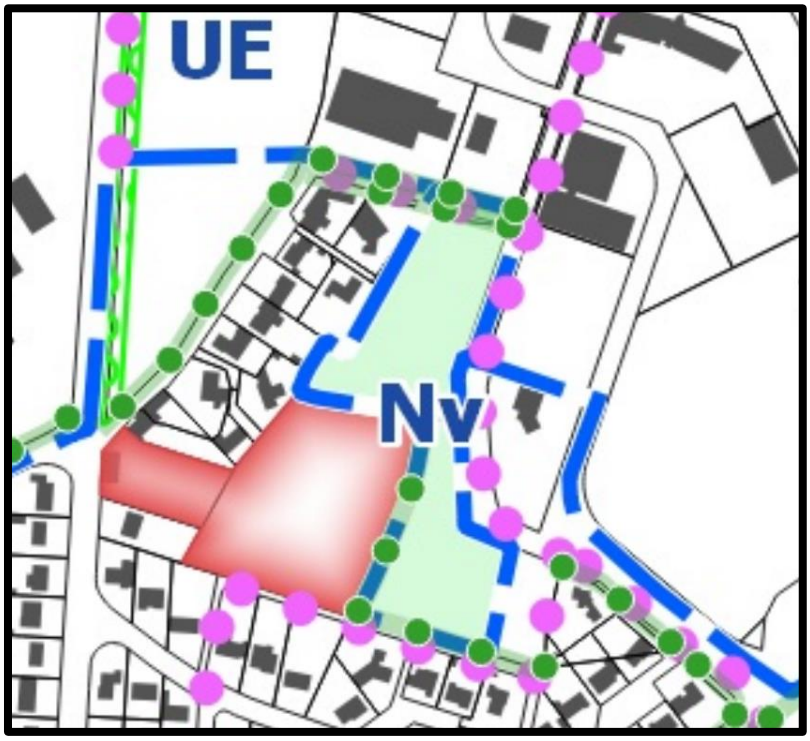


BELLEVIGNY (Belleville-sur-Vie) – Hameau de la verdure

REFERENCE CADASTRALE : AI 276

La parcelle est située en zone naturelle, **« Nv »**, alors qu'il s'agit du jardin de l'habitation en zone « Ub ». Il convient de rectifier son zonage en secteur **« Ub ».**

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



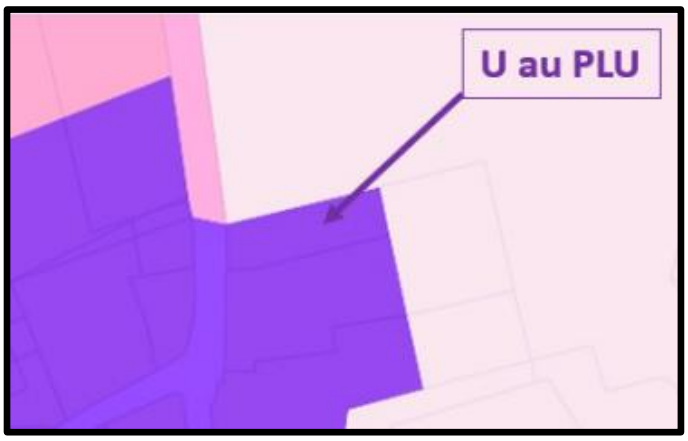
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



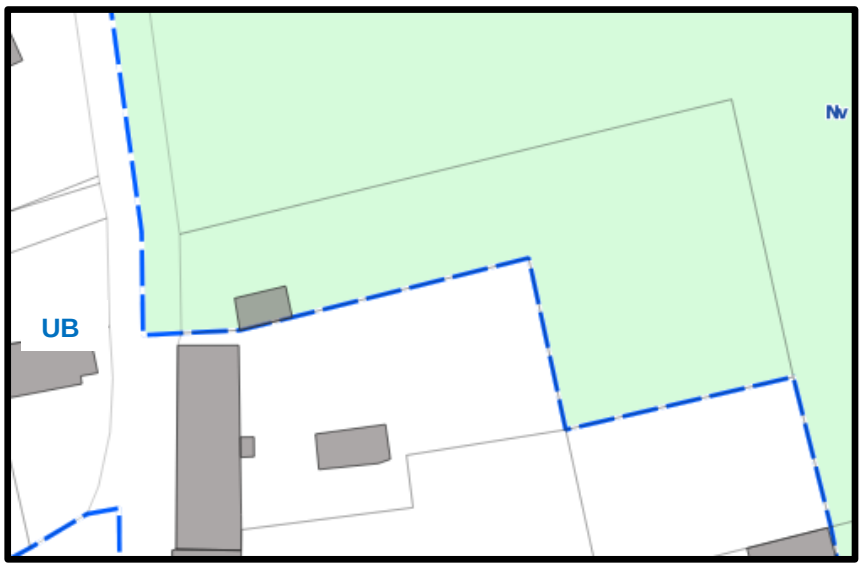
GRAND'LANDES – 8 rue des Cinq Coins

REFERENCE CADASTRALE : AB 52

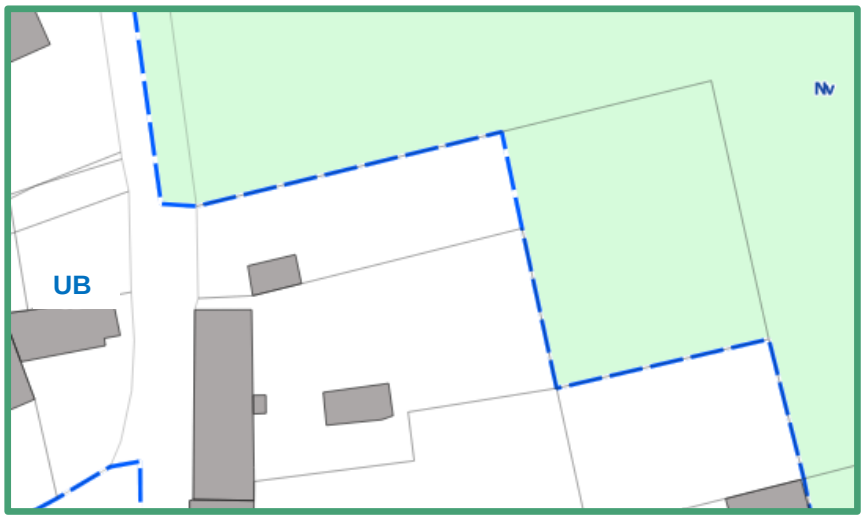
Le tracé de la zone urbaine, **« UB »** doit être rectifié comme dans le PLU communal précédant afin d'intégrer la dépendance à une habitation aujourd'hui en zone naturelle.



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

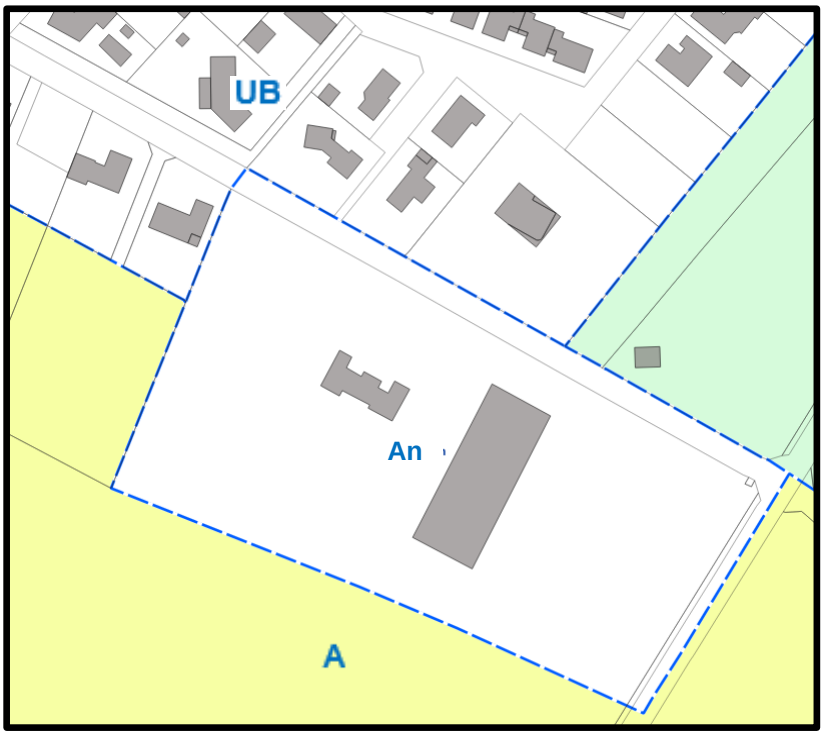


LA GENÉTOUZE – Chemin des Broussailles

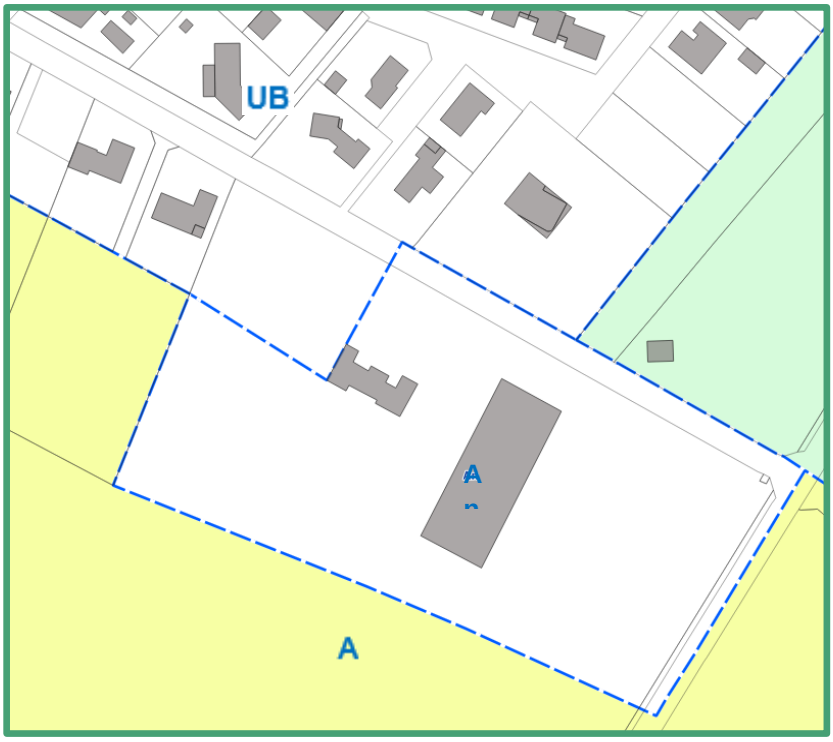
REFERENCE CADASTRALE : ZL 372

Le tracé de la zone urbaine **« UB »** est rectifié afin de coïncider avec l'extension des réseaux qui avait été réalisée pour desservir la zone à urbaniser dans le précèdent PLU communal.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LA GENÉTOUZE – 3 La Mouzinière

REFERENCE CADASTRALE : ZD 123

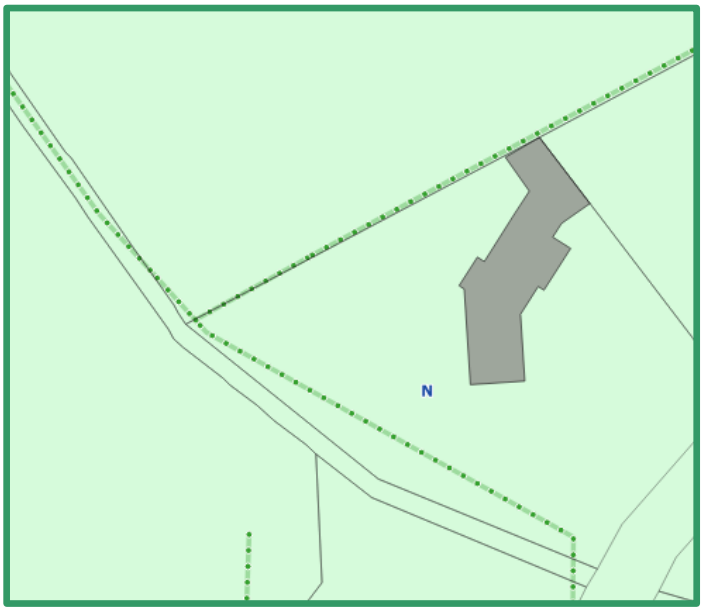
Le tracé de la haie protégée est rectifié afin de coïncider avec la haie existante.



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LE POIRÉ-SUR-VIE – 7 Le Chiron

REFERENCE CADASTRALE : T 217 - 219 - 79

Les limites entre la zone agricole, **« A »** et naturelle, **« N »** sont rectifiées afin de coïncider avec les bâtiments de la même propriété.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

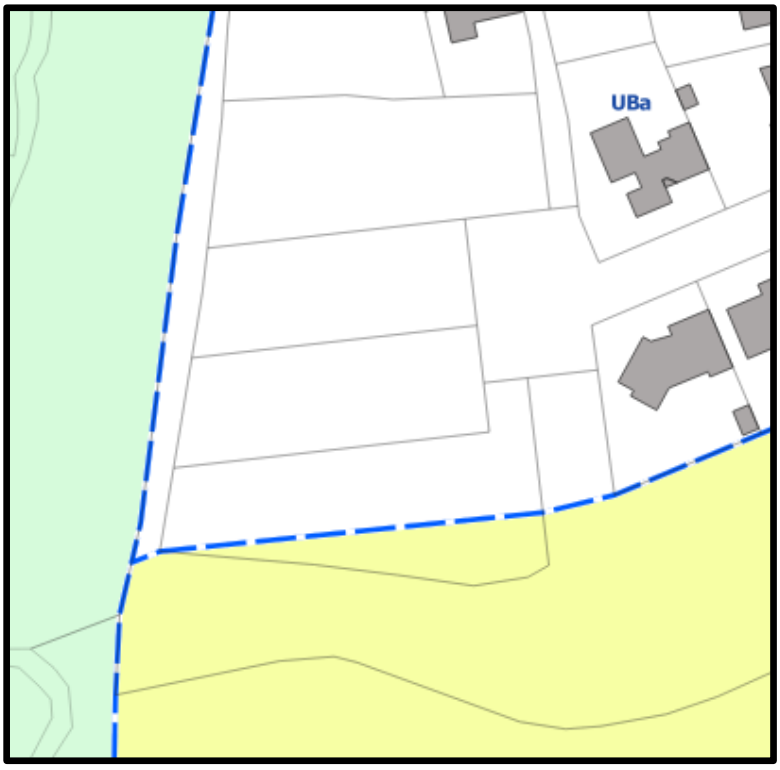


LE POIRÉ-SUR-VIE – La Brachetière

REFERENCE CADASTRALE : N 307

La limite de la zone urbaine **« UBa »** est rectifiée pour coïncider avec la limite parcellaire du lotissement accordé avant l'approbation du PLUi-H.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

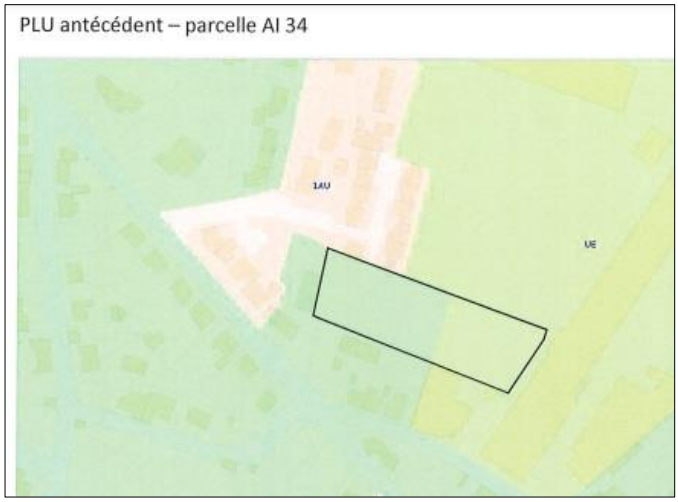


Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LE POIRÉ-SUR-VIE – Rue du Verger

REFERENCE CADASTRALE : AI 34



Le tracé de la zone économique, **« UE »** et non aedificandi sont rectifiés afin de correspondre à l'emprise de l'entreprise existante, comme au PLU communal précèdent.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

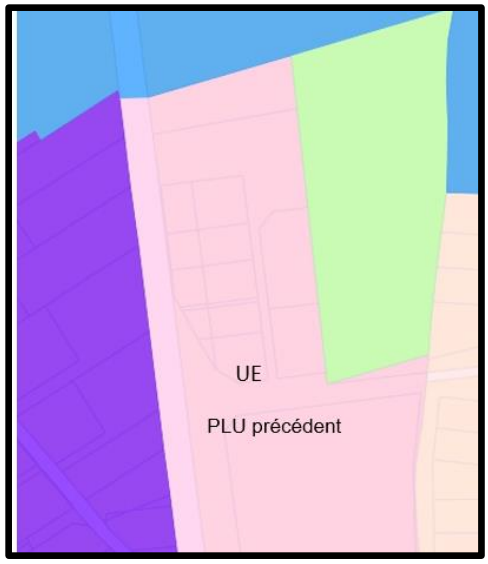


Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



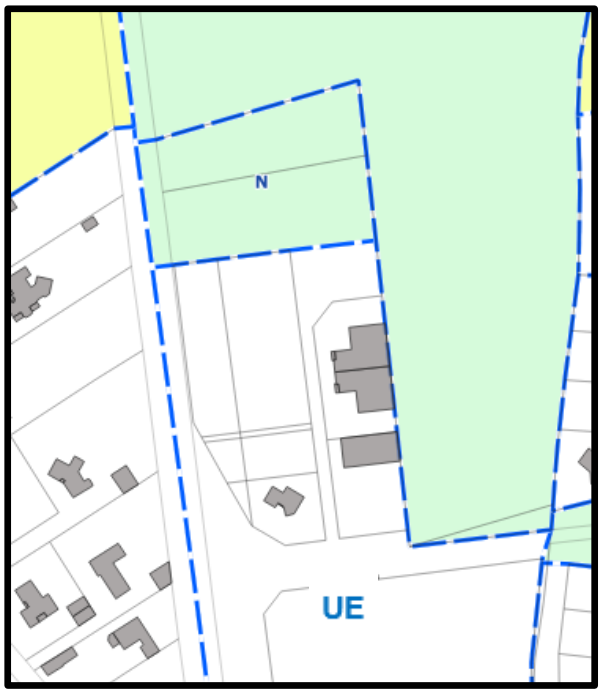
LES LUCS-SUR-BOULOGNE – ZA Bourgneuf

REFERENCE CADASTRALE : ZM 362 - 535

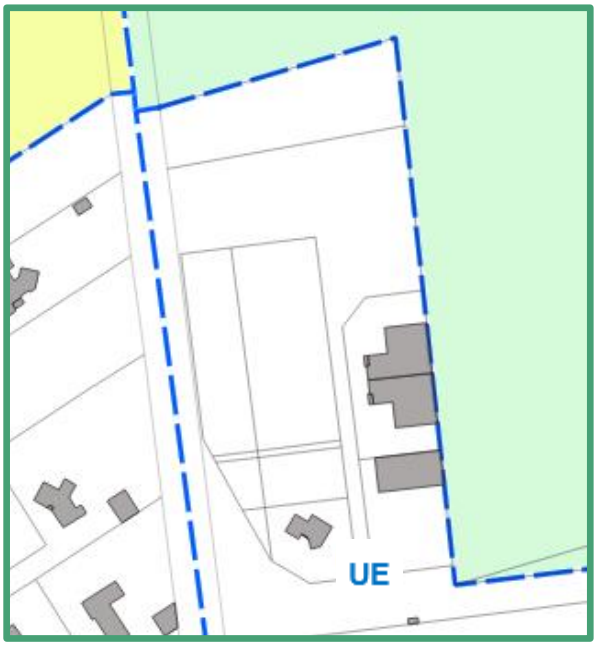


Le tracé de la zone économique**, « UE »** est rectifié comme dans le PLU communal précèdent afin d'intégrer le bassin d'orage de la zone d'activité au sud.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



LES LUCS-SUR-BOULOGNE – Constantine

REFERENCE CADASTRALE : YK 202



Le tracé du sous-secteur **« Ah »** est rectifié afin d'intégrer le jardin de l'habitation.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



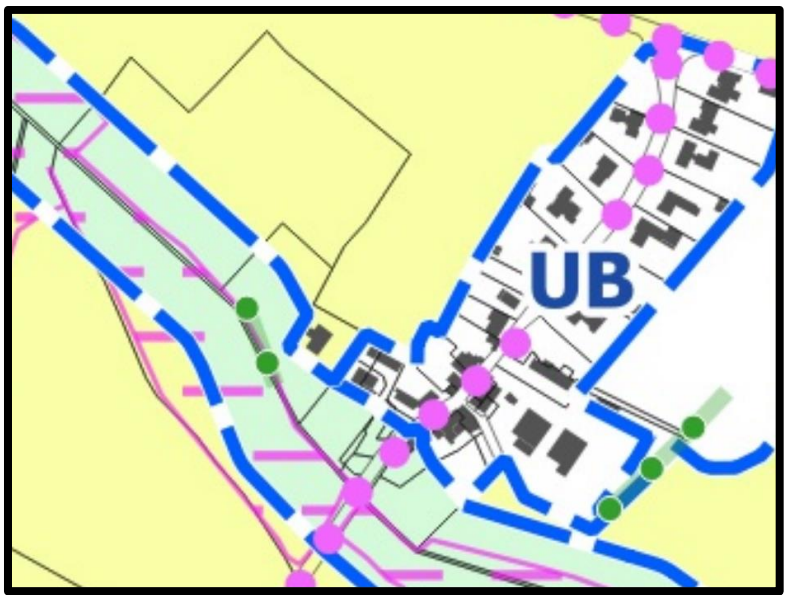
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



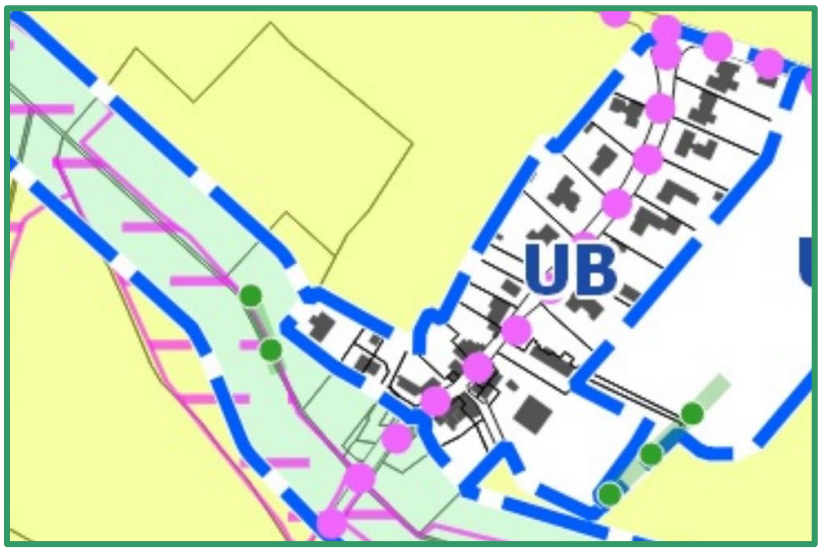
LES LUCS-SUR-BOULOGNE – La Petite Guenière

REFERENCE CADASTRALE : YR 59

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

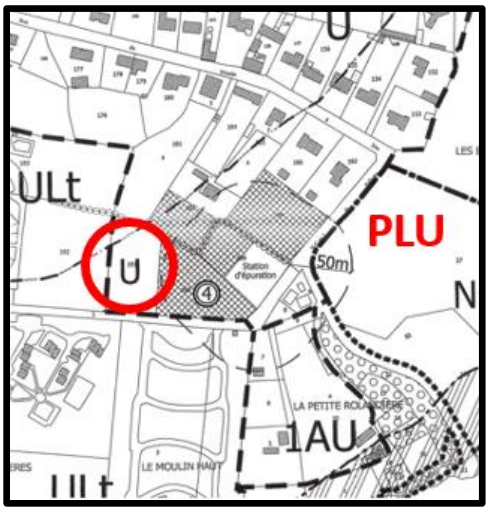


MACHÉ – Rue du Moulin à Eau

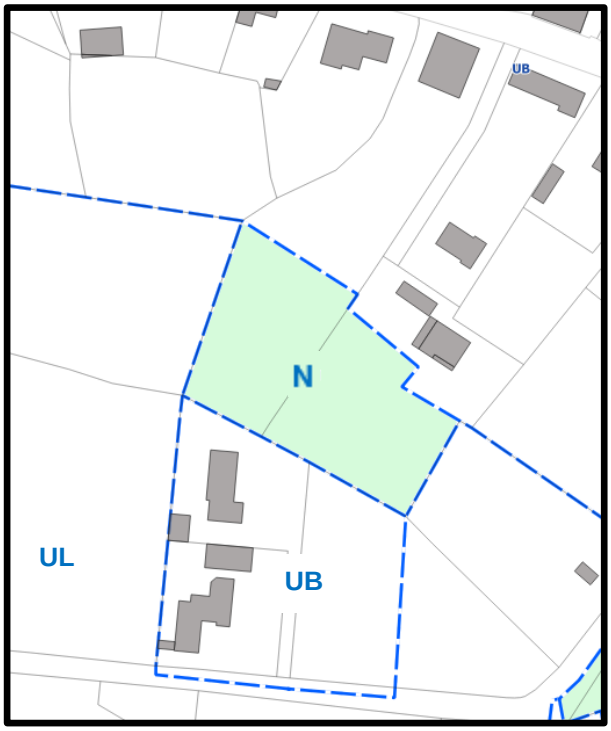
REFERENCES CADASTRALES : AB 182 - 181



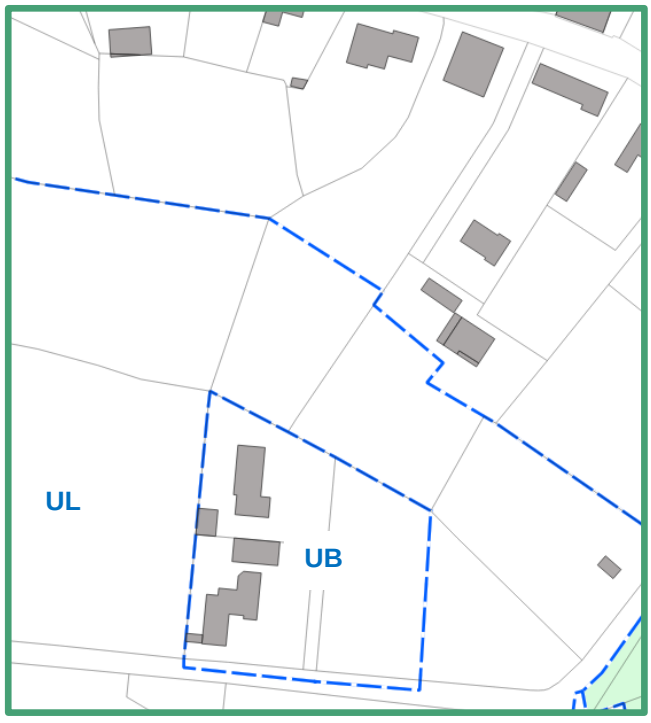
La zone naturelle, **« N »,** enclavée au sein de la zone urbaine sera rectifiée comme dans le PLU communal précèdent. Il s'agit de la classer en zone « **UL »** comme les parcelles la jouxtant qui accueille une activité d'hôtellerie de plein air.



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



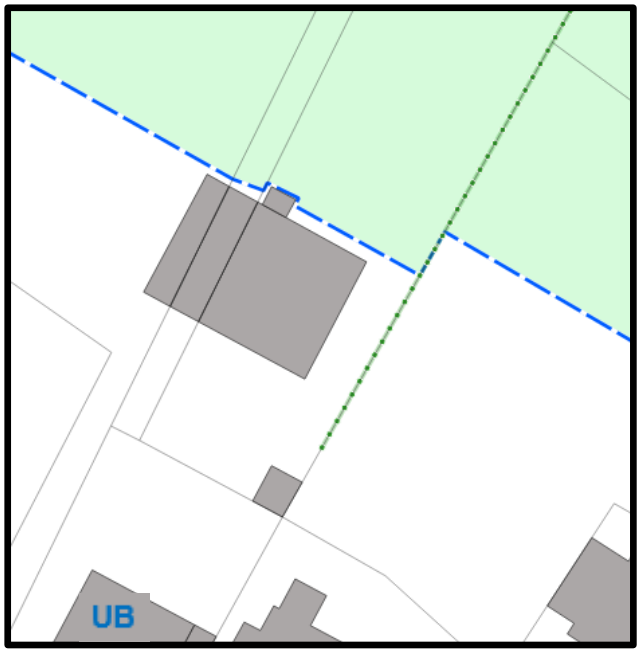
PALLUAU – Rue des Isleaux

REFERENCES CADASTRALES : AE 14 - 200

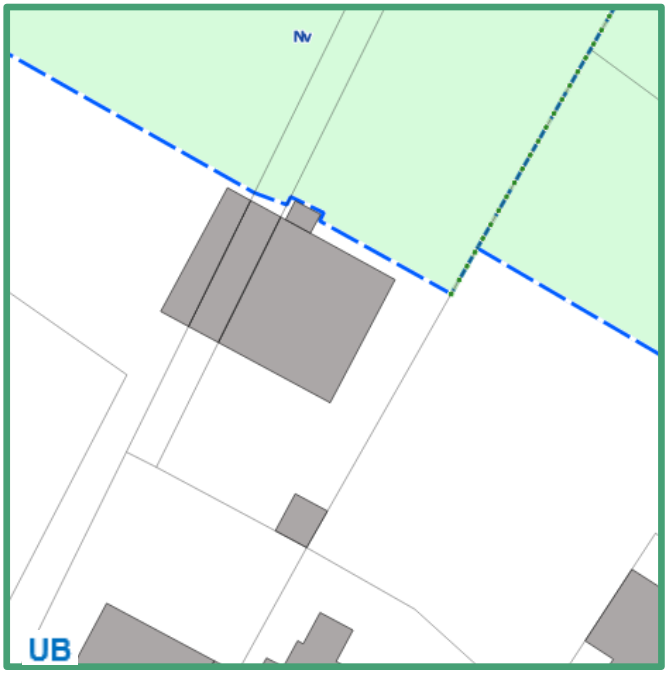
Le tracé de la haie est rectifié par rapport à l'existant.



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



PALLUAU – Rue des Lilas

REFERENCE CADASTRALE : AC 296

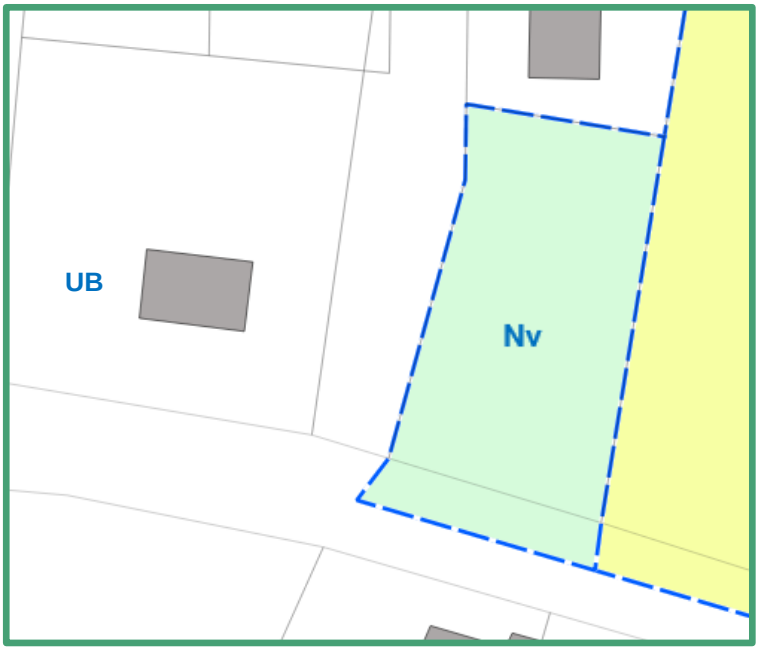


La zone agricole **« A »** sera rectifiée pour une zone naturelle en ville dite **« Nv »** qui accueille une mare pédagogique.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

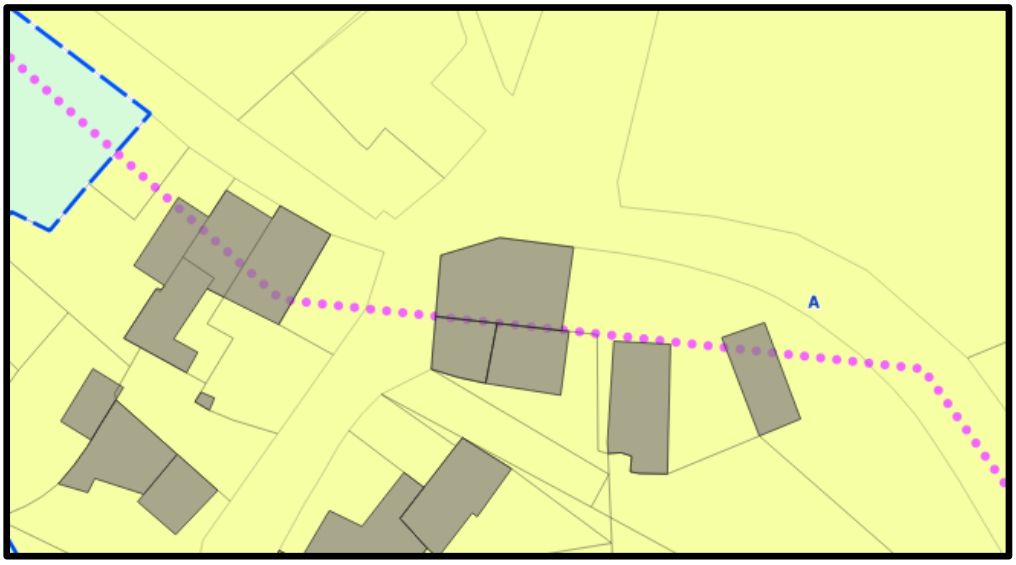


SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE – Essiré

REFERENCES CADASTRALES : D 269 - 291 - 292 - 1279 - 289 - 288 - 1548

Le tracé du cheminement doux est rectifié selon sa véritable localisation.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



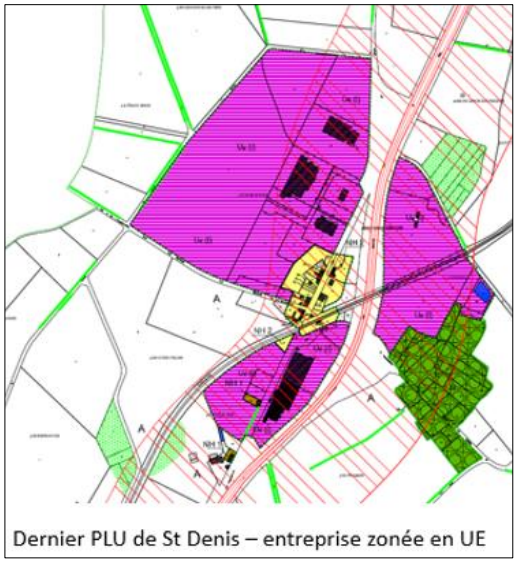
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



SAINT DENIS LA CHEVASSE – Saint Denis Les Lucs

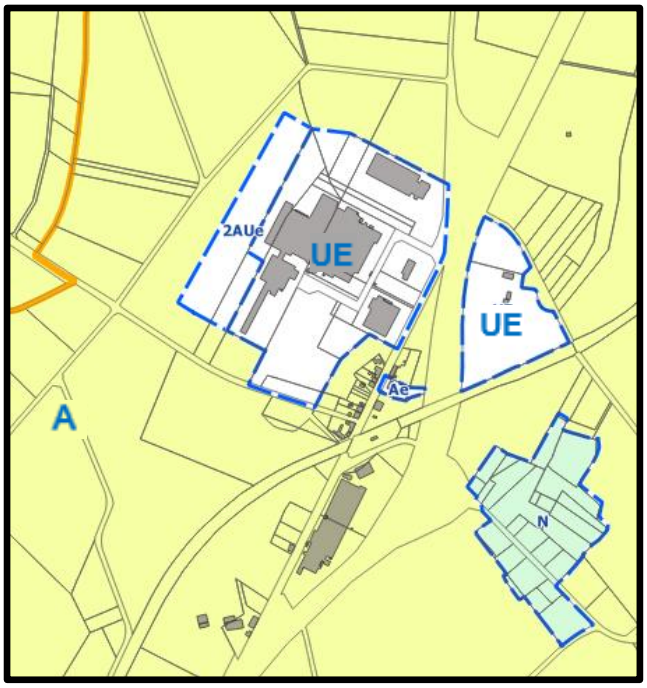
REFERENCES CADASTRALES : YR 22 – YR 23 – YR 47 – YR 50 – YR 52 – A 862 – A 863

Le tracé de la zone urbaine à vocation économique **« UE »** est ajouté comme dans l'ancien PLU communal sur le terrain d'assiette de l'entreprise « Europe Snacks ».

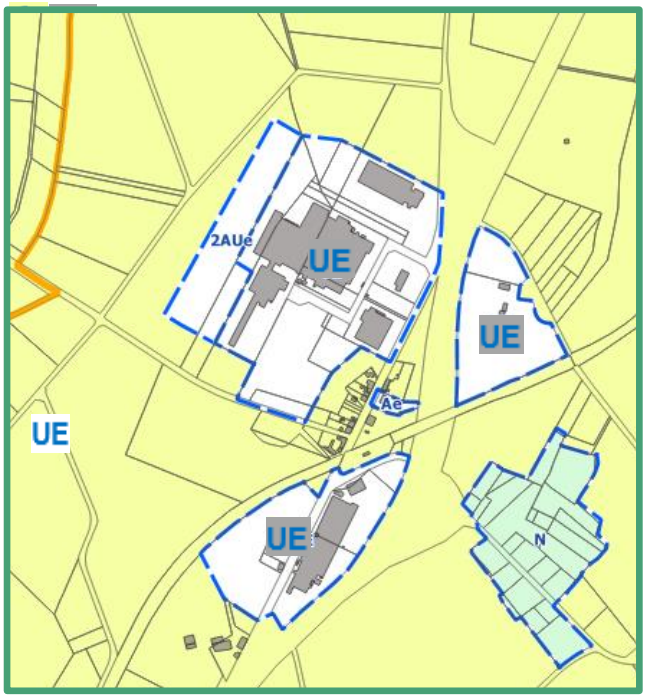


Dernier PLU de St Denis – entreprise zonée en UE

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

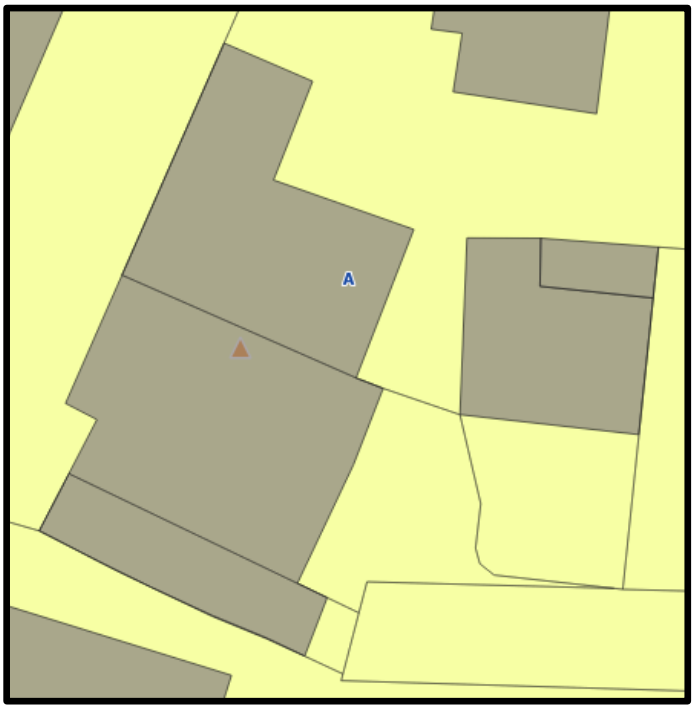


SAINT PAUL MONT PENIT – La Petitière

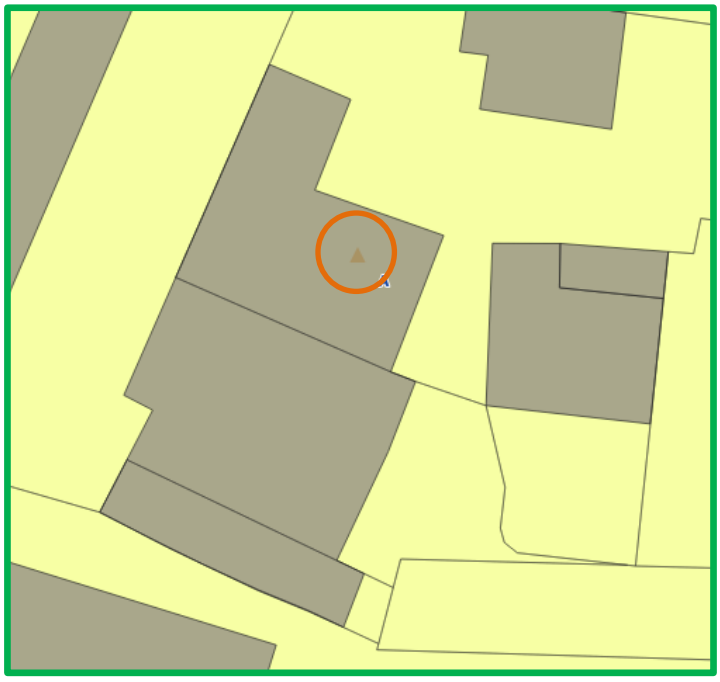
REFERENCES CADASTRALES : AD 41

▲ Le bâtiment identifié comme pouvant changer de destination n'était pas localisé sur l'ancien bâtiment agricole. L'identification du changement de destination est rectifiée.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



3 - Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)

Afin de correspondre aux projets, les OAP ont évolué avec la création de nouveaux secteurs, la suppression de certains, ainsi que l’évolution de la programmation et/ou de leurs principes d’aménagement.

Les objectifs du PADD, dont la densité et le pourcentage de logements sociaux, demeurent inchangés.

L’intégralité des OAP seront modifiées afin de modifier la sous-destination « logement » par la destination « habitation » permettant d’accueillir également la sous-destination « hébergement ».

Le rapport de présentation est actualisé en conséquence des modifications apportées aux OAP détaillées ci-dessous. De même, dans les OAP, pour les cartes de localisation par commune.

3.1 Aizenay

Le nom de l'OAP Ilot Brasseur est modifié ainsi que sa programmation, dont la densité ne permettait pas la réalisation du projet.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Ilot Brasseur – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines,
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Dans la continuité des implantations des bâtiments le long des deux voies bordant le site, un front urbain sera constitué pour garantir une unité dans l'aménagement.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présents aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue Clémenceau et la rue Soulard
- Le stationnement devra être paysager.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).

CONTEXTE

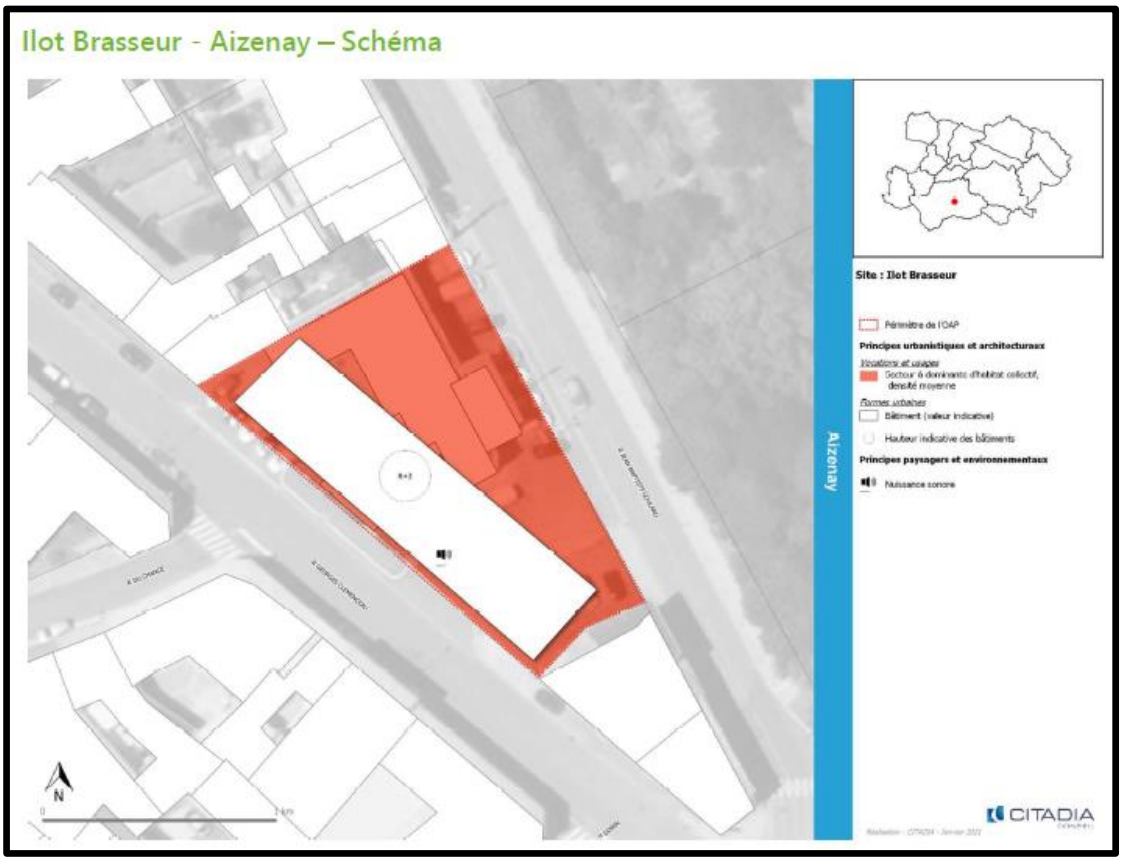


Le site comprend de l'habitat ancien type maison de ville et une ancienne entreprise automobile. Situé à l'entrée de l'hypercentre, le site enchâssé par deux voies de circulation menant aux commerces et services. La configuration du site est délicate à aménagement. La typologie de bâti et la desserte devra tenir compte du quartier d'habitation de la Place du Champs de Foire et de la grande propriété arboré de l'autre côté de la rue Soulard.

PROGRAMMATION

Superficie : **0.12 hectare**
Nombre de logements minimum : **18 logements**
Densité minimum : **150 log / ha**
Pourcentage de logements sociaux :**15%**

Ilot Brasseur - Aizenay – Schéma



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Soulard-Clémenceau - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation a accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Dans la continuité des implantations des bâtiments le long des voies bordant le site, un front urbain sera constitué pour garantir une unité dans l'aménagement.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présentes aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue Clémenceau et la rue Soulard.
- Le stationnement devra être paysager.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site comprend de l'habitat ancien type maison de ville et une ancienne entreprise automobile. Situé à l'entrée de l'hypercentre, le site est enchâssé entre deux voies de circulation menant aux commerces et services. La configuration du site est délicate à aménager. La typologie de bâti et la desserte devront tenir compte du quartier d'habitation de la Place du Champ de Foire et de la grande propriété arborée de l'autre côté de la Rue Soulard.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,12 hectare (ha)**

Densité minimum : **125 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Soulard-Clémenceau - Aizenay

4. Schéma de principe



Les principes d'aménagement de l'OAP « Ateliers municipaux » sont modifiés afin de prendre en compte les demandes des habitants à proximité de préserver leur intimité en diminuant la densité et en privilégiant un habitat dense le long de l'axe et un habitat moins dense à proximité des habitations déjà existante.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Atelier municipaux- Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat,
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présents aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue des Camélias.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies et murs repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).

CONTEXTE

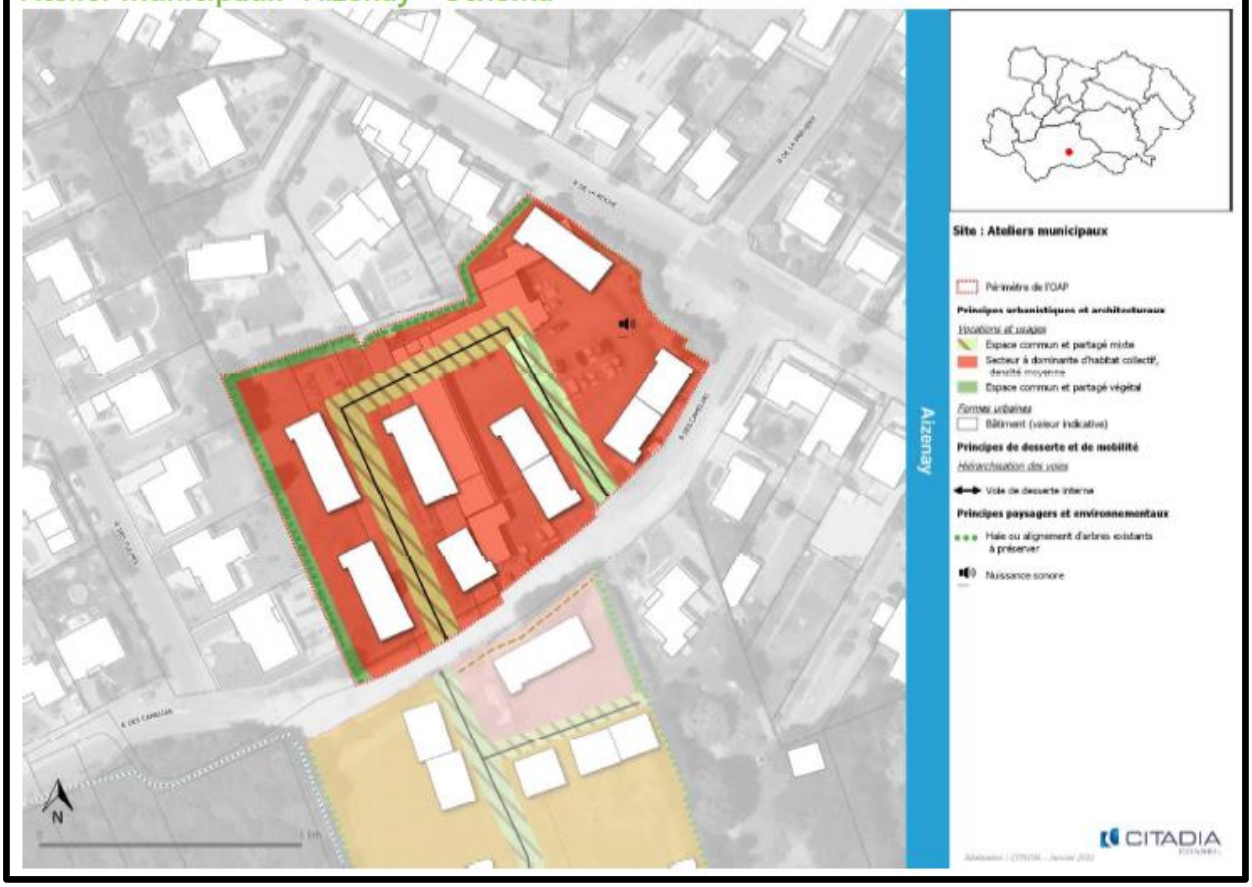


Le site est situé le long de l'entrée est du bourg en arrière de l'hyper marché et de la zone commerciale. Les ateliers municipaux vont être déplacés laissant un bel espace pour une opération de renouvellement urbain. La voirie a récemment été refaite et un projet d'habitat est en cours en face des ateliers. Le site bénéficie d'un réseau de voies douces sécurisées.

PROGRAMMATION

Superficie : **0.70 hectares**
Nombre de logements minimum : **46logements**
Densité minimum : **65 log / ha**
Pourcentage de logements sociaux :**20%**

Atelier municipaux- Aizenay – Schéma



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Ateliers municipaux - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité et l'ensoleillement des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présentes aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue des Camélias.
- Le stationnement devra être paysager.
- Un carrefour devra être aménagé afin de sécuriser et fluidifier l'accès. Celui-ci pourrait amener à modifier le périmètre de projet d'habitation.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies et murs repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site est situé le long de l'entrée Est du bourg en arrière de l'hyper marché et de la zone commerciale. Les ateliers municipaux vont être déplacés laissant un bel espace pour une opération de renouvellement urbain. La voirie a récemment été refaite et un projet d''habitat est en cours en face des ateliers. Le site bénéficie d'un réseau de voies douces sécurisées.

PROGRAMMATION

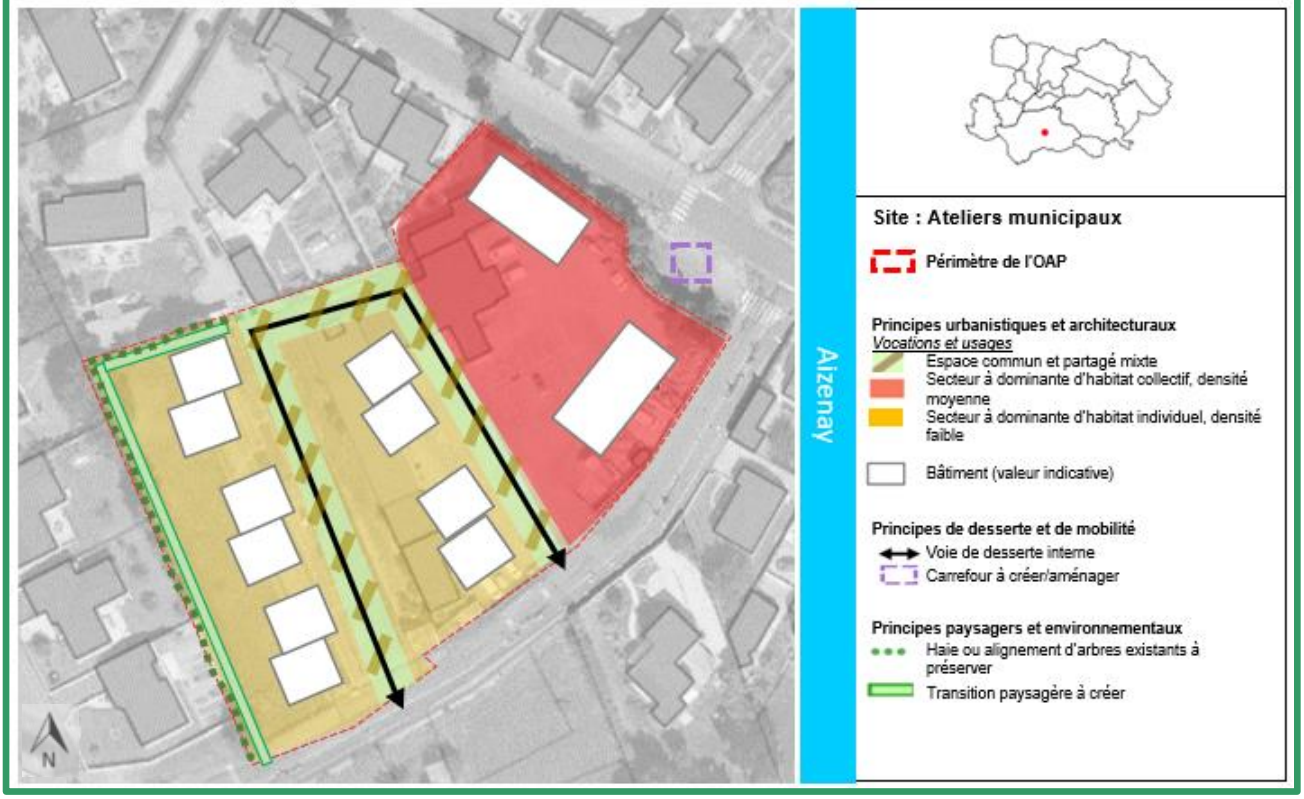
Superficie : **0,70 hectare (ha)**

Densité minimum : **60 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 %**

Ateliers municipaux - Aizenay

4. Schéma de principe



Le périmètre de l'OAP « Minoterie Gauvrit » est modifié ainsi que sa programmation afin d'inclure un espace aujourd'hui disponible à la construction.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Minoterie Gauvrit- Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat,
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Un front urbain le long des voies principales sera conservé dans le réaménagement du site en cohérence avec les habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la voirie existante.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).

CONTEXTE

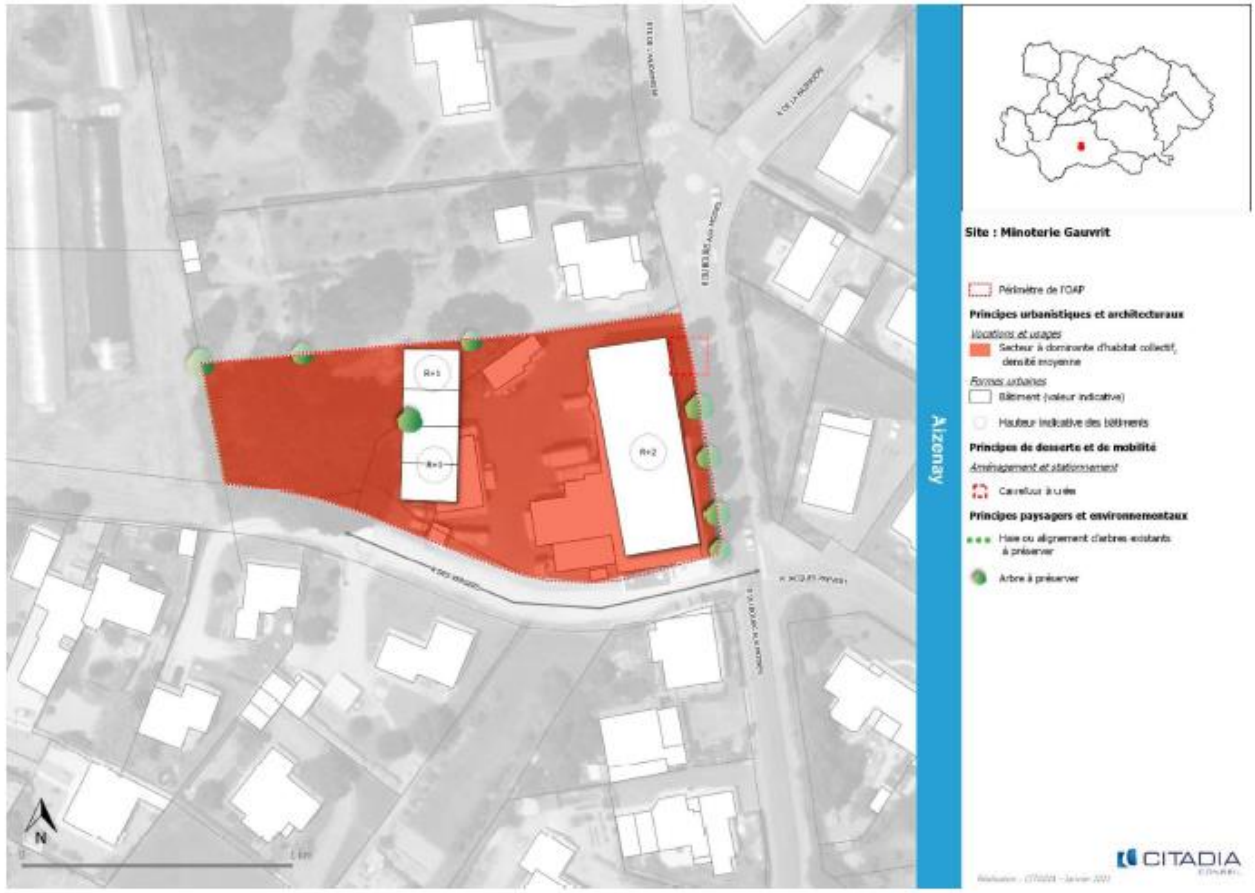


Ancienne entreprise agroalimentaire au sein d'un quartier d'habitat. Le site est bordé par des maisons individuelles et des potagers. Les abords du site sont caractérisés par un tissu urbain distendu. L'enjeu de l'aménagement du site sera de bien prendre en compte toutes les composantes qui entourent le site pour proposer un habitat adapté. La localisation à 10 min de marche du centre-ville et de ces commerces est un atout.

PROGRAMMATION

Superficie : **0.29 hectares**
Nombre de logements minimum : **26 logements**
Densité minimum : **90 log / ha**
Pourcentage de logements sociaux : **15%**

Minoterie Gauvrit - Aizenay – Schéma



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Minoterie Gauvrit - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation à accueillir de l'habitat et des équipements.
- La typologie de logements proposée sera assez dense et tendra vers des logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Un front urbain le long des voies principales sera conservé dans le réaménagement du site en cohérence avec les habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la voirie existante Rue des Parcs et/ou rue des Vergers
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Ancienne entreprise agroalimentaire au sein d'un quartier d'habitat. Le site est bordé par des maisons individuelles et des potagers. Les abords du site sont caractérisés par un tissu urbain distendu. L'enjeu de l'aménagement du site sera de bien prendre en compte toutes les composantes qui entourent le site pour proposer un habitat adapté. La localisation à 10 min de marche du centre-ville et de ces commerces est un atout.

PROGRAMMATION

Superficie : **1,5 hectare (ha)**

Densité minimum : **40 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Minoterie Gauvrit - Aizenay

4. Schéma de principe





Site : Minoterie Gauvrit

Périmètre de l'OAP

Principes urbanistiques et architecturaux

Vocations et usages

- Espace commun et partagé mixte
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne à élevé
- Secteur à dominante d'habitat individuel/intermédiaire/groupé, densité moyenne

Formes urbaines

- Bâtiment (valeur indicative)

Principes de desserte et de mobilité

Hiérarchisation des voies

- Voie de desserte interne

Principes paysagers et environnementaux

- Arbres à préserver
- Front bâti à constituer

Les principes d'aménagement de l'OAP « Rue de Villeneuve » sont modifiées afin de pouvoir accueillir éventuellement des équipements avec les habitations existantes pour ce secteur situé en centre-ville.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Rue de Villeneuve – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue Villeneuve.
- De nombreux stationnements bordent le site de projet. Une mutualisation du stationnement devra être privilégiée.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).

CONTEXTE



Opération de renouvellement urbain qui se situe dans le quartier de Villeneuve de qui est en pleine mutation. A deux pas du Cin'étoile, d'un espace santé, et de nombreux stationnements, cette opération d'habitat s'inscrit dans la poursuite du réaménagement du quartier.

PROGRAMMATION

Superficie : **0.12 hectare**
Nombre de logements minimum : **18 logements**
Densité minimum : **150 log / ha**
Pourcentage de logements sociaux :**15%**

Rue de Villeneuve - Aizenay – Schéma



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Rue de Villeneuve - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat ou des équipements.
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue Villeneuve.
- De nombreux stationnements bordent le site de projet. Une mutualisation du stationnement devra être privilégiée.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Opération de renouvellement urbain qui se situe dans le quartier de Villeneuve qui est en pleine mutation. A deux pas du cinéma, d'un espace santé et de nombreux stationnements, cette opération d'habitat s'inscrit dans la poursuite du réaménagement du quartier.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,12 hectare (ha)**

Densité minimum : **150 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Rue de Villeneuve – Aizenay

4. Schéma de principe



Site : Rue de Villeneuve

Périmètre de l'OAP

Principes urbanistiques et architecturaux

Vocations et usages

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

Formes urbaines

Bâtiment (valeur indicative)

Hauteur indicative des bâtiments

Le périmètre de l'OAP « Prairie route de Saint Gilles 2 » est modifié en excluant la partie boisée sur laquelle est ajoutée la prescription graphique « boisement à protéger » afin de préserver la coulée verte existante (cf 2.4).

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Prairie route de Saint Gilles 2 - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les accroches existantes du lotissement voisin.
- La desserte du site se fera par le rond-point rue Racine.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences, Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).
- La zone humide présente sera intégrée au projet.
- Un aménagement cohérent et une unité dans le traitement paysager devra être mis en place entre les deux sites de projets Prairie route de Saint-Gilles 1 et 2 et les espaces naturels environnants.

CONTEXTE



Ce site est idéalement situé en face d'une école, à proximité immédiate du centre-ville et de l'échangeur de la départementale 948. Le site ne possède pas de contraintes particulières. Les éléments paysagers bordant le sentier piéton à l'Ouest du site devront être intégrés à l'aménagement du site.

PROGRAMMATION

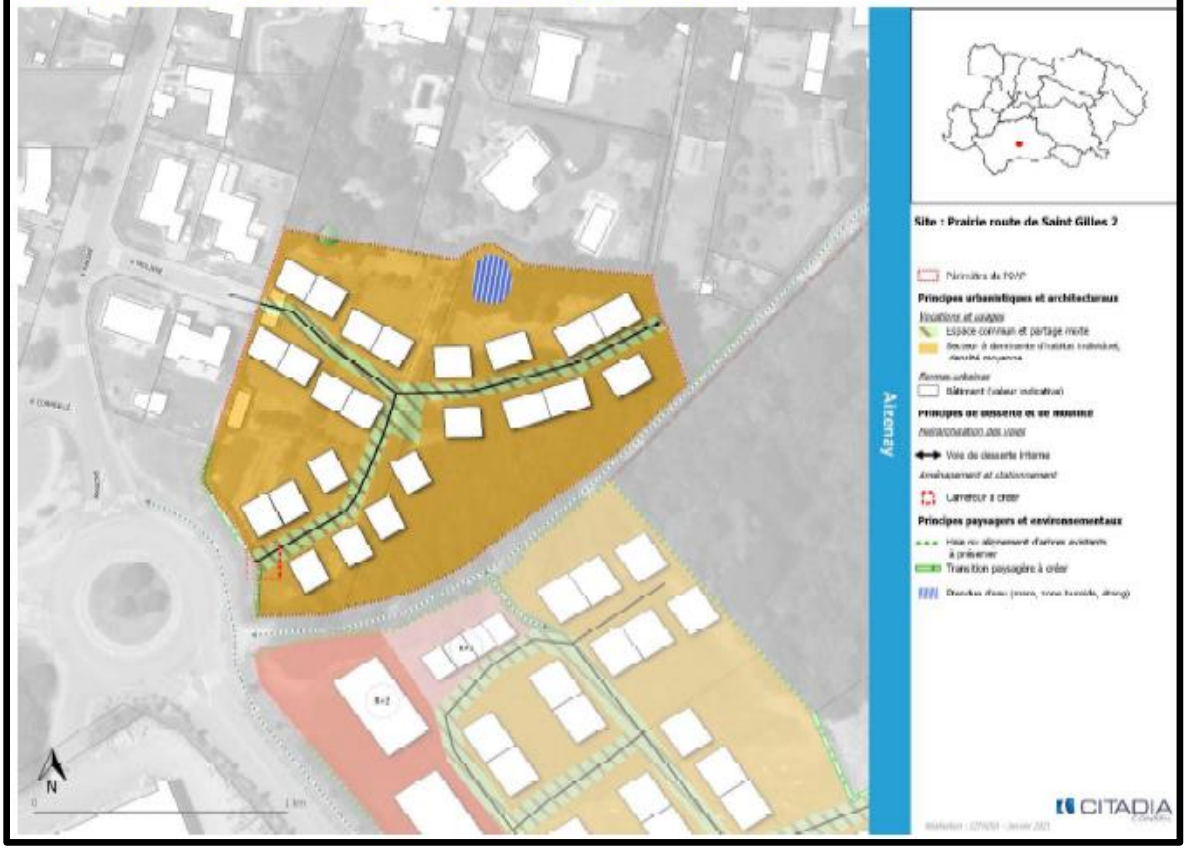
Superficie : **0.92 hectare**

Nombre de logements minimum : **23 logements**

Densité minimum : **25 log / ha**

Pourcentage de logements sociaux : **15%**

Prairie route de Saint Gilles 2 - Aizenay – Schéma



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Prairie route de Saint-Gilles 2 - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant.
- L'habitat individuel et /ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les accroches existantes du lotissement voisin.
- La desserte du site se fera par la rue Molière.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Un aménagement cohérent et une unité dans le traitement paysager devra être mis en place entre les deux sites de projets Prairie route de Saint-Gilles 1 et 2 et les espaces naturels environnants.

CONTEXTE



Ce site est idéalement situé en face d'une école à proximité immédiate du centre-ville et de l'échangeur de la départementale 948. Le site ne possède pas de contraintes particulières. Les éléments paysagers bordant le sentier piéton à l'Ouest du site devront être intégrés à l'aménagement du site.

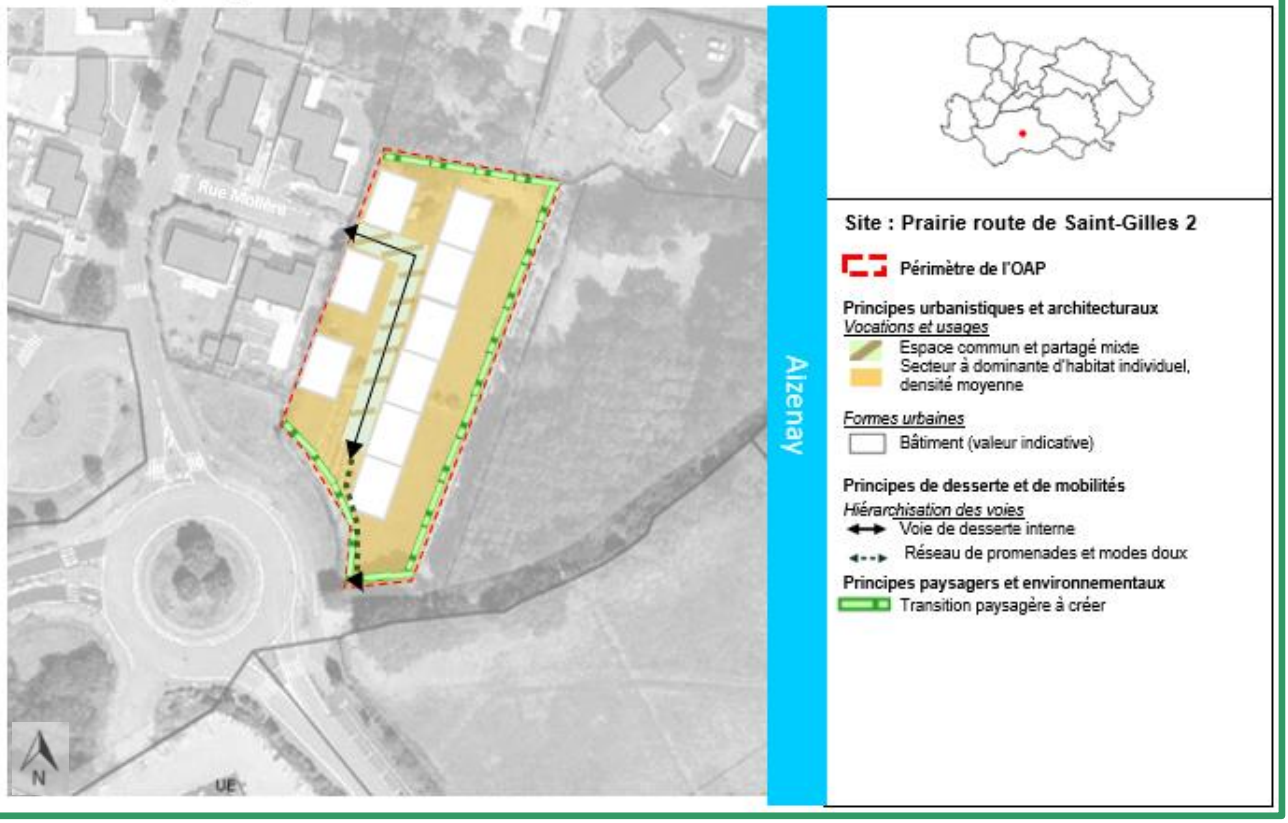
PROGRAMMATION

Superficie : **0,36 hectare (ha)**

Densité minimum : **25 habitations / ha**

Prairie route de Saint-Gilles 2 – Aizenay

4. Schéma de principe



Le nom de l'OAP « Route de Maché 2 » est modifié pour « Les Prairies de Bonnefond ».

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Route de Maché 2 - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat,
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant, L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la route de Martinet.
- Les accès route de Martinet seront aménagés et sécurisés.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau existant sur les lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des places de stationnement sont à prévoir.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.
- Le stationnement non attenant aux habitations sera à privilégier. Il pourra prendre la forme d'aires extérieures collectives ou de box individuels dédiés.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).

CONTEXTE



Le site est situé à l'Ouest de l'axe de La Roche / Challans, dans un paysage agricole. Des éléments naturels structurent le site : bosquet, haies, chemin piéton, vue sur les espaces agricoles. La composition du site veillera à prendre en compte l'ensemble de ses éléments.

PROGRAMMATION

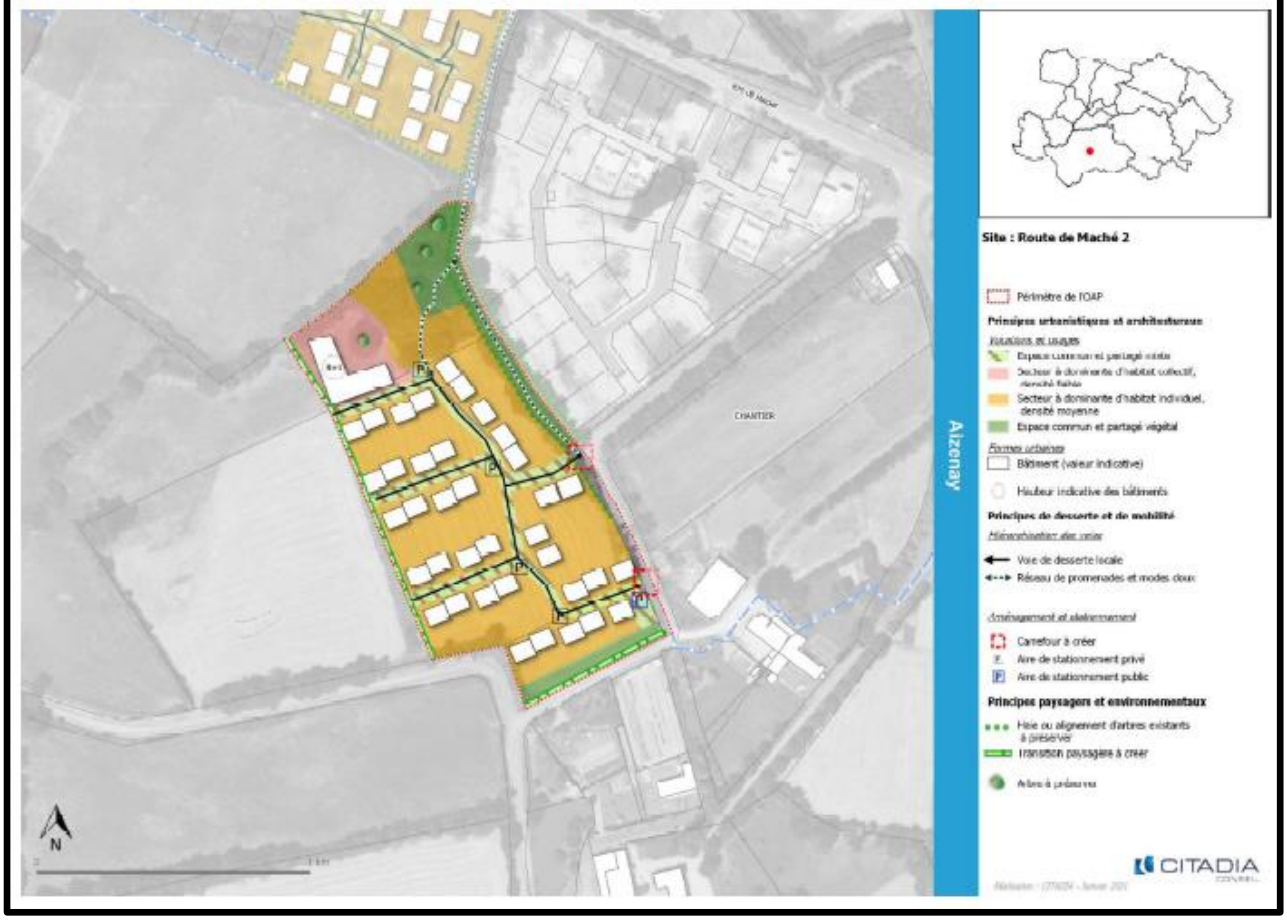
Superficie : **2.38 hectares**

Nombre de logements minimum : **52 logements**

Densité minimum : **22 log / ha**

Pourcentage de logements sociaux : **15%**

Route de Maché 2 – Aizenay – Schéma



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Les Prairies de Bonnefond - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée. L'habitat individuel et/ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la route de Martinet.
- Les accès route de Martinet seront aménagés et sécurisés.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau existant sur les lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des places de stationnement sont à prévoir.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.
- Le stationnement non attenant aux habitations sera à privilégier. Il pourra prendre la forme d'aires extérieures collectives ou de box individuels dédiés.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site est situé à l'Ouest de l'axe de La Roche / Challans, dans un paysage agricole. Des éléments naturels structurent le site : bosquet, haies, chemin piéton, vue sur les espaces agricoles. La composition du site veillera à prendre en compte l'ensemble de ses éléments.

PROGRAMMATION

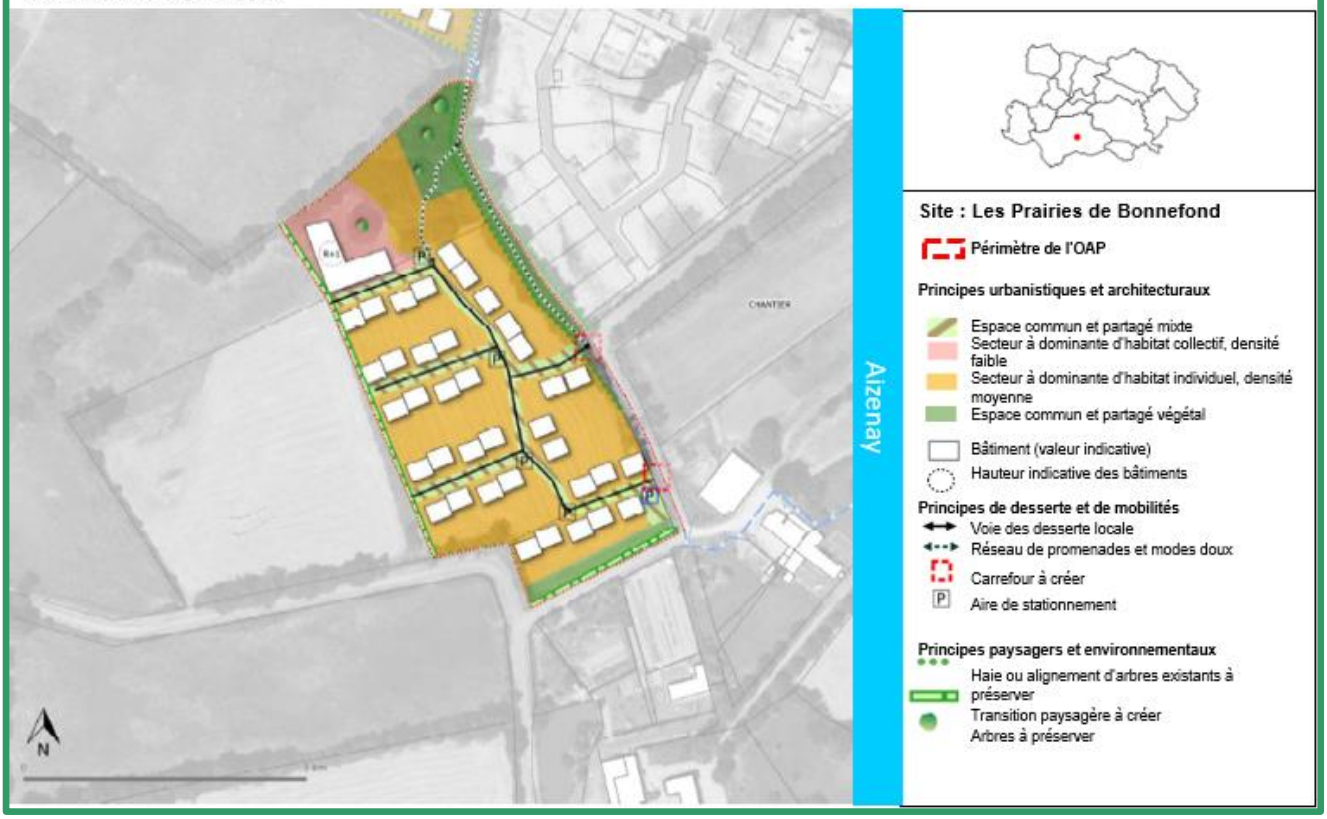
Superficie : **2,38 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **21 %**

Les Prairies de Bonnefond – Aizenay

4. Schéma de principe



L'OAP « Place du Champ de Foire » est créée afin d'accueillir un projet dédié à de nouvelles habitations.

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Place du Champ de Foire - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant composé principalement de maison de ville, aligné créant un front bâti, généralement avec un étage.
  L'habitat individuel, type « maison de ville » avec un étage ou groupé est à privilégier.
  Au sud, un bâtiment collectif pourra être admis en veillant à son intégration paysagère et architectural.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les accès se feront par les rues du Four, de la Villette et/ou rue Gobin.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les arbres repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les murets en pierre repérés sur le schéma d'OAP sont à préserver au maximum.
- Le secteur devra conserver au moins 40 % d'espace vert/non artificialisé.

CONTEXTE



Ce site est idéalement situé en centre-ville au sein d'un secteur composé de « maison de ville ».
Le site comporte un bâtiment à démolir ou à réhabiliter.
Les éléments paysagers arbres et murets en pierre bordant devront être intégrés à l'aménagement du site.

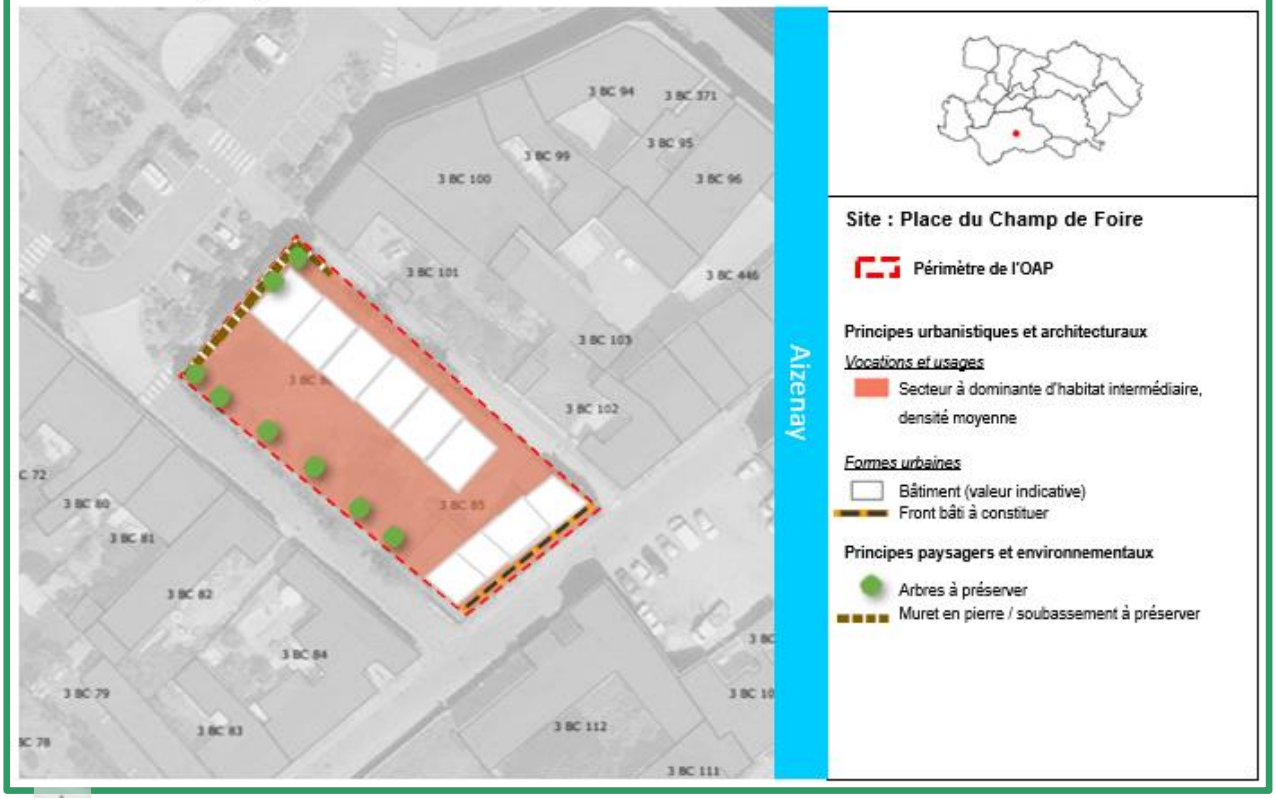
PROGRAMMATION

Superficie : **0,13 hectare (ha)**

Densité minimum : **75 habitations / ha**

Place du Champ de Foire – Aizenay

4. Schéma de principe



L'OAP « Rue Sainte Barbe » est créée afin d'accueillir un projet dédié à de nouvelles habitations.

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Rue Sainte Barbe - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat intermédiaire ou collectif adapté au bâti environnant.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue Ste Barbe.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Un espace non artificialisé partagé devra être aménagé.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Ce site est idéalement situé en centre-ville à proximité d'équipements et d'une zone résidentielle. Le bâtiment existant devra être démoli ou réhabilité. Les éléments paysagers au sein du secteur devront être intégrés à l'aménagement du site.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,15 hectare (ha)**

Densité minimum : **50 habitations / ha**

Rue Sainte Barbe – Aizenay

4. Schéma de principe



La densité minimum de logements de l'OAP « Rue Gobin » est revue suite à une étude de faisabilité. La densité globale à atteindre à Aizenay est respectée.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Rue Gobin - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat,
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires voire des petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Un front urbain le long des voies principale sera conservé dans le réaménagement du site en cohérence avec le tissu urbain aux alentours.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue Gobin.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies repérées sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.

CONTEXTE



Situé à deux pas de l'église et du centre-ville, le site est une friche inhabitée. Secteur en mutation, plusieurs projets de renouvellement urbain ont été réalisés aux alentours (Le Clos Sainte Marie.).

PROGRAMMATION

Superficie : **0.16 hectare**
Nombre de logements minimum : **12 logements**
Densité minimum : **75 log / ha**
Pourcentage de logements sociaux :**15%**

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Rue Gobin - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires voire des petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Un front urbain le long des voies principales sera conservé dans le réaménagement du site en cohérence avec le tissu urbain aux alentours.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue Gobin.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.

CONTEXTE



Situé à deux pas de l'église et du centre-ville, le site est une friche inhabitée. Secteur en mutation, plusieurs projets de renouvellement urbain ont été réalisés aux alentours (Le Clos Sainte Marie).

PROGRAMMATION

Superficie : **0,16 hectare (ha)**

Densité minimum : **65 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 : Bilan chiffré d'Aizenay

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel de logements	Poucentage de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Opération en renouvellement urbain					
Ilot Le Brasseur	0,12	150	18	15%	Sur le temps du PLUi-h
Minoterie Gauvrit	0,43	90	39	15%	Sur le temps du PLUi-h
Ateliers municipaux	0,70	65	46	20%	Sur le temps du PLUi-h
Rue de Villeneuve	0,12	150	18	15%	Sur le temps du PLUi-h
Rue Gobin	0,16	75	12	15%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total en renouvellement urbain	**1,53**	**86**	**132**	**17%**	
Secteur au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	2,19				
Gisements fonciers stratégiques					
Prairie route de Saint Gilles 1	2,02	40	81	20%	Sur le temps du PLUi-h
Prairie route de Saint Gilles 2	0,92	25	23	15%	Sur le temps du PLUi-h
Rue des Camelias	0,90	21	19	15%	PA 2018-2020
Rue Charbonnière	0,60	24	14	15%	Sur le temps du PLUi-h
Route de Venansault	1,22	12	14	0%	Sur le temps du PLUi-h
Route de Nantes 1	0,40	26	10	15%	Sur le temps du PLUi-h
Route de Nantes 2	0,31	20	6	0%	Sur le temps du PLUi-h
Route de Nantes 3	0,50	20	10	0%	Sur le temps du PLUi-h
Route de Challans	0,53	48	25	0%	Sur le temps du PLUi-h
Les Sagines	0,57	21	12	0%	PA 2018-2020
Route de Maché 1	0,92	22	20	20%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**9,31**	**25**	**246**	**13%**	
Secteurs en extension urbaine					
Route de Maché 2	2,38	22	52	15%	Sur le temps du PLUi-h
Impasse du Moulin Petit	1,20	22	26	15%	Sur le temps du PLUi-h
Rue des Ormeaux	19,24	22	423	15%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total des secteurs en extension urbaine	**22,82**	**22**	**502**	**15%**	

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Soulard-Clémenceau	0,12	125	15	15%	Sur le temps du PLUi-H
Minoterie Gauvrit	1,50	40	60	15%	Sur le temps du PLUi-H
Ateliers municipaux	0,70	60	42	20%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de Villeneuve	0,12	150	18	15%	Sur le temps du PLUi-H
Place du Champ de Foire	0,13	75	10	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue Ste Barbe	0,15	50	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue Gobin	0,16	65	10	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**2,88**	**56**	**162**	**15%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	2,19				
Gisements fonciers stratégiques					
Prairie - Rte de ST Gilles 1	2,02	40	81	20%	Sur le temps du PLUi-H
Prairie - Rte de ST Gilles 2	0,36	25	9	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue des Camélias	0,90	21	19	15%	PA 2018-2020
Rue Charbonnière	0,60	24	14	16%	Sur le temps du PLUi-H
Route de Venansault	1,22	12	15	0%	Sur le temps du PLUi-H
Route de Nantes 1	0,40	26	10	15%	Sur le temps du PLUi-H
Route de Nantes 2	0,31	20	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
Route de Nantes 3	0,50	20	10	0%	Sur le temps du PLUi-H
Route de Mache 1	0,92	22	20	20%	Sur le temps du PLUi-H
Route de Challans	0,53	48	25	0%	Sur le temps du PLUi-H
Lotissement Les Sagines	0,57	21	12	0%	PA 2018-2020
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**8,33**	**27**	**222**	**12%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Prairies de Bonnefonds	2,38	20	48	21%	Sur le temps du PLUi-H
Impasse du Moulin Petit	1,20	22	26	15%	Sur le temps du PLUi-H
Rue des Ormeaux	19,24	22	423	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total des secteurs en extension urbaine	**22,82**	**22**	**497**	**16%**	

La programmation sur l'ensemble des secteurs est de :

- **Densité : 26 logements par hectare**
- **Pourcentage de logements sociaux : 15 %**

3.2 Apremont

Le périmètre de l'OAP « Rue Alexandre Riant » est modifié afin d'exclure une parcelle aménagée dans un lotissement existant avant l'approbation du PLUi-H.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Rue Alexandre Riant - Apremont

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat,
- La typologie de logements proposé sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- Une orientation Sud des bâtiments est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Un espace vert commun sera aménagé. Les aménagements (banc, jeux pour enfant etc.) viseront à permettre plusieurs usages (jeux, détentes etc.).

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal du site se fera par le giratoire rue Alexandre Riant.
- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Aucun accès ne se fera sur la route de Challans.
- Le stationnement devra être paysager.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants sur les lotissements voisins.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les haies repérées sur le schéma d'OAP devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).

CONTEXTE

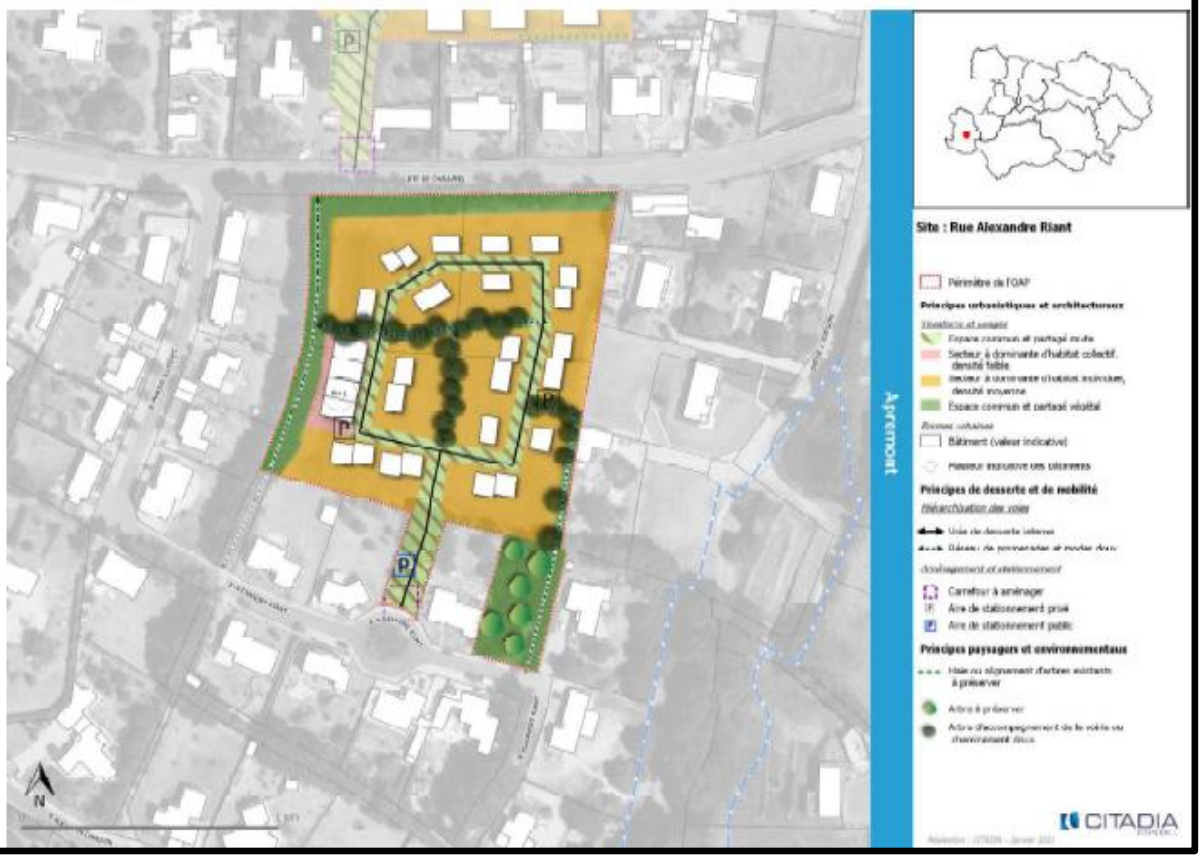


Situé le long de la route de Challans, ce site est d'une superficie importante en plein bourg qu'il convient d'encadrer. Les éléments paysagers bordant le site devront être intégrés à l'aménagement.

PROGRAMMATION

Superficie : **1.17 hectares**
Nombre de logements minimum :**23 logements**
Densité minimum : **20 log/ ha**
Logements sociaux : **15 %**

Rue Alexandre Riant - Apremont – Schéma



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Rue Alexandre Riant - Apremont

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès est à privilégier par le giratoire de la rue Alexandre Riant.
- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le stationnement devra être paysager.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants sur les lotissements voisins.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les haies repérées sur le schéma d'OAP devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Situé le long de la route de Challans, ce site est d'une superficie importante en plein bourg qu'il convient d'encadrer. Les éléments paysagers bordant le site devront être intégrés à l'aménagement.

PROGRAMMATION

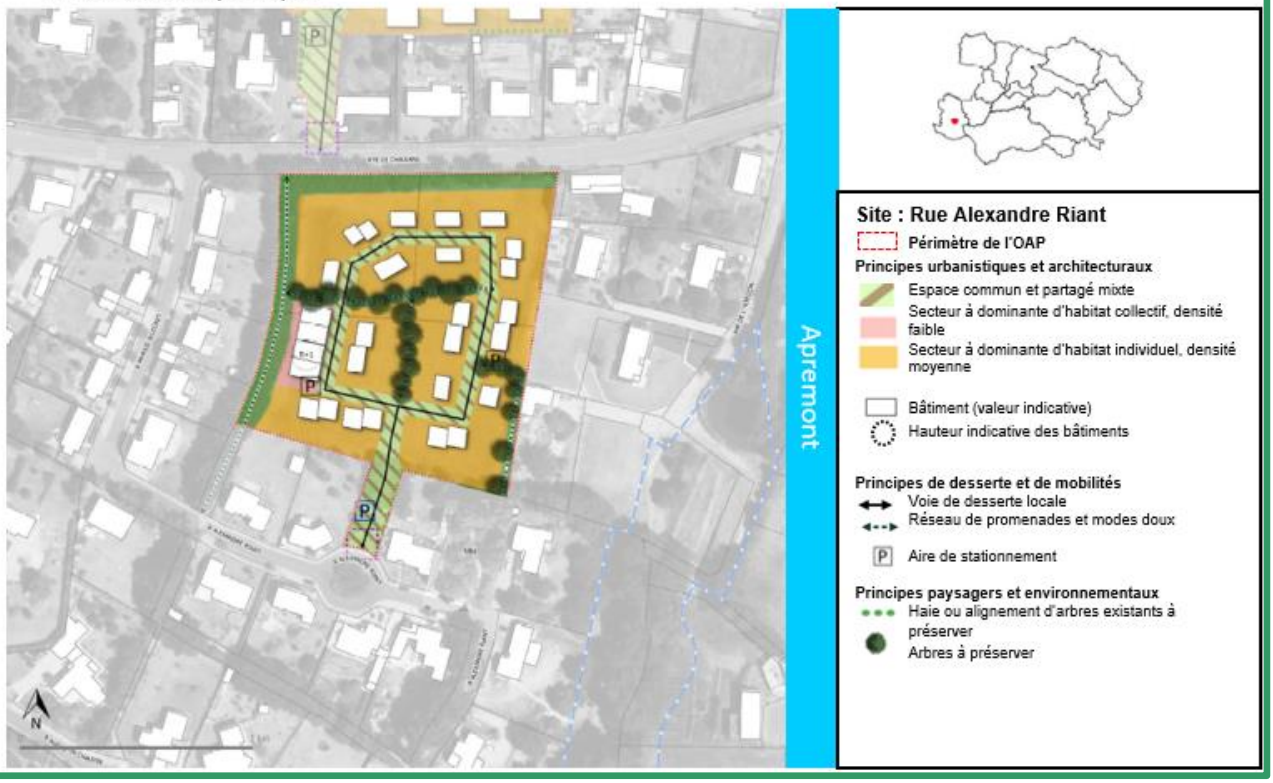
Superficie : **1,08 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Rue Alexandre Riant - Apremont

4. Schéma de principe



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 : Bilan chiffré d'Apremont

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel de logements	Poucentage de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Opération en renouvellement urbain					
Secteur au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	9,38				
Gisements fonciers stratégiques					
Impasse des coquelicots	2,58	20	52	15%	Sur le temps du PLUi-h
Le petit verger	0,41	18	7	100%	Sur le temps du PLUi-h
Impasse Louis Denis	0,38	18	7	0%	Sur le temps du PLUi-h
Rue de Lattre de Tassigny	0,30	18	5	0%	Sur le temps du PLUi-h
Route de Challans 1	0,31	18	6	0%	Sur le temps du PLUi-h
Route de Challans 2	0,45	18	8	0%	Sur le temps du PLUi-h
Rue Alexandre Riant	1,17	20	23	15%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**5,60**	**19**	**108**	**17%**	
Secteurs en extension urbaine					
Route de la Parentiere/Soleil levant	2,43	16	39	15%	Sur le temps du PLUi-h
Rue des Artisans 1	2,61	16	42	15%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total en extention urbaine	**5,04**	**16**	**81**	**15%**	

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	9,38				
Gisements fonciers stratégiques					
Impasse Louis Denis	0,38	18	7	0%	Sur le temps du PLUi-H
Impasse des Coquelicots	2,58	20	52	15%	Sur le temps du PLUi-H
Rte de Challans 1	0,31	18	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue Alexandre Riant	1,08	20	22	15%	Sur le temps du PLUi-H
Route de Challans 2	0,45	18	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de Lattre de Tassigny	0,30	18	5	0%	Sur le temps du PLUi-H
Le Petit Verger	0,41	18	7	100%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**5,51**	**19**	**107**	**17%**	
Secteurs en extension urbaine					
Rue des Artisans 1	2,61	16	42	15%	Sur le temps du PLUi-H
Route de la Parentiere/Soleil levant	2,43	16	39	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**5,04**	**16**	**81**	**15%**	

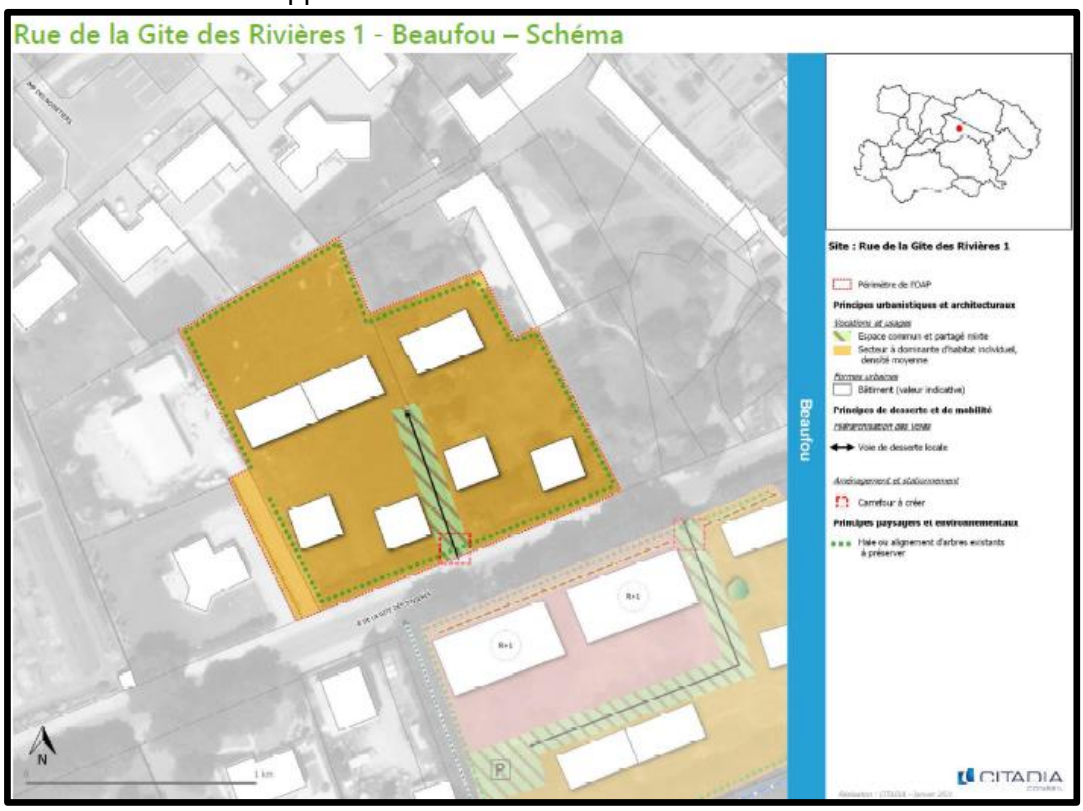
La programmation sur l'ensemble des secteurs est de :

- **Densité : 18 logements par hectare**
- **Pourcentage de logements sociaux : 16 %**

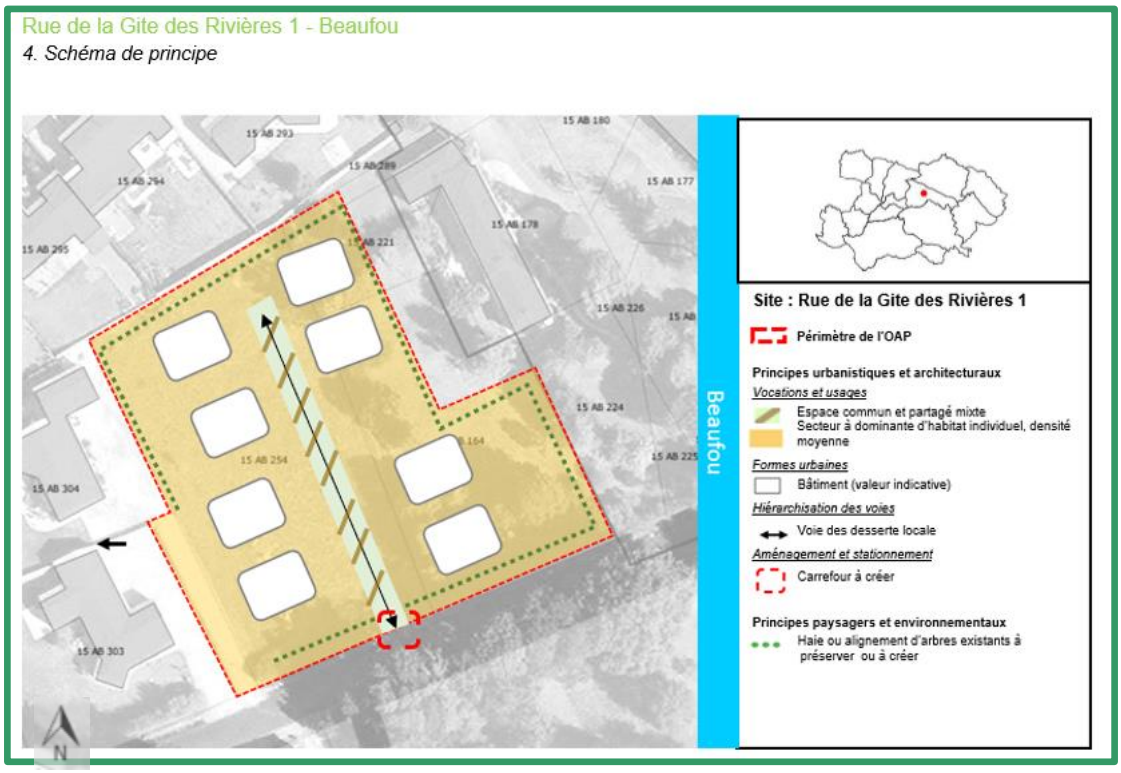
3.3 Beaufou

Le périmètre, et en conséquence les principes d'aménagement, de l'OAP « Gite des Rivières 1 » sont modifiés en conservant sa surface identique afin de conserver un espace non bâti en lien avec la grande bâtisse au nord-ouest de l'OAP.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



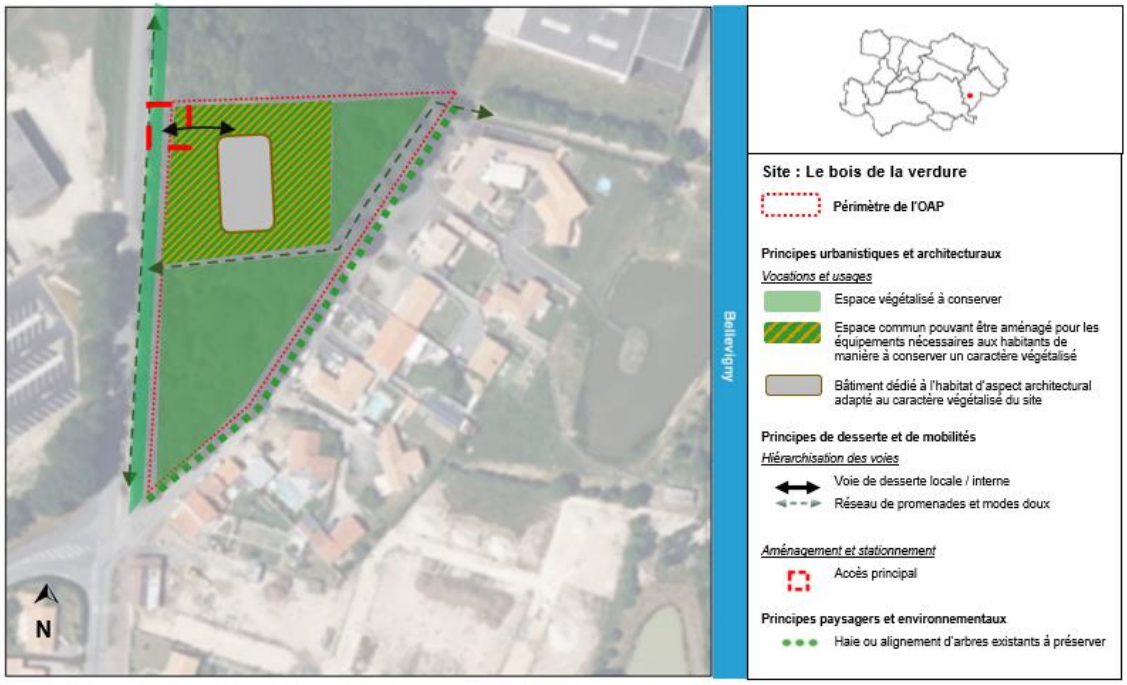
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



3.4 Bellevigny

Une OAP situé au « bois de la verdure » est créée afin de concevoir un projet permettant à la fois d'accueillir de l'habitat et conserver un maximum d'arbres.

Le bois de la verdure - Bellevigny



Le bois de la verdure - Bellevigny

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à :
  - accueillir de l'habitat groupé et/ou collectif, avec des logements de type T1 ou T2, afin de réduire l'emprise au sol des constructions et aménagements ;
  - conserver son caractère boisé.
- L'aménagement proposé devra tenir compte des caractéristiques du secteur, c'est-à-dire qu'un maximum d'arbres présent sur le site devra être conservé afin de maintenir son caractère boisé. Chaque aménagement et construction devra réduire au maximum l'artificialisation des sols.
- L'aspect architectural, la volumétrie et l'implantation des constructions et des aménagements respecteront l'harmonie du lieu en recherchant la discrétion paysagère. Le bois sera privilégié.
- Des espaces « tampons » avec le quartier environnant doivent également être conservés en se basant sur la végétation existante.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès pour les véhicules motorisés se fera la route de Montaigu.
- Des cheminements doux sécurisées seront aménagés avec un revêtement perméable adapté au lieu.
- Les voies de circulation dédiées aux véhicules motorisées seront :
  - limitées au minimum ;
  - conçues de manière à préserver la quiétude des lieux.

3. Principes paysagers et environnementaux

- La végétation existante doit être conservée au maximum. Un arrachement peut être admis seulement s'il est nécessaire aux aménagements.
- Les aménagements viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les essences locales et diversifiées seront privilégiées en cas de nouveaux aménagements paysagers.
- Mis à part les espaces dédiés au bâtiment et aux aménagements nécessaires liés à celui-ci, les espaces arborés existants seront conservés, notamment au sud du secteur.

CONTEXTE



Ce site est un secteur composé de boisement pour partie utilisée autrefois pour du chauffage. Il est situé à proximité de la gare et enclavé au sein d'une zone urbaine dédiée à des activités économiques et des habitations de types pavillonnaires. Le projet consiste à accueillir un bâtiment dédié à l'habitat sur une partie du site permettant ainsi de conserver le caractère boisé du site.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,7 hectares (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Le périmètre de l'OAP « Pont Caillaud » est modifié afin d'exclure une parcelle déjà bâtie en lien avec une habitation hors de l'OAP.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Pont Caillaud – Bellevigny (Saligny)

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par l'impasse des Vergers et la rue du Pont Caillaud.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences, Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).
- Les éléments de patrimoine repérés sur le schéma d'OAP devront être conservés.

CONTEXTE

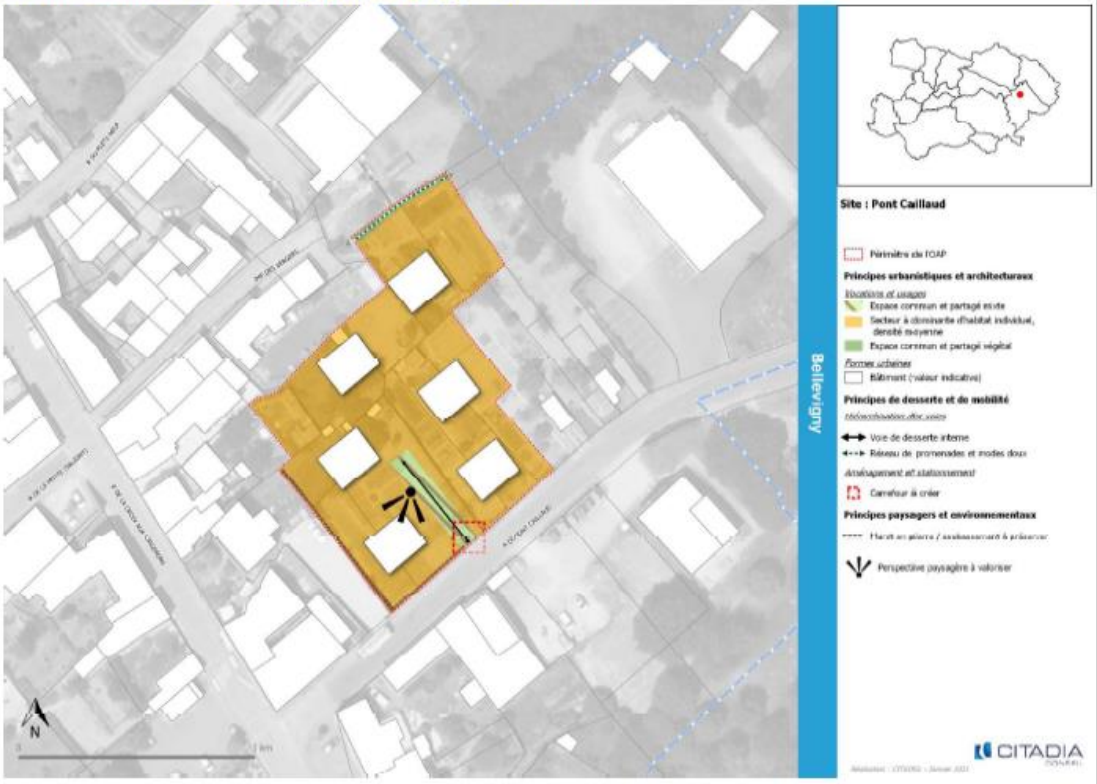


Situé à deux pas du centre-bourg et d'un parc de jeu, l'aménagement du site s'intègre dans un projet plus global d'aménagement du secteur en lien avec la salle du Quadrille.

PROGRAMMATION

Superficie : **0.28 hectare**
Nombre de logements minimum : **6 logements**
Densité minimum : **20 log / ha**

Pont Caillaud – Bellevigny (Saligny) – Schéma



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Pont Caillaud - Bellevigny (Saligny)

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par l'impasse des Vergers et la rue pont Caillaud.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site..
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les éléments de patrimoine repérés sur le schéma d'OAP devront être conservés.

CONTEXTE



Situé à deux pas du centre-bourg et d'un parc de jeu, l'aménagement du site s'intègre dans un projet plus global d'aménagement du secteur en lien avec la salle du Quadrille.

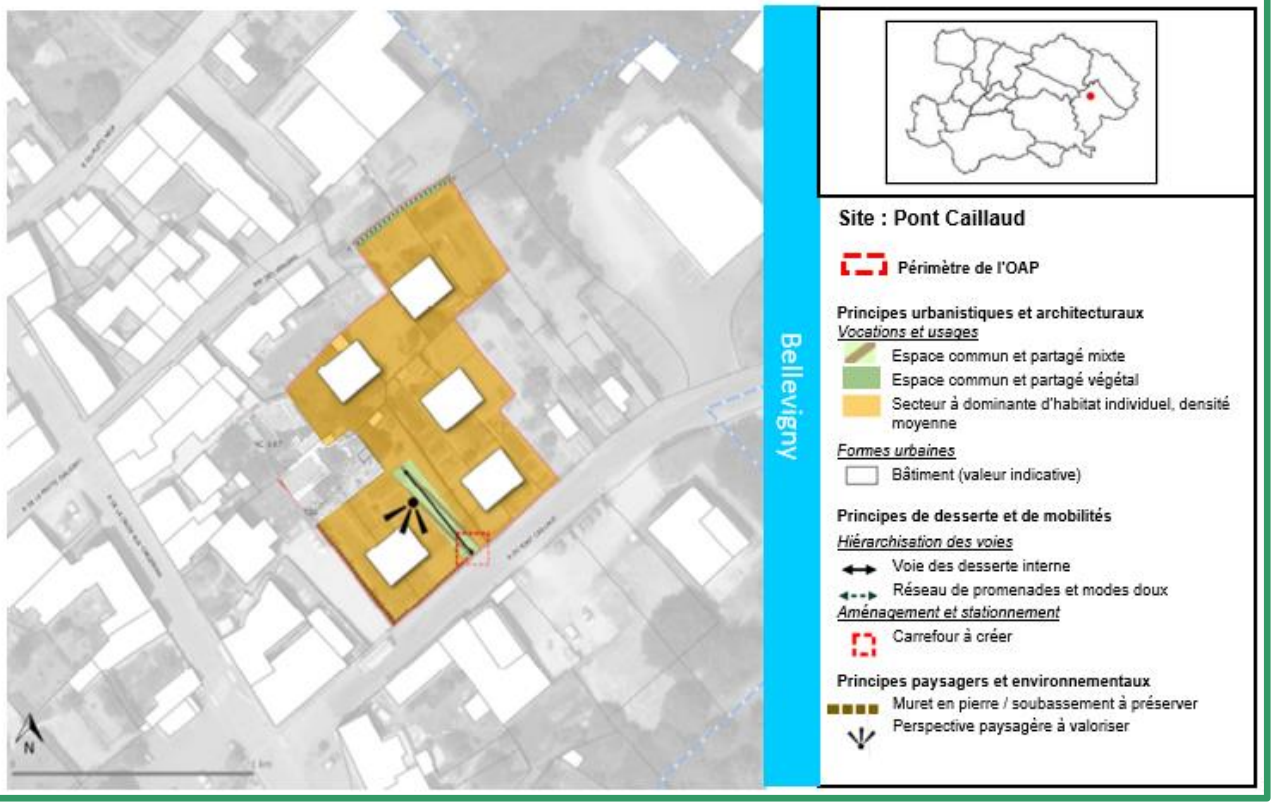
PROGRAMMATION

Superficie : **0,25 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Pont Caillaud - Bellevigny (Saligny)

4. Schéma de principe



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 : Bilan chiffré de Bellevigny

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel de logements	Poucentage de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Opération de renouvellement urbain					
La Poste	0,53	40	21	50%	Sur le temps du PLUi-h
La cité des Nouettes	0,69	28	19	0%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total en renouvellement urbain	**1,22**	**33**	**41**	**26%**	
Secteur au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	1,67				
Gisements fonciers stratégiques					
Site du rond point de la Vie (Belleville-sur-Vie)	0,68	45	31	10%	Sur le temps du PLUi-h
La verdure (Belleville-sur-Vie)	1,23	18	22	15%	Sur le temps du PLUi-h
Le foyer Logement (Belleville-sur-Vie)	0,22	70	15	100%	Sur le temps du PLUi-h
Pont Caillaud (Saligny)	0,28	20	6	0%	Sur le temps du PLUi-h
La petite Morinière 2 (Saligny)	0,87	16	14	15%	PA 2018-2020
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**3,28**	**27**	**88**	**27%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les figuiers (Saligny)	2,33	22	51	10%	Sur le temps du PLUi-h
Les Tonnelles (Belleville-sur-Vie)	8,52	22	187	15%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total en extention urbaine	**10,85**	**22**	**238**	**14%**	

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
La Poste (Belleville)	0,53	40	21	50%	Sur le temps du PLUi-H
La Cité des Nouettes (Belleville)	0,69	28	19	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**1,22**	**33**	**41**	**26%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	1,67				
Gisements fonciers stratégiques					
Site du Rd-point de la Vie (Belleville)	0,68	45	31	10%	Sur le temps du PLUi-H
La Verdure (Belleville)	1,23	18	22	15%	Sur le temps du PLUi-H
Le Foyer logement (Belleville)	0,22	70	15	100%	Sur le temps du PLUi-H
Le bois de la verdure	0,67	15	10	0%	Sur le temps du PLUi-H
Pont Caillaud (Saligny)	0,25	20	5	0%	Sur le temps du PLUi-H
La Petite Moriniere 2 (Saligny)	0,87	16	14	15%	PA 2018-2020
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**3,92**	**25**	**97**	**25%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Figuiers (Saligny)	2,33	22	51	10%	Sur le temps du PLUi-H
Les Tonnelles (Belleville)	8,52	22	187	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**10,85**	**22**	**239**	**14%**	

La programmation sur l'ensemble des secteurs est de :

- Densité : 24 logements par hectare
- Pourcentage de logements sociaux : 18 %

3.5 Grand'Landes

Le périmètre de l'OAP « Rue de l'Avenir » est divisée en 2 OAP « Rue de l'Avenir 1 » et « rue de l'Avenir 2 » afin de coïncider avec le phasage de l'opération.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Rue de l'Avenir - Grand'Landes

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat,
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Une voie de desserte principale connectera le site à la rue de L'Avenir et au Lotissement le Coteau.
- Un aménagement des intersections est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion de l'eau pluviales directe (noues, cheminements perméables etc.)

CONTEXTE



Ce site est une grande parcelle longeant la rue principale de la commune. Entouré d'habitats pavillonnaires récents, le site a le potentiel pour accueillir de l'habitat. Une accroche pour desservir le site est aménagé au Nord.

PROGRAMMATION

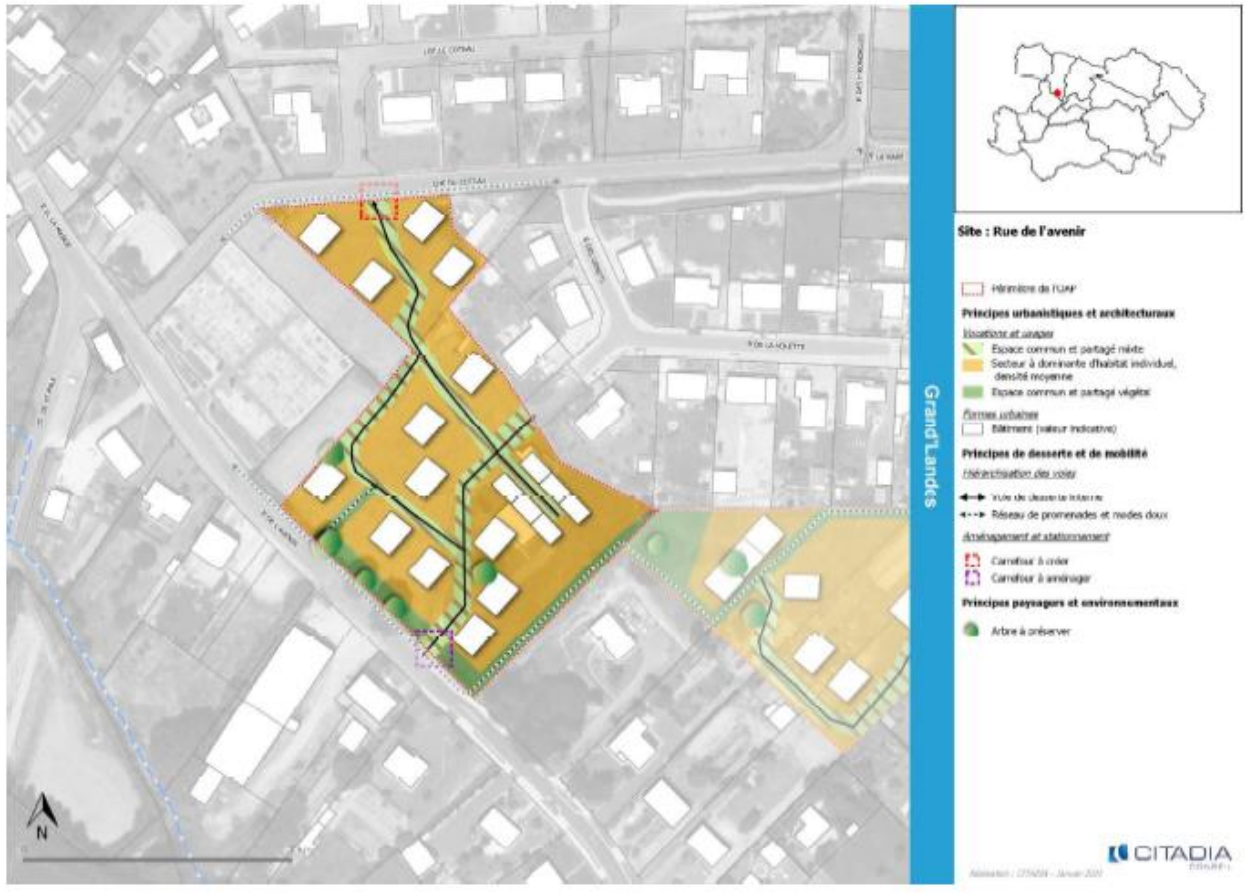
Superficie : **0.95 hectare**

Nombre de logements minimum : **19 logements**

Densité minimum : **20 log/ha**

Pourcentage de logements sociaux : **35 %**

Rue de l'Avenir - Grand'Landes - Schéma



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Rue de l'Avenir 1 – Grand'Landes

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Une voie de desserte principale connectera le site à la rue de l'Avenir et au lotissement le Coteau.
- Un aménagement des intersections est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies et murs repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Ce site est une grande parcelle longeant la rue principale de la commune. Entouré d'habitats pavillonnaires récents, le site a le potentiel pour accueillir de l'habitat. Une accroche pour desservir le site est aménagée au Nord.

PROGRAMMATION

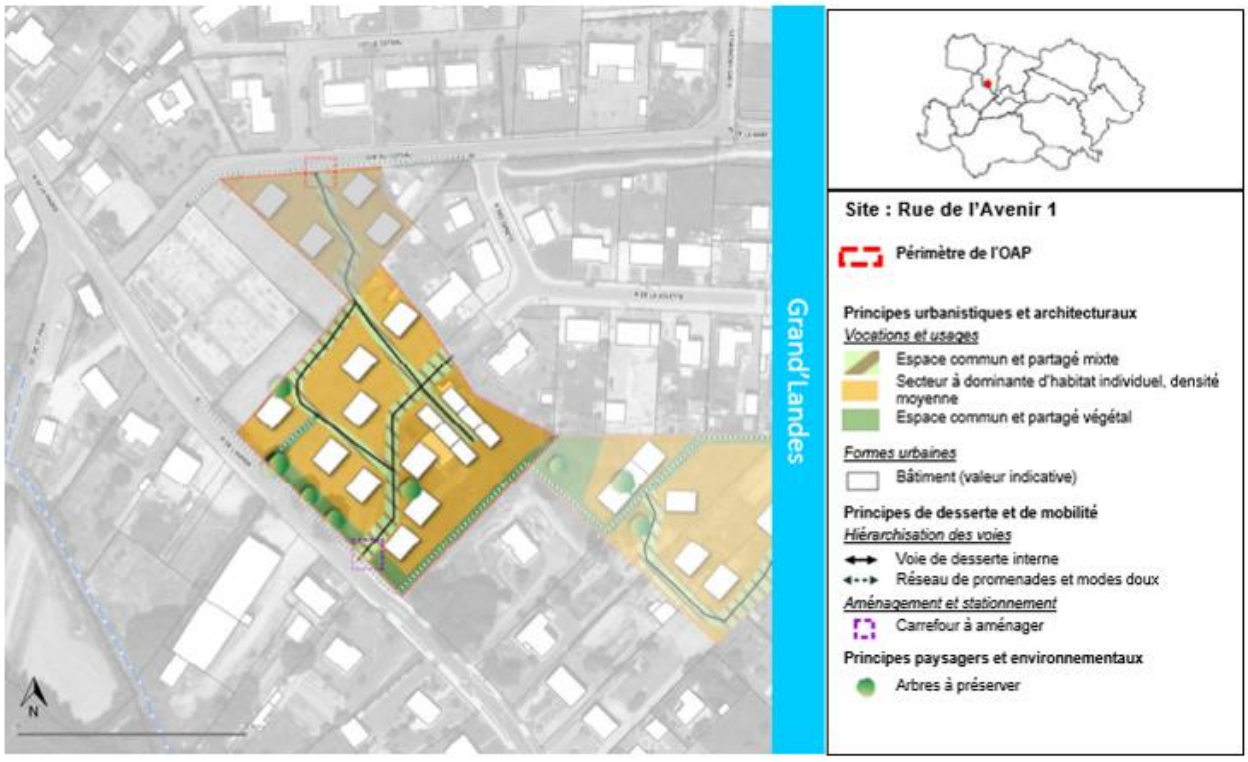
Superficie : **0,75 hectare (ha)**

Densité minimum : **24 habitations / ha**

Logements sociaux : **35 %**

Rue de l'Avenir 1- Grand'Landes

4. Schéma de principe



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Rue de l'Avenir 2 – Grand'Landes

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Une voie de desserte principale connectera le site à la rue de l'Avenir et au lotissement le Coteau.
- Un aménagement des intersections est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Ce site est entouré d'habitats pavillonnaires récents et a du potentiel pour accueillir de l'habitat.
Une accroche pour desservir le site est aménagée au Nord.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,19 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Rue de l'Avenir 2 – Grand'Landes

4. Schéma de principe



Grand'Landes



Site : Rue de l'Avenir 2

Périmètre de l'OAP

Principes urbanistiques et architecturaux

Vocations et usages

Espace commun et partagé mixte

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Formes urbaines

Bâtiment (valeur indicative)

Principes de desserte et de mobilité

Hiérarchisation des voies

Voie de desserte interne

Réseau de promenades et modes doux

Aménagement et stationnement

Carrefour à créer

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 : Bilan chiffré de Grand'Landes

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel de logements	Poucentage de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Opération en renouvellement urbain					
Secteur au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	4,53				
Gisements fonciers stratégiques					
Rue du Calvaire	0,47	15	7	0%	Sur le temps du PLUi-h
L'enclose	1,23	18	22	0%	Sur le temps du PLUi-h
Rue de l'Avenir	0,95	20	19	35%	PA 2018-2020
Les Bouleaux	0,86	18	15	30%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**3,51**	**18**	**64**	**18%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Néfliers 3	1,1	18	20	20%	PA 2018-2020
Sous total en extention urbaine	**1,1**	**18**	**20**	**20%**	

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Grand'Landes : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	4,53				
Gisements fonciers stratégiques					
Rue du Calvaire	0,47	15	7	0%	Sur le temps du PLUi-H
L'Enclose	1,23	18	22	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de l'avenir 2	0,19	20	4	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de l'avenir 1	0,75	24	18	35%	PA 2018-2020
Les Bouleaux	0,86	18	15	30%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**3,50**	**19**	**66**	**16%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Néfliers 3	1,10	18	**20**	**20%**	PA 2018-2020
Sous total en extension urbaine	**1,10**	**18**	**20**	**20%**	

La programmation sur l'ensemble des secteurs est de :

- **Densité : 19 logements par hectare**
- **Pourcentage de logements sociaux : 17 %**

3.5 La Chapelle-Palluau

L'OAP « Rue de l'Ecole » située en centre-ville est créée afin de pouvoir accueillir potentiellement de nouvelles habitations en renouvellement urbain.

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Rue de l'Ecole - La Chapelle-Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation a accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et/ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traité avec soin. Les essences locales seront privilégiées

CONTEXTE



Site voué au renouvellement urbain après démolition du bâti actuel. Proche du centre-bourg, le site se prête à accueillir des logements sociaux.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,24 hectare (ha)**

Densité minimum : **35 habitations / ha**

Logements sociaux **: 100%**

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Rue de l'Ecole - La Chapelle-Palluau

4. Schéma de principe



La programmation de l'OAP « Les Roulières » est modifiée afin de correspondre au permis d'aménager accordé avant l'approbation du PLUi-H.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Les Roullières – La Chapelle-Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- L'aménagement et la typologie de logements proposés devront tenir compte des caractéristiques topographiques du site.
- Une diversification de l'habitat devra être privilégiée.
- Un espace public végétalisé sera créé au-dessus du tracé des réseaux. Il sera le support des déplacements doux sur ce secteur.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants sur les lotissements voisins.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, haies et murets en pierre repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion de l'eau pluviales directe (noues, cheminements perméables etc.)
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traité avec soin. Les essences locales seront privilégiées

CONTEXTE



Situé au Sud du bourg à proximité du cimetière et d'une zone d'activité, le site est marqué par de nombreux éléments structurants. Un muret en pierre, un sentier piéton, des arbres et des vues lointaines sur les grands paysages structurent le site.

PROGRAMMATION

Superficie : **0.84 hectare**

Nombre de logements minimum :**15 logements**

Densité minimum : **18 log/ha**

Pourcentage de logements sociaux : **15%**

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Les Roullières – La Chapelle-Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation a accueillir de l'habitat.
- L'aménagement et la typologie de logements proposés devront tenir compte des caractéristiques topographiques du site
- Un espace public végétalisé sera créé au-dessus du tracé des réseaux. Il sera le support des déplacements sous sur ce secteur.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants sur les lotissements voisins.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, haies et murets en pierre repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traité avec soin. Les essences locales seront privilégiées

CONTEXTE



Situé au Sud du bourg à proximité du cimetière et d'une zone d'activité, le site est marqué par de nombreux éléments structurants. Un muret en pierre, un sentier piéton, des arbres et des vues lointaines sur les grands paysages structurent le site.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,84 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

La programmation de l'OAP « Chemin du Jard/ Les Moissons et les Déméries » est modifiée afin de correspondre au permis d'aménager accordé avant l'approbation du PLUi-H.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Chemin du Jard / Les Moissons et Les Demeries – La Chapelle-Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat,
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant, L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion de l'eau pluviales directe (noues, cheminements perméables etc.)
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Site en extension urbaine, dans la continuité d'un secteur en cours de construction. Cette seconde tranche se localise en frange des espaces cultivés. Un permis d'aménager a déjà été accordé.

PROGRAMMATION

Superficie : **1.20 hectare**

Nombre de logements minimum :**19 logements**

Densité minimum : **16 log/ha**

Pourcentage de logements sociaux : **20%**

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Chemin du Jard / Les Moissons et les Demeries - La Chapelle-Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation a accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et/ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traité avec soin. Les essences locales seront privilégiées

CONTEXTE



Situé en extension urbaine, dans la continuité d'un secteur en cours de construction. Cette seconde tranche se localise en frange des espaces cultivés. Un permis d'aménager a déjà été accordé.

PROGRAMMATION

Superficie : **1,20 hectare (ha)**

Densité minimum : **16 habitations / ha**

La programmation de l'OAP « Rue des Perrondes » est modifiée afin de permettre une densité plus faible en raison de la topographie qui rend son aménagement difficile.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Rue des Perrondes – La Chapelle-Palluau –

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat,
- L'aménagement et la typologie de logements proposés devront tenir compte des caractéristiques topographiques du site.
- Une diversification de l'habitat devra être privilégiée.
- Un espace public végétalisé sera créé au-dessus du tracé des réseaux. Il sera le support des déplacements doux sur ce secteur.

2. Principes de desserte et mobilité

- La voie de desserts interne prendrat appuie sur la voie qui borde le site à savoir la rue des Perrondes.
- Les accès principaux se feront par la rue des Perrondes
- Les cheminements doux devront permettre de sécuriser les déplacements dans le site et de le relier au complexe sportif.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement,
- Pour répondre à la contrainte topographique, les espaces publics et la voirie devront intégrer des aménagements facilitant une gestion des eaux pluviales directes (noues, sols perméables etc.)

CONTEXTE



Le secteur se situe à proximité d'un complexe sportif et d'un quartier d'habitation au Sud de la commune. Une partie du site est contrainte par une canalisation sur la partie plane rendant une partie du site inconstructible. Autre élément significatif, le site est marqué par une topographique importante.

PROGRAMMATION

Superficie : **0.65 hectare**

Nombre de logements minimum : **10 logements**

Densité minimum : **15 log / ha**

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Rue des Perrondes / La Sapinière - La Chapelle-Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation a accueillir de l'habitat.
- L'aménagement et la typologie de logements proposés devront tenir compte des caractéristiques topographiques du site
- Une diversification de l'habitat devra être privilégiée.
- Un espace public végétalisé sera créé au-dessus du tracé des réseaux. Il sera le support des déplacements doux sur ce secteur.

2. Principes de desserte et mobilité

- La voie de desserte interne prendra appuie sur la voie qui borde le site à savoir la rue des Perrondes.
- Les accès principaux se feront par la rue des Perrondes.
- Les cheminements doux devront permettre de sécuriser les déplacements dans le site et de le relier au complexe sportif.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Pour répondre à la contrainte topographique, les espaces publics et la voirie devront intégrer des aménagements facilitant une gestion des eaux pluviales directes (noues, sols perméables, etc.)

CONTEXTE



Le secteur se situe à proximité d'un complexe sportif et D'un quartier d'habitation au Sud de la commune. Une partie du site est contrainte par une canalisation sur la partie plane rendant une partie du site inconstructible. Autre élément significatif, le site est marqué par une topographique importante.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,65 hectare (ha)**

Densité minimum : **12 habitations / ha**

La programmation de l'OAP « Le Petit Fief » est modifiée afin de privilégier l'accueil de logements sociaux dans le nouveau secteur « Rue de l'Ecole ».

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Le Petit Fief – La Chapelle-Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat,
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminement doux existant sur les lotissements voisins.
- Des stationnements publics sont à prévoir le long des voies.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, haies et muret en pierre repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion de l'eau pluviales directe (noues, cheminements perméables etc.)

CONTEXTE



Situé au Sud du bourg à proximité de la zone économique. Ce site est composé d'éléments paysagers structurants : muret en pierre, haies, arbres. Une légère pente marque le site en direction du Sud.

PROGRAMMATION

Superficie : **0.51 hectare**

Nombre de logements minimum : **11 logements**

Densité minimum : **21 Log : ha**

Pourcentage de logements sociaux : **20%**

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Le Petit Fief - La Chapelle-Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation a accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée :logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminement doux existant sur les lotissements voisins.
- Des stationnements publics sont à prévoir le long des voies.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, haies et murets en pierre repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Situé en extension urbaine, dans la continuité d'un secteur en cours de construction. Cette seconde tranche se localise en frange des espaces cultivés. Un permis d'aménager a déjà été accordé.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,51 hectare (ha)**

Densité minimum : **21 habitations / ha**

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 : Bilan chiffré de La Chapelle-Palluau

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel de logements	Poucentage logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Opération en renouvellement urbain					
Secteur au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,37				
Gisements fonciers stratégiques					
Le Petit Fief	0,51	21	11	20%	Sur le temps du PLUi-h
Rue des Perrondes/ La Sapinière	0,65	15	10	0%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**1,16**	**18**	**21**	**10%**	
Secteurs en extension urbaine					
Chemin du Jard / Les Moissons et Les Demeries	1,20	16	19	20%	PA 2018-2019
Les Roullieres	0,84	18	15	15%	PA 2018-2020
Sous total en extention urbaine	**2**	**17**	**34**	**18%**	

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue de l'école	0,24	35	8	100%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**0,24**	**35**	**8**	**100%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,37				
Gisements fonciers stratégiques					
Rue des Perrondes/ La Sapinière	0,65	12	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Le Petit Fief	0,51	21	11	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**1,16**	**16**	**19**	**0%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Roullieres	0,84	18	15	0%	PA 2018-2020
Chemin du Jard / Les Moissons et Les Demeries	1,20	16	19	0%	PA 2018-2019
Sous total en extension urbaine	**2,0**	**34,0**	**34,3**	**0,0**	

La programmation sur l'ensemble des secteurs est de :

- **Densité : 18 logements par hectare**
- **Pourcentage de logements sociaux : 14 % ***

**une procédure de modification n°2 du PLUi-H est menée en parallèle de la modification n°1 avec la création d'une OAP à La Chapelle-Palluau avec une programmation avec 20% de logements sociaux. L'objectif minimal du PADD de 15% sera alors atteint.*

3.6 La Genétouze

Le périmètre de l'OAP « La Bruyère » à vocation économique est modifié en cohérence avec le zonage rectifié par rapport au cadastre (cf 2.5).

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

La Bruyère - La Genétouze

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises. L'activité artisanale y est privilégiée.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Un espace végétalisé et arboré est à aménager le long de la départementale 4 afin de garantir une qualité paysagère sur l'entrée de ville.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc.)

2. Principes de desserte et mobilité

- Le croisement entre la voie locale et la route départementale 4 devra être aménagé avec soin de manière à garantir une visibilité du carrefour.
- Un accès unique sera créé pour desservir la zone. Cet accès prendra appui sur la desserte locale existante et non sur la départementale 4.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être en partie intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- La gestion des eaux pluviales sera à prévoir à l'échelle de la parcelle pour limiter les impacts sur les réseaux existants (Stationnements perméables, noues, bassin de rétention paysager commun…). La localisation des aménagements de type bassin de rétention paysager s'appuiera sur la topographie du site pour permettre une gestion optimum des eaux pluviales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Situé en entrée de ville Sud, le long de la départementale 4, il est bordé par une voie de desserte locale et des habitations.

PROGRAMMATION

Superficie : **0.60 hectare**

La Bruyère - La Genétouze – Schéma



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

La Bruyère – La Genétouze

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation a accueillir des entreprises. L'activité artisanale y est privilégiée.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisine.
- Un espace végétalisé et arboré est à aménager le long de la départementale 4 afin de garantir une qualité paysagère sur l'entrée de ville.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture, etc)

2. Principes de desserte et mobilité

- Le croisement entre la voie local et la route départementale 4 devra être aménagé avec soin de manière à garantir une visibilité du carrefour
- Un accès unique sera crée pour desservir la zone. Cet accès prendra appui sur la desserte locale existante et non sur la départementale 4.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être en partie intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- La gestion des eaux pluviales sera à prévoir à l'échelle de la parcelle pour limiter les impacts sur les réseaux existants (stationnements perméables, noues, bassin de rétention paysager commune…). La localisation des aménagements de type bassin de rétention paysager s'appuiera sur la topographie du site pour permettre une gestion optimum des eaux pluviales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



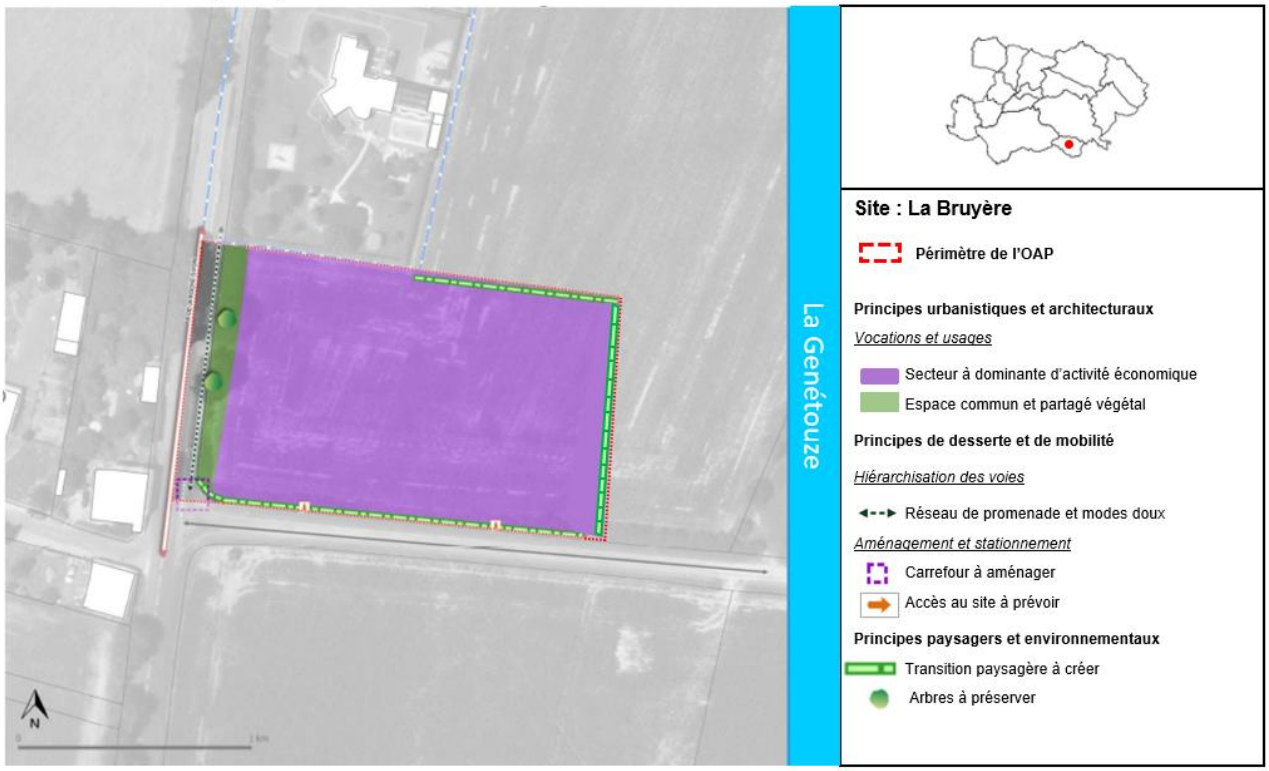
Situé en entrée de ville Sud, le long de la départementale 4, il est bordé par une voie de desserte local et des habitations.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,62 hectare (ha)**

La Bruyère – La Genétouze

4. Schéma de principe



Site : La Bruyère

Périmètre de l'OAP

Principes urbanistiques et architecturaux

Vocations et usages

Secteur à dominante d'activité économique

Espace commun et partagé végétal

Principes de desserte et de mobilité

Hiérarchisation des voies

Réseau de promenade et modes doux

Aménagement et stationnement

Carrefour à aménager

Accès au site à prévoir

Principes paysagers et environnementaux

Transition paysagère à créer

Arbres à préserver

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Zone économique - Bilan chiffré

Commune	Nom du site	Surface (ha)	Échéance prévisionnelle
Maché	Zone de Bel Air 2	9,36	Sur le temps du PLUi-h
	Centre-bourg	0,35	Sur le temps du PLUi-h
Bellevigny	Chantemerle	9,66	Sur le temps du PLUi-h
Aizenay	Les Centaurées - Orgerière	1,70	Sur le temps du PLUi-h
La Genetouze	La Bruyère	0,60	Sur le temps du PLUi-h
Saint-Denis-la-Chevasse	Les Amblardieres	2,03	Sur le temps du PLUi-h
	Zone de Montfort	1,07	Sur le temps du PLUi-h
Le Poiré-sur-Vie	La Croix des Chaumes 2	3,70	Sur le temps du PLUi-h
Falleron	Les Chalinieres	1,98	Sur le temps du PLUi-h
Grand'Landes	Le Vivier	0,57	Sur le temps du PLUi-h

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Commune	Nom du site	Surface (ha)	Échéance prévisionnelle
Maché	Zone de Bel Air 2	9,36	Sur le temps du PLUi-h
	Centre-bourg	0,35	Sur le temps du PLUi-h
Bellevigny	Chantemerle	9,66	Sur le temps du PLUi-h
Aizenay	Les Centaurées - Orgerière	1,70	Sur le temps du PLUi-h
La Genetouze	La Bruyère	0,62	Sur le temps du PLUi-h
Saint-Denis-la-Chevasse	Les Amblardieres	2,03	Sur le temps du PLUi-h
	Zone de Montfort	1,07	Sur le temps du PLUi-h
Le Poiré-sur-Vie	La Croix des Chaumes 2	9,04	Sur le temps du PLUi-h
Falleron	Les Chalinieres	1,98	Sur le temps du PLUi-h
Grand'Landes	Le Vivier	0,57	Sur le temps du PLUi-h

** Tableau prenant en compte la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité n°1 du PLUi-H*

3.7 Le Poiré-sur-Vie

La partie « contexte » de l'OAP de la ZAC du centre-ville est rectifiée car elle évoquait la ZAC multisite.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

ZAC du centre-ville – Le Poiré-sur-Vie

1. *Principes urbanistiques et architecturaux*

- Le site a vocation à accueillir une mixité d'activité et d'usage : habitat, commerce et service de proximité, espace vert, espace de détente.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs. L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Un front urbain le long des voies principales sera conservé dans le réaménagement du site.

2. *Principes de desserte et mobilité*

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Une coulée verte sera réalisée afin de lier les deux parties du site en lien avec les quartiers voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. *Principes paysagers et environnementaux*

- Les alignements d'arbres, des haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.

CONTEXTE



Ce site fait partie du projet de ZAC Multisite de la commune. Secteurs de renouvellement urbain, le secteur sera réaménagé en profondeur en maintenant des principes de centre-bourg : alignement, densité bâti, espace public aménagé et paysager.
L'aménagement des espaces publics et de circulation sont en cours de réalisation.

PROGRAMMATION

Superficie : **0, 63 hectares**
Nombre de logements minimum : **43 logements**
Densité minimum : **68 log / ha**
Pourcentage de logements sociaux : **35%**

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Zac du centre-ville – Le Poiré-sur-Vie

1. *Principes urbanistiques et architecturaux*

- Le site a vocation à accueillir une mixité d'activité et d'usage : habitat, commerce et service de proximité, espace vert, espace de détente .
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs. L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Un front urbain le long des voies principales sera conservé dans le réaménagement du site.

2. *Principes de desserte et mobilité*

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Une coulée verte sera réalisée afin de lier les deux parties du site en lien avec les quartiers voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. *Principes paysagers et environnementaux*

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.

CONTEXTE



Secteur de renouvellement urbain, le secteur sera réaménagé en profondeur en maintenant des principes de centre-bourg : alignement, densité bâti, espace public aménagé et paysager. L'aménagement des espaces publics et de circulation sont en cours de réalisation.

PROGRAMMATION

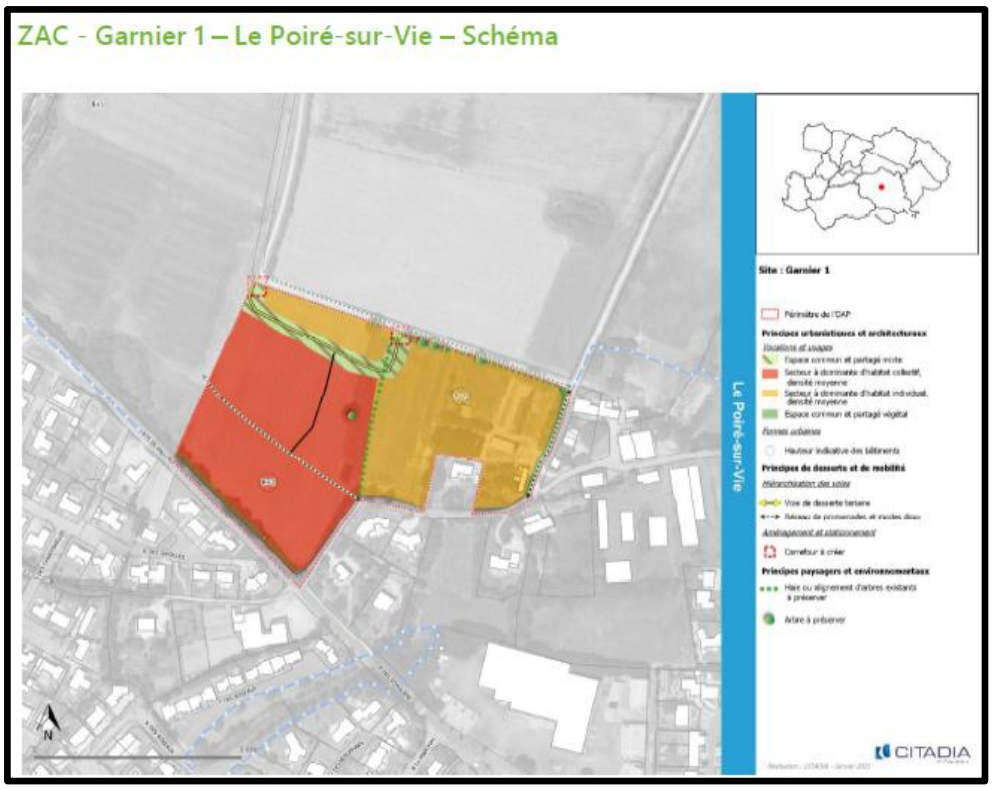
Superficie : **0,63 hectare (ha)**

Densité minimum : **68 habitations / ha**

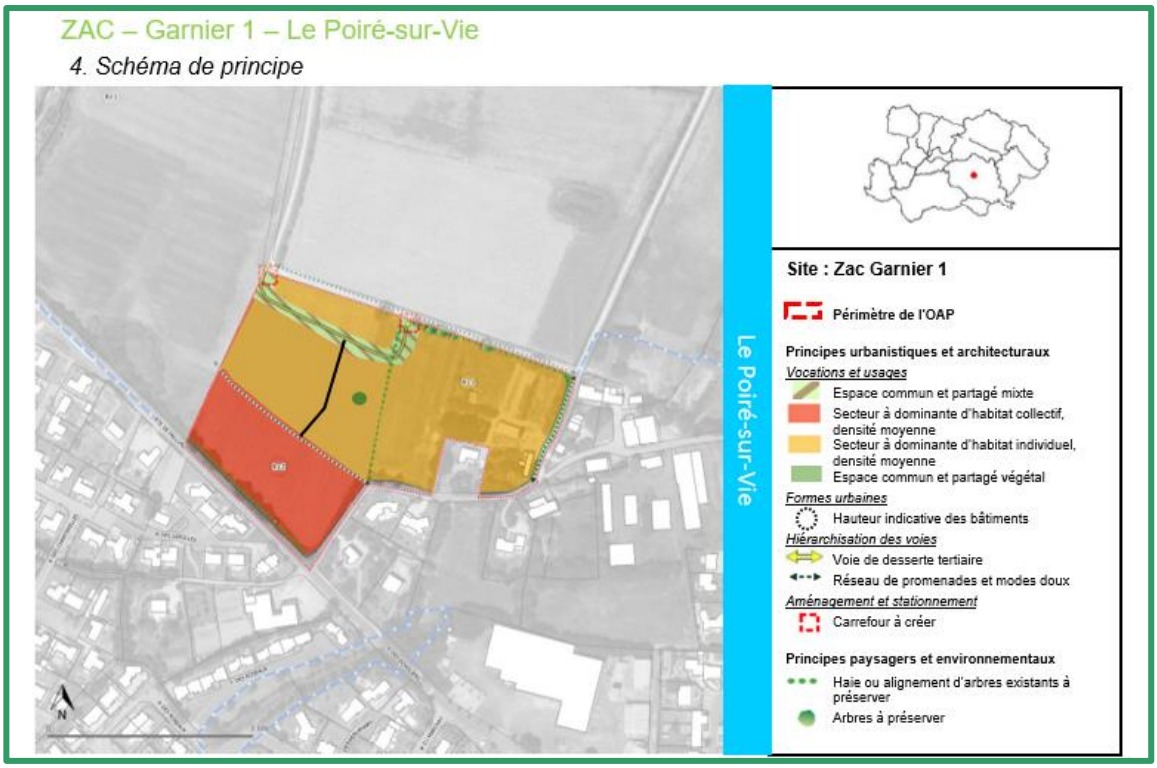
Logements sociaux : **35%**

Les principes d'aménagement de l'OAP « ZAC Garnier 1 » sont modifiées afin redélimiter les espaces à dominante d'habitat collectif et individuel.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



Une OAP « Rue des Echoliers » est créée afin de prévoir un aménagement optimisé et adapté d'une dent creuse nouvellement repérée de 4300m².

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Rue des Echoliers - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue des Echoliers, route de Palluau.
- La voie interne sera à sens unique.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Dent creuse à usage de potager/jardin d'agrément dans le centre-ville du Poiré-sur-Vie, le secteur pourrait être amené à accueillir de nouvelles habitations. Le secteur est bordé par une haie au sud assurant la quiétude du site.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,43 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue des Echoliers - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 : Bilan chiffré Le Poiré-sur-Vie :

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel de logements	Poucentage de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Opération en renouvellement urbain					
Zac Centre-ville	0,63	68	43	35%	Sur le temps du PLUi-h
Le Bois D'Yf	0,81	63	51	0%	PA 2018-2020
Le Val d'Elise	1,20	41	49	0%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total en renouvellement urbain	**2,64**	**54**	**143**	**10%**	
Secteur au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	1,67				
Gisements fonciers stratégiques					
Le Moulin Guérin	1,73	15	26	0%	PA 2018-2020
Placette du Rocher	0,76	22	17	0%	Sur le temps du PLUi-h
Rue de la Belle Meunière	0,90	22	20	0%	Sur le temps du PLUi-h
Rue des Pruniers	3,79	26	99	15%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**7,18**	**22**	**161**	**9%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Cossots 2	2,77	21	58	20%	Sur le temps du PLUi-h
ZAC - Garnier 1	4,30	23	99	20%	Sur le temps du PLUi-h
ZAC - EHPAD 1	6,12	24	147	21%	Sur le temps du PLUi-h
ZAC - Tenement de St Louis 1	3,00	23	69	18%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total en extention urbaine	**16,19**	**23**	**373**	**19%**	**Sur le temps du PLUi-h**

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Zac Centre-ville	0,63	68	43	35%	Sur le temps du PLUi-H
Le Bois D'Yf	0,81	63	51	0%	PA 2018-2020
Le Val d'Elise	1,20	41	49	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**2,64**	**54**	**143**	**10%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	1,67				
Gisements fonciers stratégiques					
Placette du Rocher	0,76	22	17	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de la Belle Meunière	0,90	22	20	0%	Sur le temps du PLUi-H
Le Moulin Guérin	1,73	15	26	0%	PA 2018-2020
Rue des Pruniers	3,79	26	99	15%	Sur le temps du PLUi-H
Rue des Echoliers	0,43	15	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**7,61**	**22**	**167**	**9%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Cossots 2	2,77	21	58	20%	Sur le temps du PLUi-H
Garnier 1	4,30	23	99	20%	Sur le temps du PLUi-H
EHPAD 1	6,12	24	147	21%	Sur le temps du PLUi-H
Tenement de St Louis 1	3,01	23	69	18%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**16,20**	**23**	**373**	**20%**	

La programmation sur l'ensemble des secteurs est de :

- **Densité : 26 logements par hectare**
- **Pourcentage de logements sociaux : 15 %**

3.8 Les Lucs-sur-Boulogne

L'OAP « Rue Richelieu est créé afin d'accueillir des logements sociaux » en renouvellement urbain en lien avec l'EHPAD à proximité.

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Rue Richelieu – Les Lucs-sur-Boulogne

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- *Le site a vocation a accueillir de l'habitat, notamment pour personnes âgées.*
- *La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant.*

2. Principes de desserte et mobilité

- *L'accès se fera par l'accès existant Rue Richelieu.*
- *Le stationnement pourra être mutualisé avec le stationnement des équipements existants.*

3. Principes paysagers et environnementaux

- *Les haies et alignements d'arbres repérés devront être conservés.*

CONTEXTE



Situé à proximité immédiate de l'EHPAD Ste Anne, le site comprend un ancien bâtiment voué à être soit réhabilité soit démoli pour reconstruire des habitations destinées aux personnes âgées.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,03 hectare (ha)**

Densité minimum : **200 habitations / ha**

Logements sociaux : **100%**

Rue Richelieu – Les Lucs-sur-Boulogne

4. Schéma de principe



L'OAP « Ancien garage » est supprimé, le projet portant sur moins de 3000m² étant non réalisable après étude opérationnelle. L'OAP « Le Puy » est supprimé également, le projet portant étant non réalisable.

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Ancien garage - Les Lucs-sur-Boulogne

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat dense.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines,
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant.
- Un alignement sur rue en continuité du bâti existant sera à privilégier afin de garder la structuration de la place.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès se fera en lien avec la desserte existante.
- De nombreux stationnements bordent le site de projet. Une mutualisation du stationnement devra être privilégié.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).

CONTEXTE



Le site de projet est un ancien garage situé au cœur du centre-bourg dans l'alignement de commerces et de services. La démolition a eu lieu laissant la place à une opération d'habitat en continuité du bâti existant. La présence de poches de stationnement devra être intégrer de conception du projet.

PROGRAMMATION

Superficie : **0.02 hectare**
Nombre de logements minimum : **6 logements**
Densité minimum : **275 log / ha**

Ancien garage - Les Lucs-sur-Boulogne - Schéma



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 : Bilan chiffré des Lucs-sur-Boulogne

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel de logements	Poucentage de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Opération en renouvellement urbain					
Ancien garage	0,02	275	6	0%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total en renouvellement urbain	**0,02**	**275**	**6**	**0%**	
Secteur au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,4				
Gisements fonciers stratégiques					
Le Puy	0,58	10	6	0%	Sur le temps du PLUi-h
Le Moulin du Petit Luc	0,33	23	8	0%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**0,91**	**15**	**13**	**0%**	
Secteurs en extension urbaine					
Rue des Fougères	6,54	24	157	20%	Sur le temps du PLUi-h
Poursuite du Val de Bourgneuf	0,83	26	22	45%	PA 2018-2020
Sous total en extention urbaine	**7,37**	**24**	**179**	**23%**	

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue Richelieu	0,03	200	6	100%	
Sous total en renouvellement urbain	0,03	**200**	6	**100%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,4				
Gisements fonciers stratégiques					
Le Moulin du Petit Luc	0,33	23	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**0,33**	**23**	**8**	**0%**	
Secteurs en extension urbaine					
Rue des Fougères	6,54	24	157	20%	Sur le temps du PLUi-H
Poursuite du Val de Bourgneuf 3	0,83	27	22	45%	PA 2018-2020
Sous total en extension urbaine	**7,37**	**24**	**179**	**23%**	

La programmation sur l'ensemble des secteurs est de :

- **Densité : 25 logements par hectare**
- **Pourcentage de logements sociaux : 25 %**

3.9 Palluau

Les principes d'aménagement de l'OAP « Rue de la Prévôté » sont rectifiés concernant l'accès.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Rue de la Prévôté – Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat,
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue de la Croix Sorin.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Un cheminement doux devra être créé pour rejoindre le chemin arboré existant.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries devront être paysagers et viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.)

CONTEXTE



Le site est un ensemble de fond de jardin qui offre un potentiel pour accueillir de nouvelles habitations. Un cheminement doux arboré borde une partie du site. Il conviendra de le prendre en compte dans l'aménagement global du site

PROGRAMMATION

Superficie : **0.88 hectare**

Nombre de logements minimum : **13 logements**

Densité minimum : **15 Log / ha**

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Rue de la Prévôté - Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation a accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue de la Prévôté.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Un cheminement doux devra être créé pour rejoindre le chemin arboré existant.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries devront être paysagers et viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site est un ensemble de fonds de jardin qui offre un potentiel pour accueillir de nouvelles habitations. Un cheminement doux arboré borde une partie du site. Il conviendra de le prendre en compte dans l'aménagement global du site.

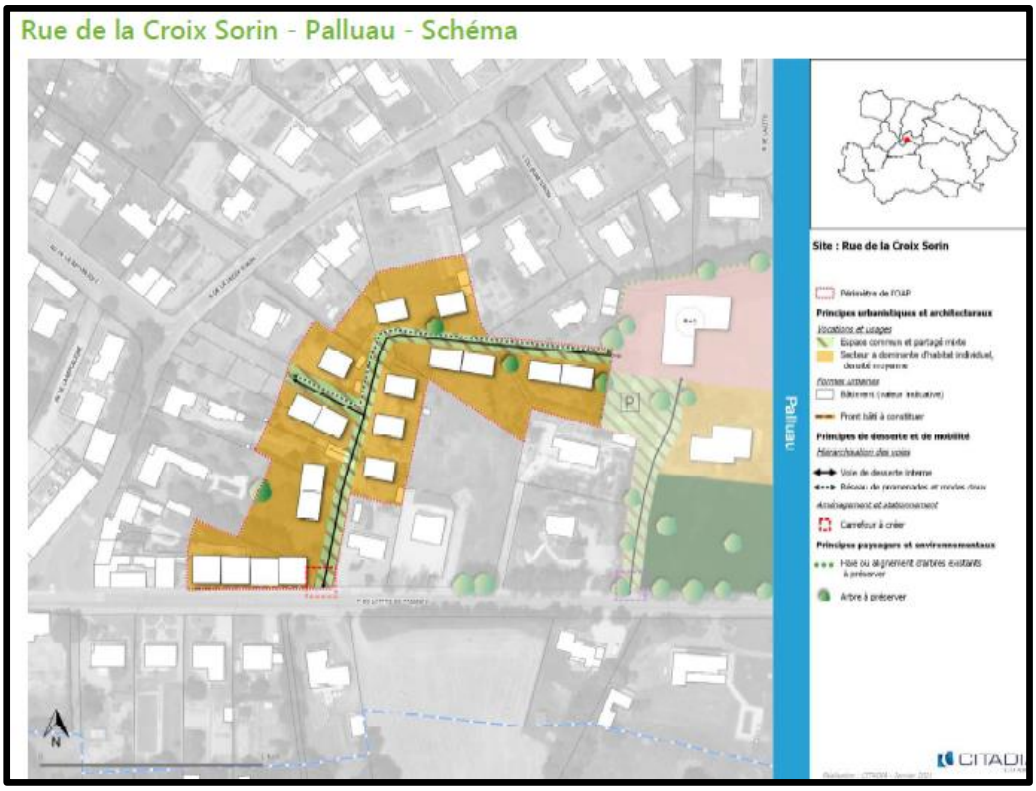
PROGRAMMATION

Superficie : **0,88 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Les principes d'aménagement de l'OAP « Rue de la Croix Sorin » sont modifiés, concernant la desserte l'ajout d'arbres à préserver.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



3.10 Saint-Denis-La-Chevasse

Les principes d'aménagement de l'OAP « Rue du Chemin des Temples » sont modifiés afin de permettre la réalisation de l'opération aujourd'hui empêchée.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 :

Rue du Chemin des Temples - Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Une implantation des habitations en cœur d'îlot est à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique sera aménagé pour desservir le site sur le chemin des Temples.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).

CONTEXTE



Le site est composé de plusieurs fonds de jardins de différents propriétaires. Situé en zone dense composée d'habitat ancien, le site est à proximité immédiate des commerces et des services du centre-bourg.

PROGRAMMATION

Superficie : **0.27 hectare**

Nombre de logements minimum : **5 logements**

Densité minimum : **20 log / ha**

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Une implantation des habitations en cœur d'îlot est à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les accès sont à privilégier par le chemin des Temples
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).

CONTEXTE



Le site est composé de plusieurs fonds de jardins de différents propriétaires. Situé en zone dense composée d'habitat ancien, le site est à proximité immédiate des commerces et des services du centre-bourg.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,26 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

L'OAP « Paroissiale » est créée sur le secteur de l'ancien stade afin d'accueillir des habitations.

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Paroissiale – Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- *Le site a vocation a accueillir de l'habitat.*
- *La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant.*
- *L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.*
- *Une orientation Sud et Est/Ouest des bâtiments sera à privilégier.*
- *Les transitions avec les habitations voisines existantes et les équipements seront traitées avec soin afin de préserver l'intimité des habitants.*

2. Principes de desserte et mobilité

- *Le site pourra être desservi par la voie existante donnant sur la rue De Lattre de Tassigny et/ou au nord du site donnant sur la place Richelieu*
- *Le principe de voie partagée devra être privilégié*
- *Des cheminements doux permettront de desservir les équipements à proximité*

3. Principes paysagers et environnementaux

- *Les différents aménagement des espaces publics et privés viseront à privilégier une gestion directe des eaux pluviales à la parcelle (noues, cheminements perméables,…).*
- *Les alignements d'arbres, les haies repérées sur le schéma devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales.*

CONTEXTE



Ancien stade à proximité immédiate du nouveau et des équipements sportifs, ainsi que du centre-bourg.

PROGRAMMATION

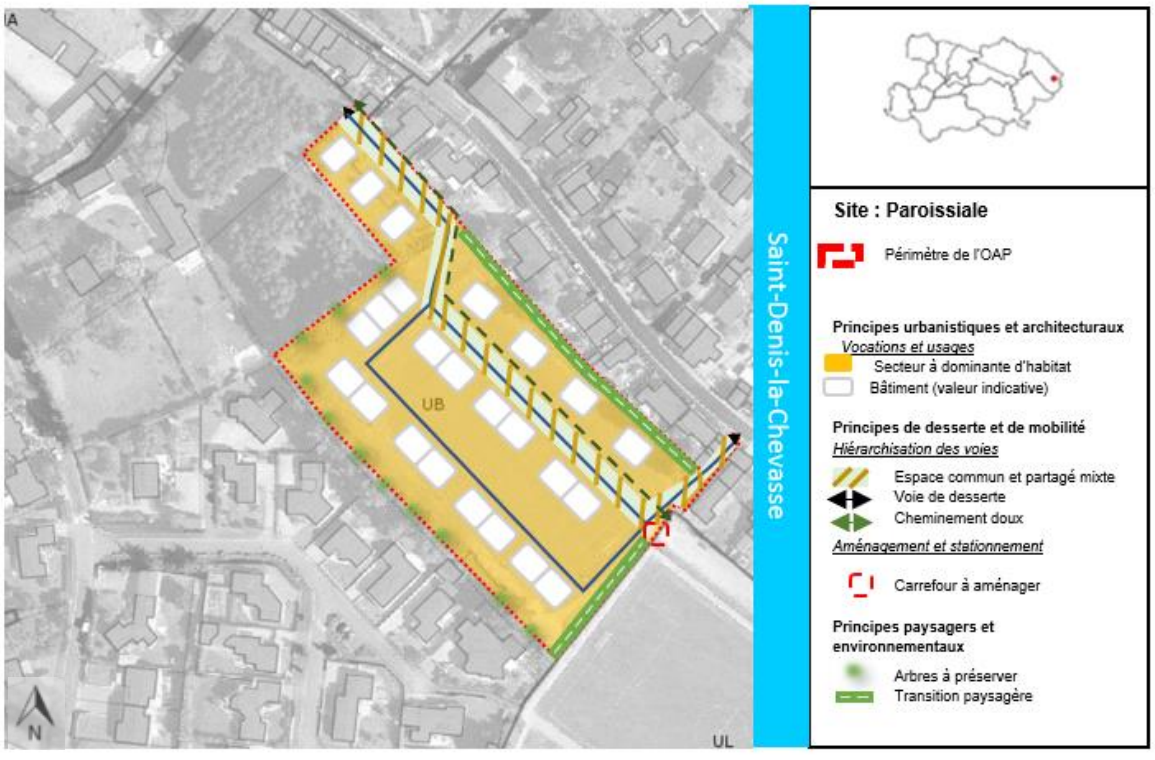
Superficie : **1,13 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Paroissiale - Saint-Denis-la-Chevasse

4. Schéma de principe



L'OAP « Rue René Bazin » est supprimée en cohérence avec la modification du zonage UB vers UP, protégeant le jardin et la bâtisse d'intérêt patrimonial.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 :

Rue René Bazin – Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique sera aménagé pour desservir le site sur la rue René Bazin.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Un cheminement doux sera à créer pour connecter le site de projet du stade à la rue René Bazin.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies, les murs de pierre repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).

CONTEXTE



Grande propriété avec de nombreux éléments paysagers (arbres de hautes tiges, murs en pierre), qui se localise à l'entrée du centre-bourg. L'aménagement se fera sur le long terme en veillant bien à respecter le caractère du site notamment par l'intégration des arbres et des murs de pierre dans la composition du projet.

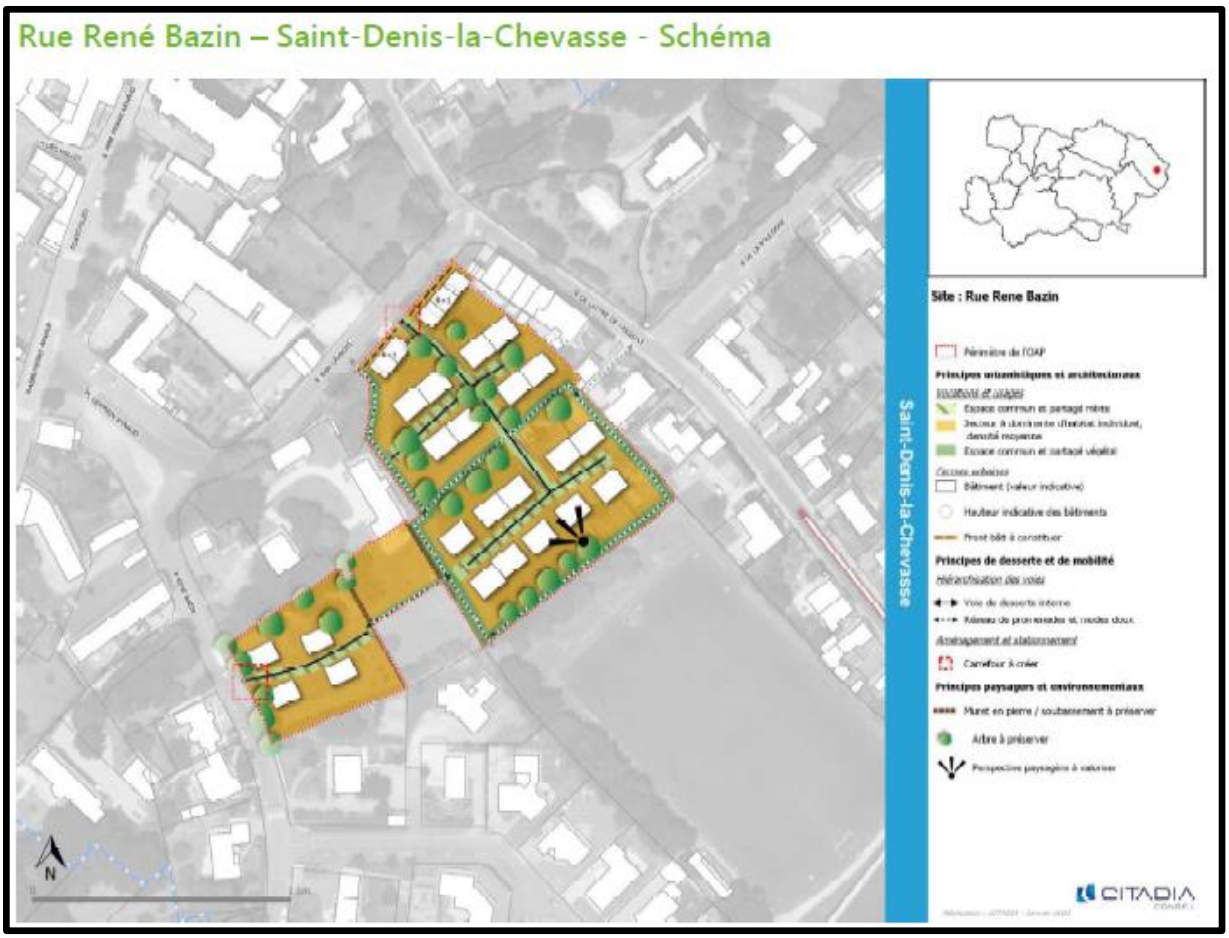
PROGRAMMATION

Superficie : **0.96 hectare**

Nombre de logements minimum : **19 logements**

Densité minimum : **20 log / ha**

Rue René Bazin – Saint-Denis-la-Chevasse - Schéma



Les principes d'aménagement de l'OAP « Rue de Lattre de Tassigny » sont modifiés concernant la gestion des accès.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 :

Rue de Lattre de Tassigny- Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique sera créé sur la rue de Lattre de Tassigny. Cet accès sera mutualisé pour desservir le secteur de projet de l'autre côté de la rue.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte des sites.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Situé en entrée du ville Sud, le site est divisé en deux secteurs séparés par un fossé. Le premier est en arrière de constructions existantes. Le second est en front de rue et descend jusqu'à un cours d'eau.

PROGRAMMATION

Superficie : **2.02 hectares**

Nombre de logements minimum : **36 logements**

Densité minimum : **18 log / ha**

Pourcentage de logements sociaux : **15 %**

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Rue de Lattre de Tassigny - Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- *Le site a vocation à accueillir de l'habitat.*
- *La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier*
- *L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.*
- *Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.*

2. Principes de desserte et mobilité

- *Un accès sera créé sur la rue de Lattre de Tassigny.*
- *Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte des sites.*
- *Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.*

3. Principes paysagers et environnementaux

- *Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.*
- *Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).*
- *Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.*

CONTEXTE



Situé en entrée du ville Sud, le site est divisé en deux secteurs séparés par un fossé. Le premier est en arrière de constructions existantes. Le second est en front de rue et descend jusqu'à un cours d'eau.

PROGRAMMATION

Superficie : **2,02 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Le secteur à proximité immédiate du « Site du Foliot » accueille actuellement un équipement sportif obsolète. La commune mène actuellement une étude de requalification du site afin de créer un nouvel équipement sportif plus adapté aux nouvelles pratiques. Cette étude est l'opportunité de repenser l'ensemble des espaces et des besoins dans un aménagement global avec le ou les futurs quartiers d'habitations aux abords du complexe sportif. Aussi, le zonage UL est modifié vers une zone UB, afin de pouvoir accueillir à la fois le nouvel équipement sportif et/ou des habitations. En lien avec ce projet, l'OAP « Site du Foliot » située sur la zone 1AUh est modifiée afin de couvrir l'ensemble du futur quartier (cf 2.2 Zones urbaines).

Extrait du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 :

Site du Foliot- Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Un espace commun sera aménagé. Les aménagements (banc, jeux pour enfant etc.) prévus viseront à permettre plusieurs usages (jeux, détentes etc.)
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présents aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un maillage viaire structurant devra être aménagé de telle sorte à connecter le site aux nombreuses accroches qui bordent le site : rue de Lattre Tassigny, rue Foliot rue des Charmes et le stationnement au Nord du site.
- L'accès rue de Lattre de Tassigny sera mutualisé pour également desservir le secteur de projet de l'autre côté de la rue.
- Des aménagements des différents accès sont à prévoir pour sécuriser la desserte des sites.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).
- La mare sera intégrée dans l'aménagement.

CONTEXTE



Situé à l'entrée de la ville en arrière de la rue De Lattre de Tassigny, le site borde le complexe sportif et des quartiers d'habitations. Ce projet de nouveau quartier devra bien intégrer les éléments paysagers (mare, haies arborés, vue) dans la composition du site.

PROGRAMMATION

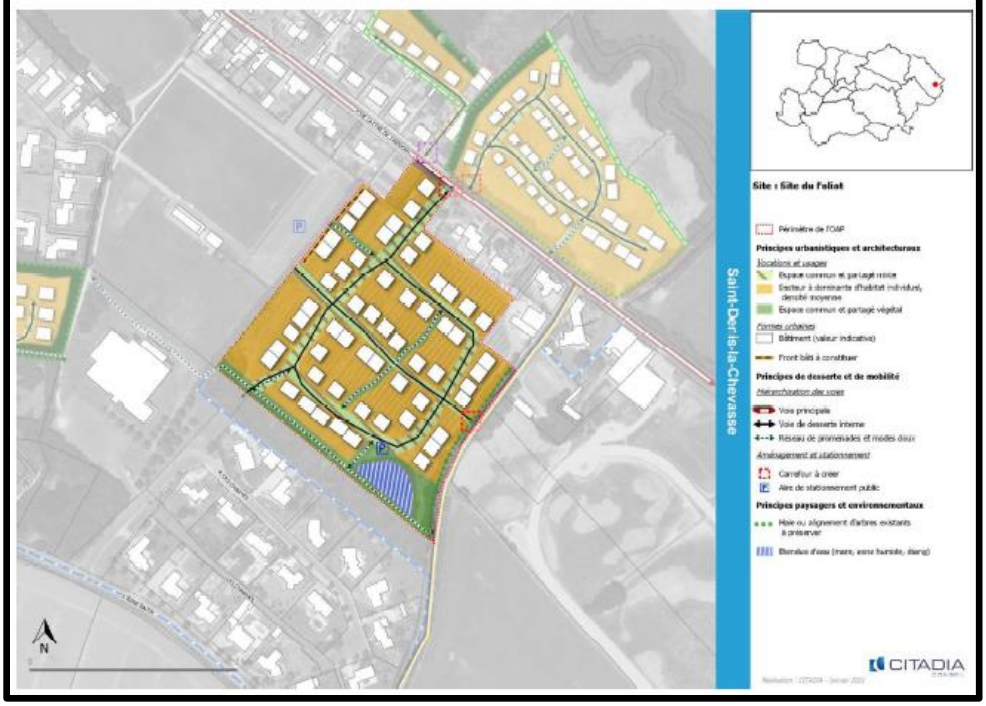
Superficie : **2.94 hectares**

Nombre de logements minimum : **53 logements**

Densité minimum : **18 log / ha**

Pourcentage de logements sociaux : **20 %**

Site du Foliot – Saint-Denis-la-Chevasse – Schéma



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Site du Foliot - Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- *Le site sera reconfiguré afin d'accueillir un nouvel équipement structurant pour la commune, type complexe sportif/loisirs.*
- *De nouveaux quartiers d'habitation seront aménagés autour du futur équipement structurant.*
- *La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.*
- *L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.*
- *Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier. Dans les autres cas, l'aménagement de la parcelle devra permettre une orientation d'une zone d'agrément, Nord-Est ou Nord-Ouest.*
- *L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présents aux abords du site.*

2. Principes de desserte et mobilité

- *Un maillage viaire structurant devra être aménagé de telle sorte à connecter le site aux nombreuses accroches qui bordent le site telle que la rue de Lattre Tassigny.*
- *Des aménagements des différents accès sont à prévoir pour sécuriser la desserte des sites.*
- *Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.*
- *Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants.*

3. Principes paysagers et environnementaux

- *Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.*
- *Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).*
- *La mare sera intégrée dans l'aménagement.*
- *Les transitions paysagères entre les équipements et les habitations seront traitées avec soin, prioritairement de manière végétalisée afin de préserver la quiétude et l'intimité des habitations.*

CONTEXTE



Le secteur à l'entrée Sud-Est de la ville comprend l'actuel complexe sportif et une zone à urbaniser. Le bâtiment existant est voué à être détruit et le secteur entièrement reconfiguré pour accueillir un nouveau complexe sportif et des habitations. Ce projet permettra de créer un nouveau quartier autour d'un équipement structurant pour la commune.

PROGRAMMATION

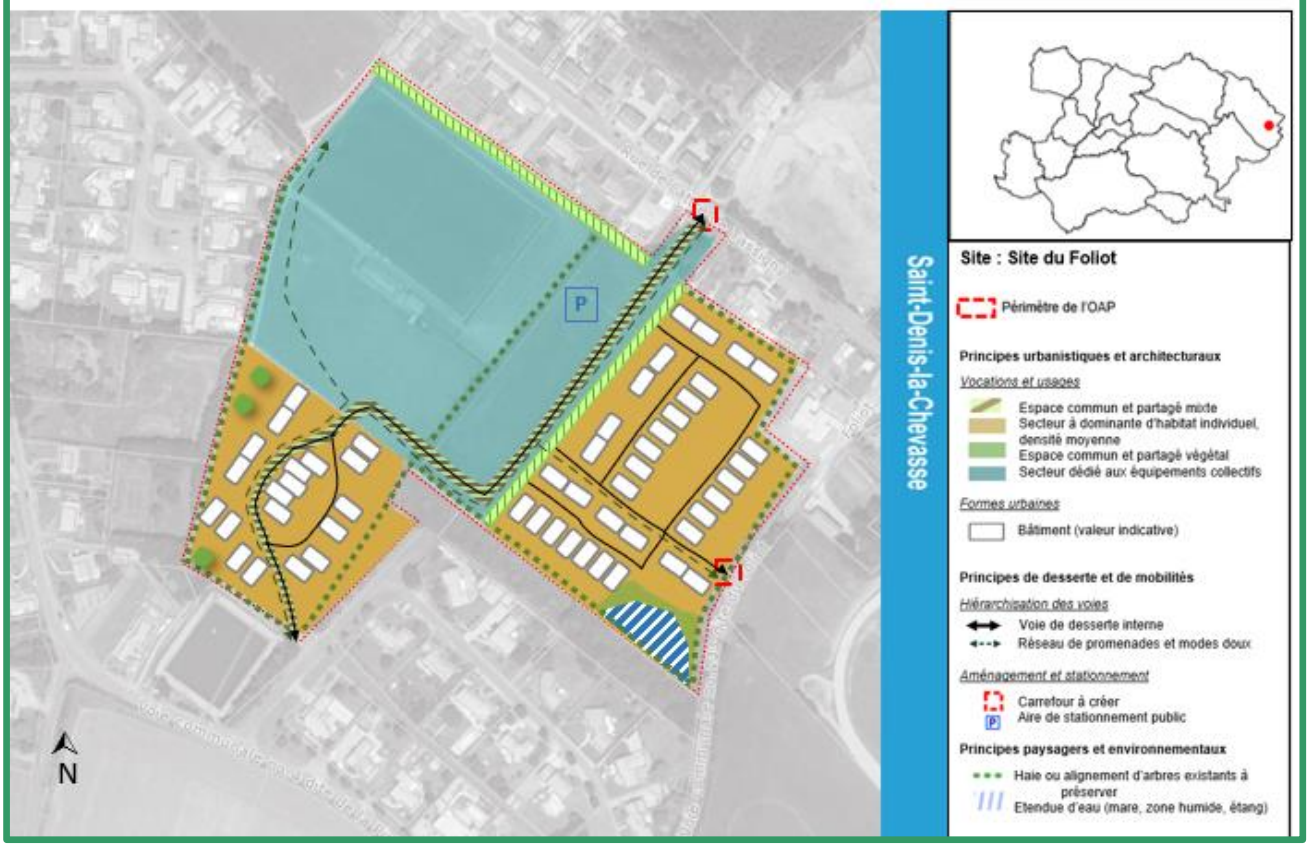
Superficie : **6,4 ha dont 3 ha environ dédié à l'habitat**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 %**

Site du Foliot - Saint-Denis-la-Chevasse

4. Schéma de principe



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 : Bilan chiffré de Saint-Denis-la-Chevasse

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel de logements	Poucentage de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Opération en renouvellement urbain					
Secteur au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	4,18				
Gisements fonciers stratégiques					
Rue du chemin des Temples	0,26	20	5	0%	Sur le temps du PLUi-h
Rue René Bazin	0,96	20	19	0%	Sur le temps du PLUi-h
Site de la Salle Omnisport	0,51	18	9	0%	Sur le temps du PLUi-h
Les Epaillardières	0,34	18	6	0%	Sur le temps du PLUi-h
La Roche Boursault	0,07	80	6	100%	Sur le temps du PLUi-h
ous total au sein de l'enveloppe urbain	**2,14**	**21**	**46**	**14%**	
Secteurs en extension urbaine					
Site du Foliot	2,94	18	53	20%	Sur le temps du PLUi-h
Rue de Lattre de Tassigny	2,02	18	36	15%	Sur le temps du PLUi-h
Rue Agrippa d'Aubigné	3,03	18	55	15%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total en extention urbaine	**8,0**	**18**	**144**	**17%**	

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	4,18				
Gisements fonciers stratégiques					
Les Epaillardieres	0,34	18	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
Site de la salle Omnisport	0,51	18	9	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue du Chemin des Temples	0,26	20	5	0%	Sur le temps du PLUi-H
Paroissiale	1,13	20	23	15%	Sur le temps du PLUi-H
La Roche Boursault	0,07	80	6	100%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de Lattre de Tassigny	2,02	18	36	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**4,33**	**20**	**85**	**17%**	
Secteurs en extension urbaine					
Rue Agrippa d'Aubigne	3,03	18	55	15%	Sur le temps du PLUi-H
Site du Foliot	3,00	18	53	20%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	6,03	**18**	**107**	**17%**	

L'OAP « Rue René Bazin » est supprimée en cohérence avec la modification du zonage UB vers UP, protégeant le jardin et la bâtisse d'intérêt patrimonial.

La programmation sur l'ensemble des secteurs est de :

- **Densité : 19 logements par hectare**
- **Pourcentage de logements sociaux : 17 %**

3.11 Saint-Etienne-du-Bois

Les principes d'aménagement de l'OAP « Rue du Général Charrette » sont modifiés afin de pouvoir accueillir des équipements d'intérêts collectifs et de services publics, voire des activités de services.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Rue du Gen Charrette 1 - Les Jardins – Saint-Etienne-du-Bois

1. *Principes urbanistiques et architecturaux*

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat,
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant, L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. *Principes de desserte et mobilité*

- Les accès principaux se feront via la rue de Gén Charrette et la rue de l'Ancienne Gare.
- Une voie structurante traversera l'ensemble du site. Les autres voies auront un gabarit de voies partagées.
- Un aménagement de l'intersection sur la rue de l'Ancienne Gare est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.

3. *Principes paysagers et environnementaux*

- Les alignements d'arbres et les haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Le site est composé de plusieurs fonds de jardins arborés. Plusieurs secteurs de projet sont situés à proximité de la rue du général Charrette. Les aménagements de voirie et de cheminements piétons devront être mutualisés et réfléchis à une plus grande échelle.

PROGRAMMATION

Superficie : **0.37 hectare**

Nombre de logements minimum : **7 logements**

Densité minimum : **18 log / ha**

Pourcentage de logements sociaux : **100 %**

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Rue du Gén Charette1 - Les Jardins - Saint-Etienne-du-Bois

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat, des équipements d'intérêt collectif et services publics voire des activités de services.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les accès principaux se feront via la rue du Gén Charrette et la rue de l'Ancienne Gare.
- Une voie structurante traversera l'ensemble du site. Les autres voies auront un gabarit de voies partagées.
- Un aménagement de l'intersection sur la rue de l'Ancienne gare est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les espaces de transition entre les secteurs et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Le site est composé de plusieurs fonds de jardins arborés. Plusieurs secteurs de projet sont situés à proximité de la rue du général Charrette. Les aménagements de voirie et de cheminements piétons devront être mutualisés et réfléchis à une plus grande échelle.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,37 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **100%**

3.12 Saint-Paul-Mont-Penit

L'OAP « Les Garennes » est créée afin d'accueillir des logements sociaux sur le site d'une ancienne activité commerciale en centre-bourg.

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Les Garennes - Saint-Paul-Mont-Penit

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- L'habitat individuel et/ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'implantation des habitations se fera de manière privilégiée le long de la rue des Garennes de la Nation.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver la sécurité du carrefour de la rue des Garennes de la Nation.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue des Garennes de la Nation et / ou la rue du Prieuré.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site comprend un salon de coiffure et un espace disponible enherbé au sein du bourg. Le bâtiment est destiné à être démoli pour y construire de l'habitat.

PROGRAMMATION

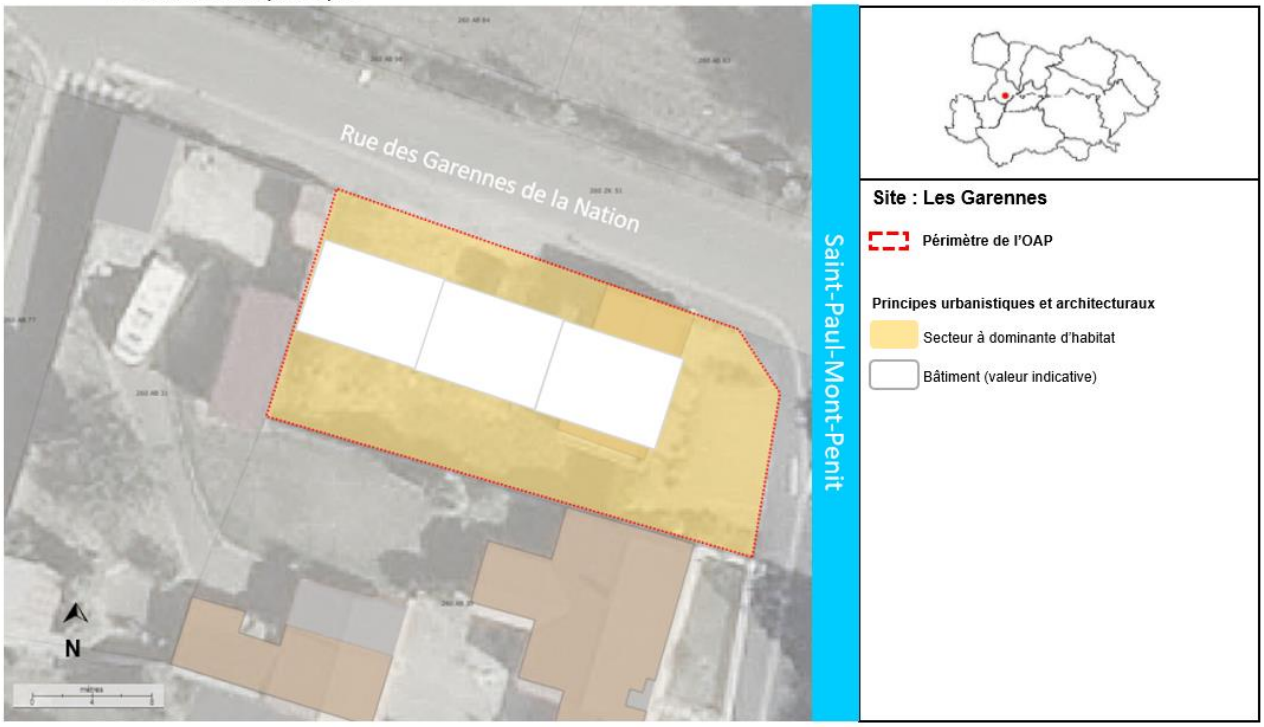
Superficie : **0,05 hectare (ha)**

Densité minimum : **50 habitations/ha**

Logements sociaux : **100%**

Les Garennes - Saint-Paul-Mont-Penit

4. Schéma de principe



Site : Les Garennes

Périmètre de l'OAP

Principes urbanistiques et architecturaux

Secteur à dominante d'habitat

Bâtiment (valeur indicative)

L'OAP « La Forge » est créée afin d'accueillir des logements à proximité du centre-bourg.

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

La Forge - Saint-Paul-Mont-Penit

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- L'habitat individuel et/ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue Jean Yole.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Espace libre en centre-bourg en second rideau par rapport à la rue Jean Yole, le site bénéficie d'un environnement déjà végétalisé. Les arbres présents seront conservés au maximum lors de l'aménagement du secteur afin de préserver la quiétude du site.

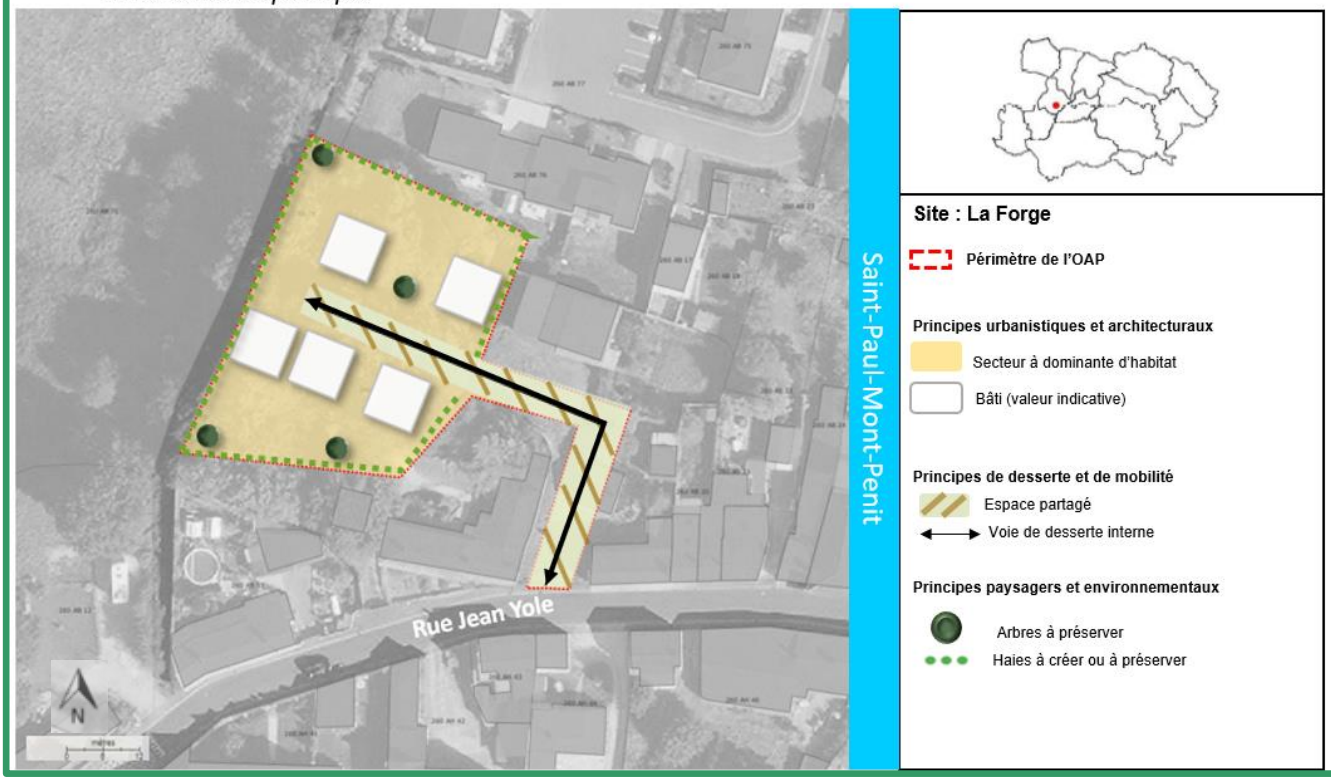
PROGRAMMATION

Superficie : **0,30 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations/ha**

La Forge - Saint-Paul-Mont-Penit

4. Schéma de principe



Les OAP « Ancien Atelier » et « Impasse des Genêts » sont supprimées car non réalisables après étude de faisabilité.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Ancien atelier – Saint-Paul-Mont-Penit

1. *Principes urbanistiques et architecturaux*

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Un front urbain devra être constitué le long de la rue des Garennes de la Nation.

2. *Principes de desserte et mobilité*

- Un accès unique sera aménagé pour desservir le site via le chemin des Maisons Neuves.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Le stationnement devra être paysager.

3. *Principes paysagers et environnementaux*

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.

CONTEXTE



Le site de projet est situé sur l'emplacement des anciens ateliers municipaux. A deux pas du centre-bourg, cet espace en friche offre un potentiel pour un projet d'habitat dédié aux seniors au cœur du bourg.

PROGRAMMATION

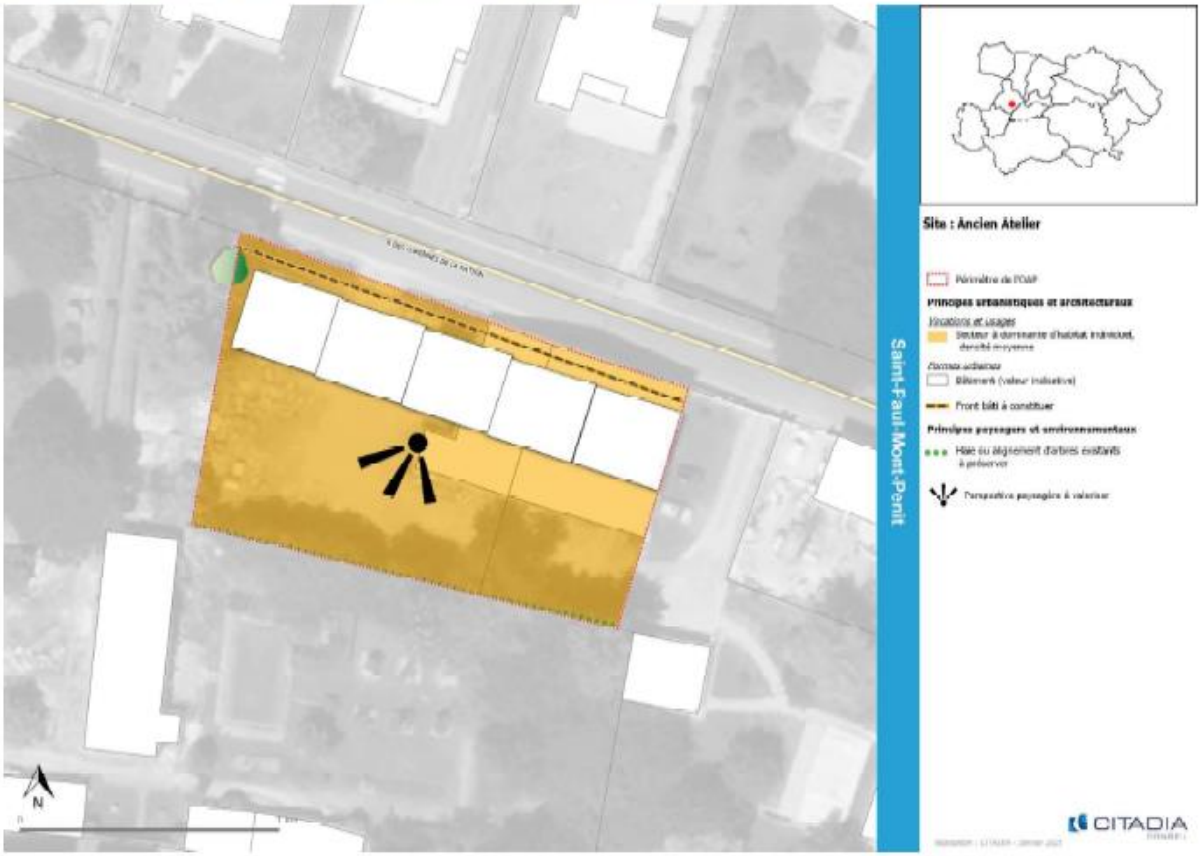
Superficie : **0.13 hectare**

Nombre de logements minimum : **5 logements**

Densité minimum : **40 log / ha**

Pourcentage de logements sociaux : **100 %**

Ancien atelier – Saint-Paul-Mont-Penit - Schéma



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Impasse Les Genêts – Saint-Paul-Mont-Penit

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat,
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'implantation des habitations se fera le long de l'impasse des Genêts.
- Le caractère boisé et arboré devra être préservé dans l'aménagement du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le stationnement bordant le site devra être conservé.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.

CONTEXTE



Ce site est un des deux espaces communs de quartier. Les nouvelles constructions prendront en compte les arbres existants sur le site."

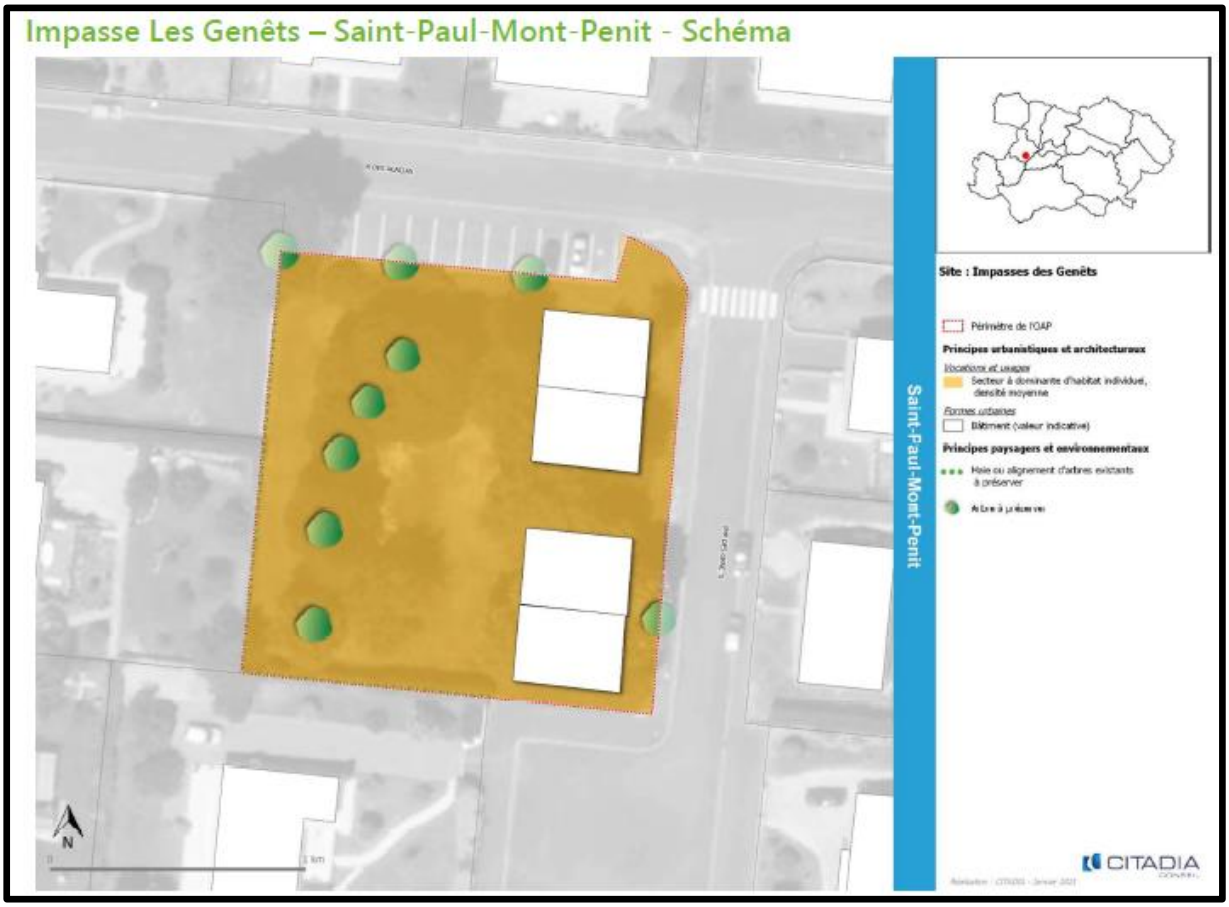
PROGRAMMATION

Superficie : **0.20 hectare**

Nombre de logements minimum : **4 logements**

Densité minimum : **18 log / ha**

Impasse Les Genêts – Saint-Paul-Mont-Penit - Schéma



Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 : Bilan chiffré de Saint-Paul-Mont-Penit

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel de logements	Poucentage de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue des Tisserands	0,22	35	8	20%	Sur le temps du PLUi-h
Ancien atelier	0,13	40	5	100%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total en renouvellement urbain	**0,35**	**37**	**13**	**52%**	
Secteur au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,5				
Gisements fonciers stratégiques					
Impasse des Genêts	0,20	18	4	0%	Sur le temps du PLUi-h
Les jardins	0,55	18	10	15%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**0,75**	**18**	**14**	**11%**	
Secteurs en extension urbaine					
L'ouche du four	1,88	17	32	15%	PA 2018-2020
Le Grand Patis	1,00	17	17	15%	PA 2018-2020
Sous total en extention urbaine	**2,88**	**17,00**	**49**	**15,0%**	

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Saint-Paul-Mont-Penit : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue des Tisserands	0,22	35	8	20%	Sur le temps du PLUi-H
Les Garennes	0,05	50	3	100%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**0,27**	**38**	**10**	**40%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,50				
Gisements fonciers stratégiques					
Les Jardins	0,55	18	10	15%	Sur le temps du PLUi-H
La Forge	0,30	18	5	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**0,85**	**18**	**15**	**10%**	
Secteurs en extension urbaine					
L'Ouche du Four	1,88	17	32	15%	PA 2018-2020
Le Grand Patis	1,00	17	17	15%	PA 2018-2020
Sous total en extension urbaine	**2,88**	**17**	**49**	**15%**	

Les OAP « Ancien Atelier » et « Impasse des genêts » sont supprimées car non réalisables après étude de faisabilité.

La programmation sur l'ensemble des secteurs est de :

- **Densité : 19 logements par hectare**
- **Pourcentage de logements sociaux : 17 %**

4 - Annexes

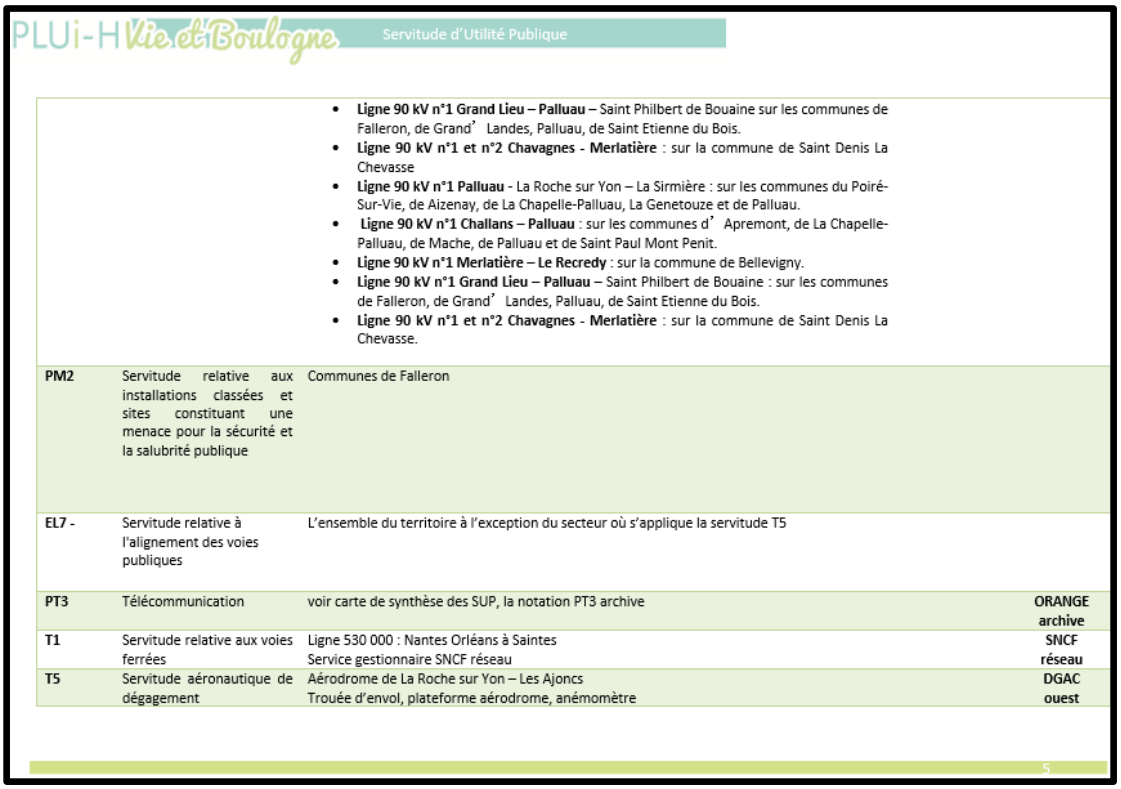
4.1 Servitudes d'Utilité Publique

LOCALISATION : SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE

EL7 : Servitude relative à l'alignement des voies publiques

La SUP EL7 relative à l'alignement des voies publiques est supprimée. Le fondement juridique de son instauration n'a pas été trouvé.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

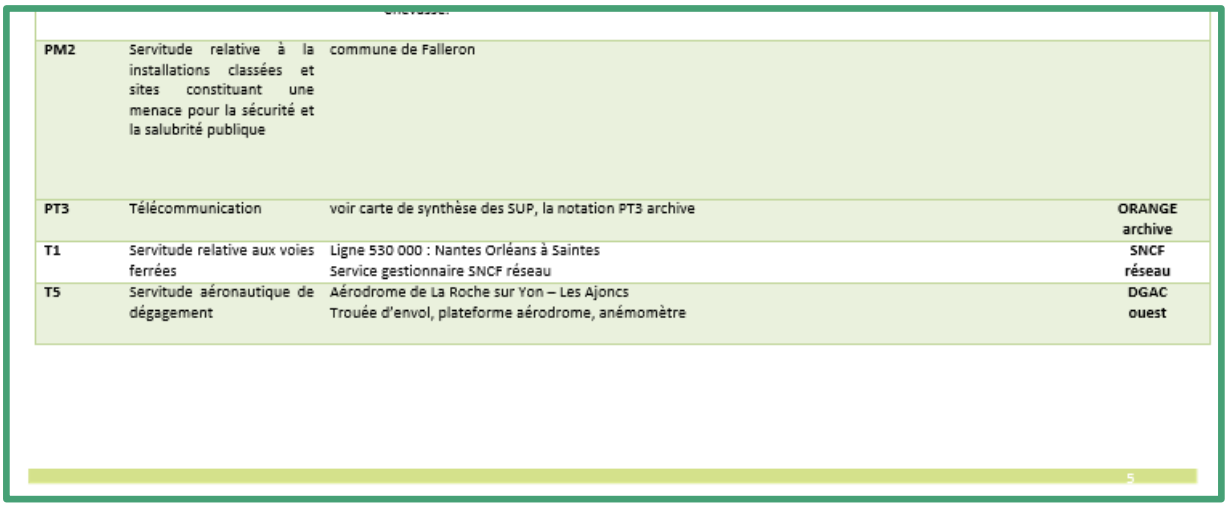


PLUi-H Vie et Boulogne — Servitude d'Utilité Publique

		• **Ligne 90 kV n°1 Grand Lieu – Palluau** – Saint Philbert de Bouaine sur les communes de Falleron, de Grand' Landes, Palluau, de Saint Etienne du Bois. • **Ligne 90 kV n°1 et n°2 Chavagnes - Merlatière** : sur la commune de Saint Denis La Chevasse • **Ligne 90 kV n°1 Palluau** - La Roche sur Yon – La Sirmière : sur les communes du Poiré-Sur-Vie, de Aizenay, de La Chapelle-Palluau, La Genetouze et de Palluau. • **Ligne 90 kV n°1 Challans – Palluau** : sur les communes d' Apremont, de La Chapelle-Palluau, de Mache, de Palluau et de Saint Paul Mont Penit. • **Ligne 90 kV n°1 Merlatière – Le Recredy** : sur la commune de Bellevigny. • **Ligne 90 kV n°1 Grand Lieu – Palluau** – Saint Philbert de Bouaine : sur les communes de Falleron, de Grand' Landes, Palluau, de Saint Etienne du Bois. • **Ligne 90 kV n°1 et n°2 Chavagnes - Merlatière** : sur la commune de Saint Denis La Chevasse.	
PM2	Servitude relative aux installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique	Communes de Falleron	
EL7 -	Servitude relative à l'alignement des voies publiques	L'ensemble du territoire à l'exception du secteur où s'applique la servitude T5	
PT3	Télécommunication	voir carte de synthèse des SUP, la notation PT3 archive	**ORANGE archive**
T1	Servitude relative aux voies ferrées	Ligne 530 000 : Nantes Orléans à Saintes Service gestionnaire SNCF réseau	**SNCF réseau**
T5	Servitude aéronautique de dégagement	Aérodrome de La Roche sur Yon – Les Ajoncs Trouée d'envol, plateforme aérodrome, anémomètre	**DGAC ouest**

5

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



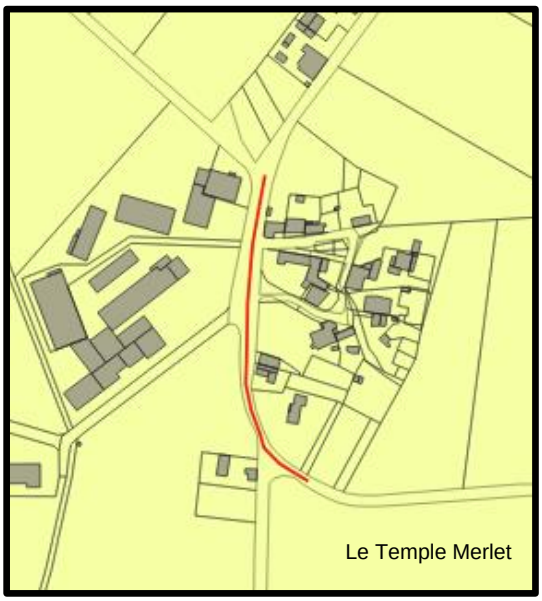
PM2	Servitude relative à la installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique	commune de Falleron	
PT3	Télécommunication	voir carte de synthèse des SUP, la notation PT3 archive	**ORANGE archive**
T1	Servitude relative aux voies ferrées	Ligne 530 000 : Nantes Orléans à Saintes Service gestionnaire SNCF réseau	**SNCF réseau**
T5	Servitude aéronautique de dégagement	Aérodrome de La Roche sur Yon – Les Ajoncs Trouée d'envol, plateforme aérodrome, anémomètre	**DGAC ouest**

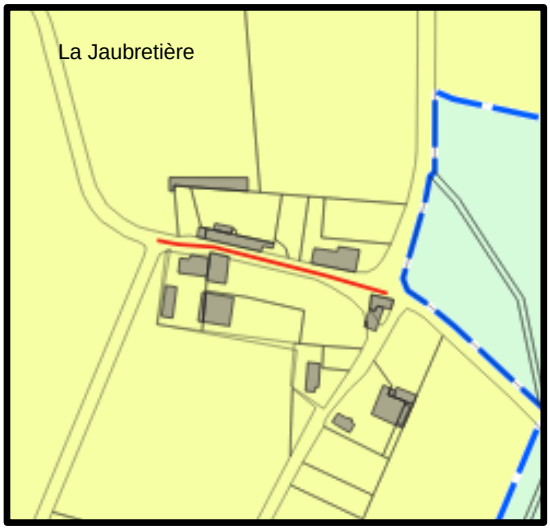
5

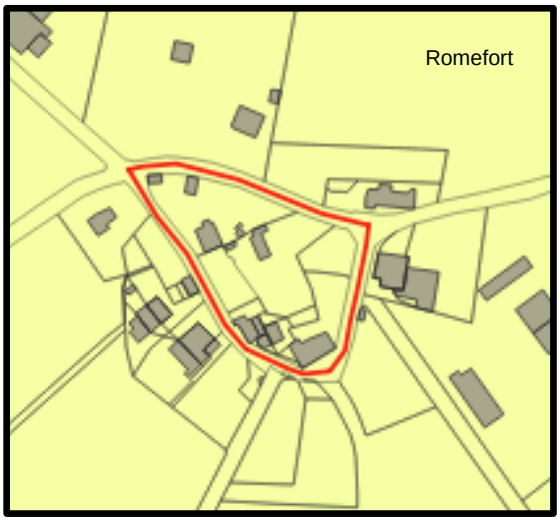
LOCALISATION : SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE

EL7 : Servitude relative à l'alignement des voies publiques (suite)

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :







Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

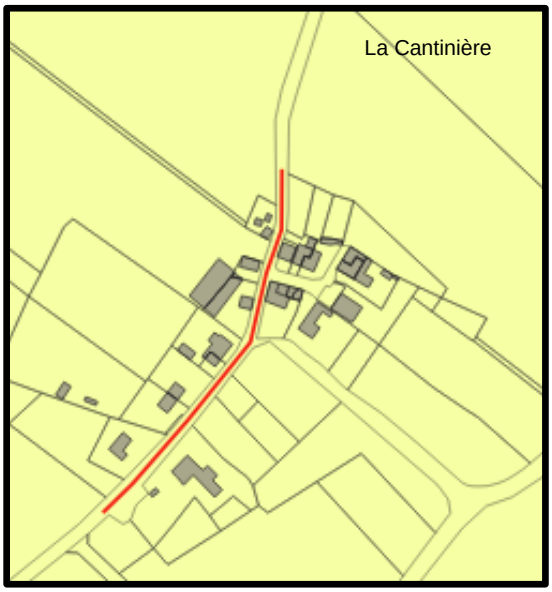


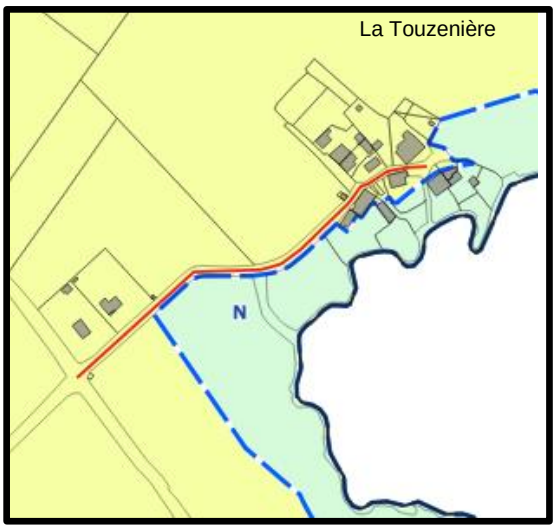




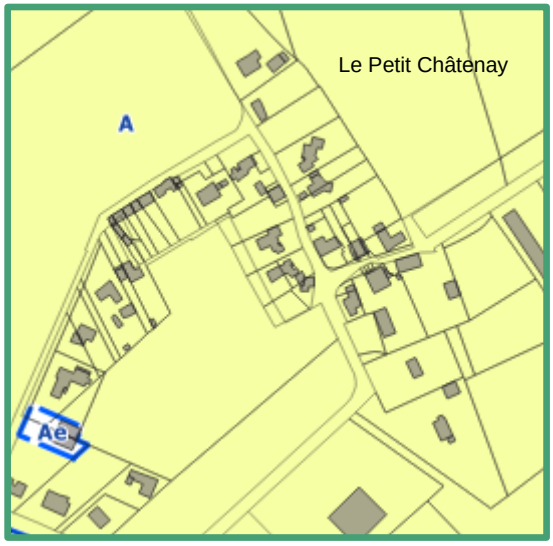
Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

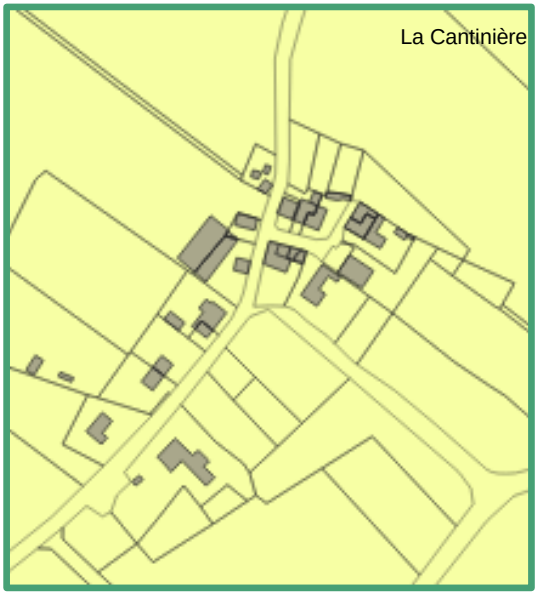






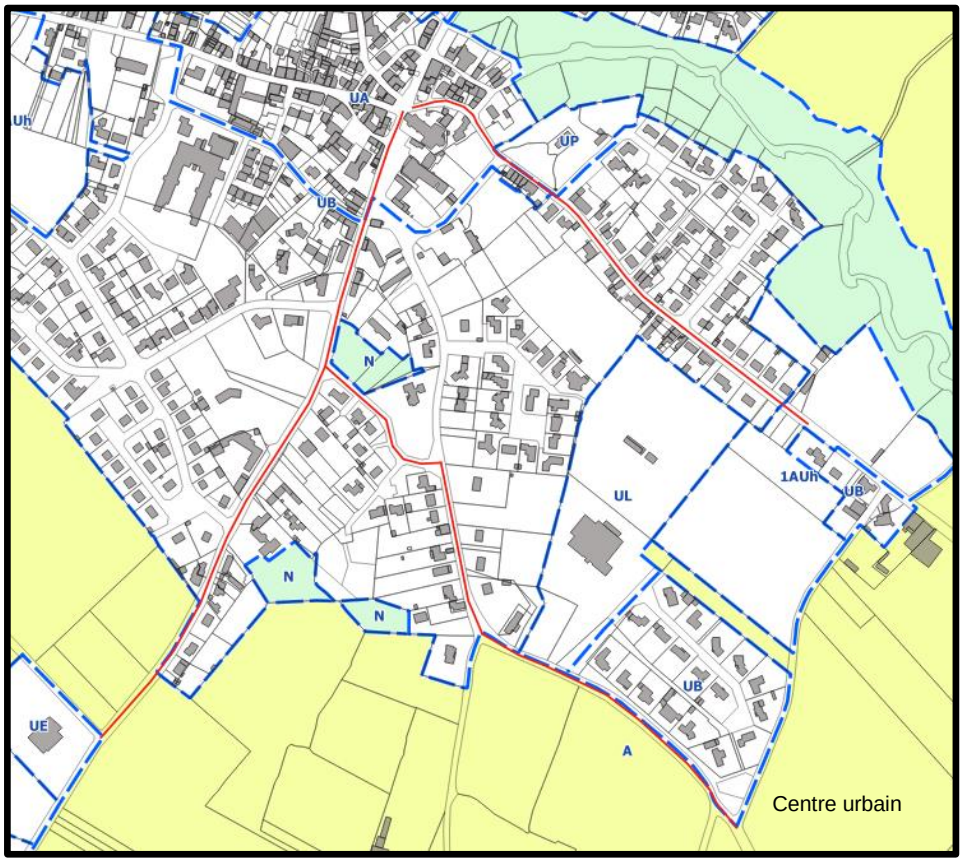
Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :



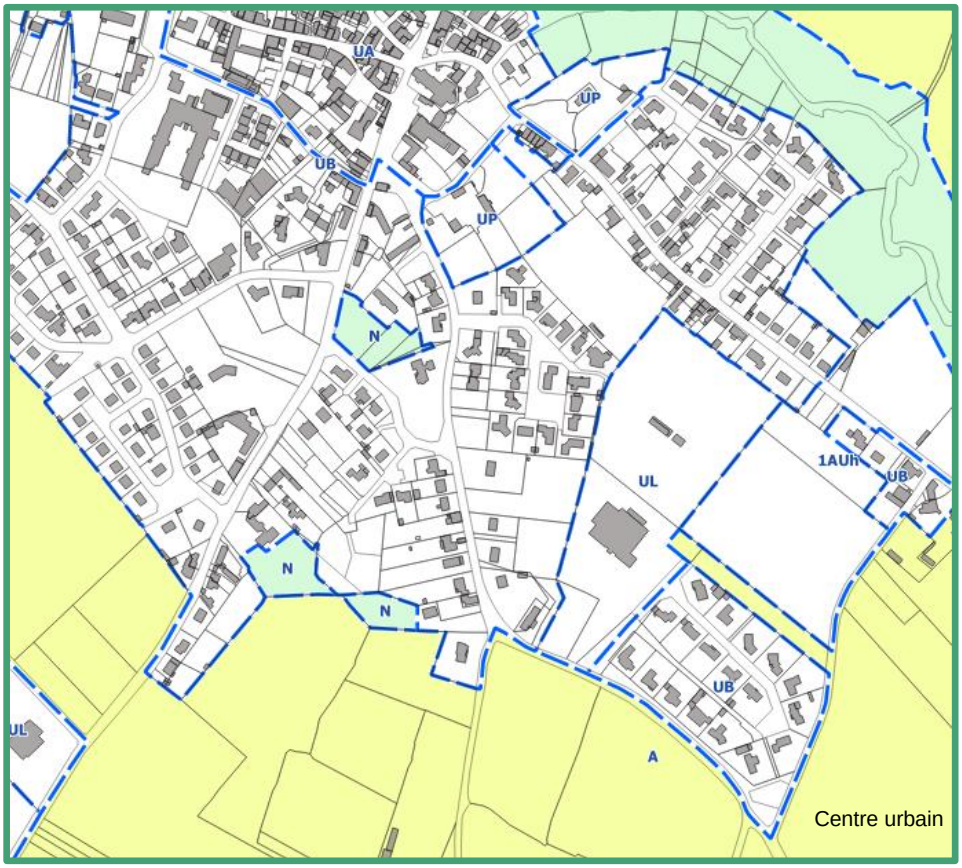




Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :



Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

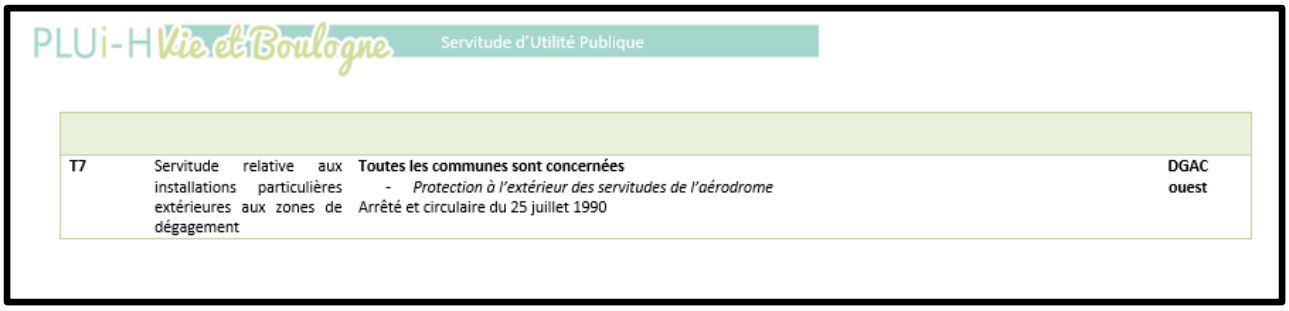


LOCALISATION : Toutes les communes du territoire

T7 : Servitude relative aux installations particulières extérieures aux zones de dégagement

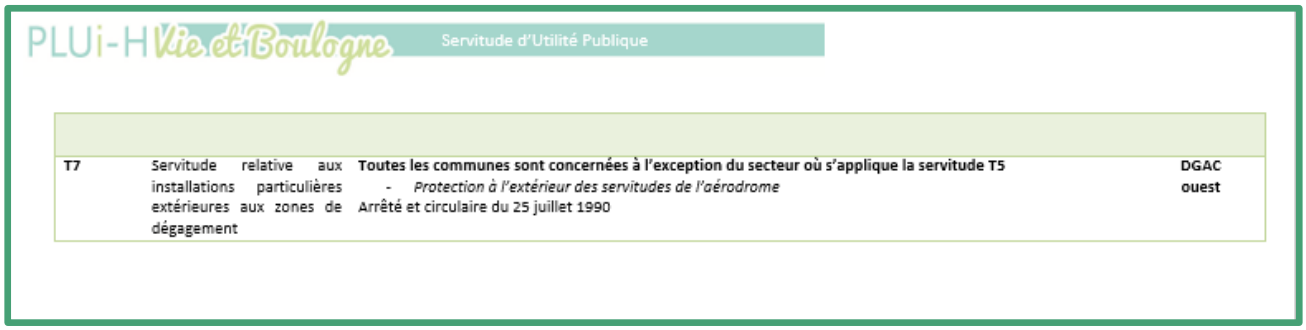
La description de la servitude T7, relative aux installations particulières extérieures aux zones de dégagement, est erronée. Il est nécessaire d'ajouter qu'elle ne s'applique pas là où s'applique la servitude T5 telle que décrite dans le « Porter A Connaissance transmis par les services de l'Etat.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :


PLUi-H Vie et Boulogne Servitude d'Utilité Publique

T7	Servitude relative aux installations particulières extérieures aux zones de dégagement	**Toutes les communes sont concernées** - *Protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome* Arrêté et circulaire du 25 juillet 1990	**DGAC ouest**

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :


PLUi-H Vie et Boulogne Servitude d'Utilité Publique

T7	Servitude relative aux installations particulières extérieures aux zones de dégagement	**Toutes les communes sont concernées à l'exception du secteur où s'applique la servitude T5** - *Protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome* Arrêté et circulaire du 25 juillet 1990	**DGAC ouest**

4.2 Taxe d'aménagement

Les délibérations des taxes d'aménagement ayant évolué depuis l'approbation du PLUi-H en date du 22 février 2021 sont mises à jour dans la partie « 6.4 – Taxe d'aménagement » des annexes du PLUi-H comme suit.

	Taxe d'aménagement Délibération annexée au PLUi-H approuvée le 22 février 2021	Taxe d'aménagement Délibération annexée au PLUi-H modifié
AIZENAY	2,9 % - Exo 80 % Abri de jardin	3% - Exo 80 % Abri de jardin
APREMONT	3,00%	3 % - Exo 100% Abri de jardin 5% (La Petite Rochette; Route de la Parentière) ou 3% reste de la commune
BEAUFOU	Sans modification	
BELLEVIGNY	3 % - Exo 100 % Lgts sociaux	3% - Exo 100 % Lgts sociaux 13,85% OAP Pont-Caillaud (Saligny)
FALLERON	Sans modification	
GRAND'LANDES	1%	2% - Exo 100% surface de vente inférieure à 400m²
LA CHAPELLE-PALLUAU	2% 3% zones AU	2,50%
LA GENÉTOUZE	2,00% - Exo 50 % Abri de jardin	3,00% - Exo 50 % Abri de jardin
LE POIRÉ-SUR-VIE	Sans modification	
LES LUCS-SUR-BOULOGNE	Sans modification	
MACHÉ	Sans modification	
PALLUAU	Sans modification	
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE	2% 4% secteur de la Bernette	2,60%
SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	2%	2,50%
SAINT-PAUL-MONT-PENIT	Sans modification	

5 - Complément au rapport de présentation

Comme détaillé dans cette notice, le projet de modification n°1 du PLUi-H porte sur l'évolution de certains points du règlement écrit et graphique ainsi que sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec pour objectifs de :

- rectifier les erreurs matérielles ;
- améliorer et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- prendre en compte les demandes exprimées par la population ;
- permettre la réalisation de certains projets exprimés par les porteurs de projets ;

Cela aura également pour effet de faire évoluer à la marge le rapport de présentation, le programme d'orientation et d'action (POA), ainsi que les annexes afin de mettre en cohérence certaines données avec ces modifications, telles que l'évolution des surfaces, du nombre de logements, ...

Ci-après l'actualisation des surfaces et de la programmation afin de démontrer que les évolutions ne modifient pas les caractéristiques principales du PLUi-H.

Actualisation des surfaces

Mise à jour suite à la modification des OAP, des changements de destination et du règlement graphique

Le rapport de présentation et le Programme d'Orientation et d'Action (POA) est actualisé en conséquence de l'actualisation de la programmation détaillée ci-dessous notamment.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Récapitulatif détaillé de la traduction règlementaire du projet de PLUi-H pour le volet habitat

Commune	Enveloppe Urbaine (Hors RU)					Extension							Enveloppe dédiée à l'habitat (Hors RU)		Renouvellement Urbain				Enveloppe dédiée à l'habitat (avec RU)		Logement OAP	
	A	B =A x densité moyenne	C	D = programmation OAP	E =B+D	F	G = programmation OAP	H		I=H x densité	J =F+H	K=G+I	L =A+C+J	M = E+K	N	O	P= N+O		Q = E+P	R= Q+K	S=D+G+N	T = N+ E
	Gisement foncier - de 3000m² (diffus compté à 50%) (ha)	Dents creuses - de 3000m² (diffus compté à 50%) (logements)	Gisement foncier + de 3000m² (=OAP) (ha)	Dents creuses + de 3000m² (logements)	Logmts dans l'enveloppe urbaine (Hors RU)	1AU +AU ZAC 1 (ha)	1AU (logements)	2AU (excepté 2AUc2) (ha)	Total gisement foncier	2AU(excepté 2AUc2) (logements)	Extension (ha)	Extension (logements)	Habitat (Hors RU) (ha)	Habitat (Hors RU) (logement)	Opération (OAP RU) (logmt)	Chgt de destination (logmt)	Total (logmt)	% de RU	Logmts dans l'enveloppe urbaine (dont RU)	Total nombre de logements (avec RU)	Total nombre de logements encadré par OAP	Total logement dans l'enveloppe urbaine
AIZENAY	2,3	60	8,9	236	296	22,8	502	14,5	11,2	378	37,4	880	48,6	1176	132	89	221	16%	518	1397	870	429
APREMONT	1,1	20	5,6	108	128	5,0	81	3	6,7	60	8,4	141	15,1	269	0	9	9	3%	137	278	189	128
BEAUFOU	0,8	15	1,5	25	39	4,3	78	1,6	2,3	28	5,9	106	8,2	145	7	41	48	25%	87	193	109	46
BELLEVIGNY	1,8	42	3,3	88	130	10,9	239	10,9	5,0	261	21,7	499	26,8	629	41	49	90	12%	219	719	367	170
FALLERON	1,3	24	3,7	61	84	3,2	60	3,3	5,0	59	6,5	119	11,4	204	0	16	12	6%	96	216	121	84
GRAND LANDES	0,5	9	3,5	64	72	1,1	20	0,0	4,0	0	1,1	20	5,1	92	0	43	43	32%	115	135	83	72
LA CHAPELLE PALLUAU	1,1	20	1,2	20	40	2,0	34	0,8	2,3	15	2,9	49	5,1	90	0	15	15	14%	55	105	55	40
LA GENETOUZE	1,0	18	0,2	14	32	3,8	73	3,2	1,2	57	7,0	130	8,2	162	0	22	22	12%	54	184	87	32
LE POIRE SUR VIE	1,7	43	7,2	161	204	16,2	373	10,1	8,9	263	26,3	637	35,2	841	143	21	164	16%	369	1005	677	348
LES LUCS SUR BOULOGNE	1,3	32	0,9	13	45	7,4	179	6,1	2,2	145	13,4	324	15,7	369	6	12	18	5%	62	387	198	50
MACHE	0,8	14	1,5	28	42	1,2	18	3,2	2,2	57	4,3	76	6,6	117	15	6	21	15%	63	138	62	57
PALLUAU	1,3	23	3,7	60	83	2,8	50	2,3	5,0	41	5,0	90	10,0	173	11	86	97	36%	180	270	121	94
SAINT DENIS LA CHEVASSE	0,4	6	2,1	45	52	8,0	144	2,3	2,5	41	10,3	185	12,8	237	0	34	34	13%	86	271	189	52
SAINT ETIENNE DU BOIS	0,5	9	3,2	63	71	3,6	60	3,7	3,7	66	7,3	126	11,0	198	5	97	102	34%	173	299	127	76
SAINT PAUL MONT PENIT	1,2	22	0,8	14	36	2,9	49	0,6	2,0	10	3,4	59	5,4	95	13	28	41	30%	77	136	75	49
TOTAL	17,0	356	47,1	999	1356	95,2	1959	65,8	64,1	1483	160,9	3442	225,0	4798	372	568	940	16,4%	2291	5733	3330	1727
							56,92%			43,08%				417		10%	82		40%	499	290	30,1%
														log/an			log/an			log/an	log/an	

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

Commune	Enveloppe Urbaine (Hors RU)					Extension							Enveloppe dédiée à l'habitat (Hors RU)		Renouvellement Urbain				Enveloppe dédiée à l'habitat (avec RU)		Logement OAP	
	A	B =A x densité moyenne	C	D = programmation OAP	E =B+D	F	G = programmation OAP	H		I=H x densité	J =F+H	K=G+I	L =A+C+J	M = E+K	N	O	P= N+O		Q = E+P	R= Q+K	S=D+G+N	T = N+ E
	Gisement foncier - de 3000m² (diffus compté à 50%) (ha)	Dents creuses - de 3000m² (diffus compté à 50%) (log)	Gisement foncier + de 3000m² (=OAP) (ha)	Dents creuses + de 3000m² (log)	Logmts dans l'enveloppe urbaine (Hors RU)	1AU +AU ZAC 1 (ha)	1AU (log)	2AU (excepté 2AUc2) (ha)	Total gisement foncier (ha)	2AU (excepté 2AUc2) (log)	Extension (ha)	Extension (log)	Habitat (Hors RU) (ha)	Habitat (Hors RU) (log)	Opération (OAP RU) (log)	Chgt de destination (log)	Total (log)	% de RU	Logmts dans l'enveloppe urbaine (dont RU)	Total nombre de logements (avec RU)	Total nombre de logements encadré par OAP	Total logement dans l'enveloppe urbaine
AIZENAY	2,3	60	8,3	222	282	22,8	497	14,5	10,7	378	37,4	875	48,0	1158	163	93	256	18%	538	1413	882	445
APREMONT	1,1	20	5,5	107	126	5,0	81	3	6,6	60	8,4	141	15,0	268	0	15	15	5%	141	283	187	126
BEAUFOU	0,8	15	1,5	25	39	4,3	78	1,6	2,3	28	5,9	106	8,2	145	7	41	48	25%	87	193	109	46
BELLEVIGNY	1,8	42	3,3	87	129	10,9	239	10,9	5,0	261	21,7	499	26,7	629	41	52	93	13%	222	721	366	170
FALLERON	1,3	24	3,7	61	84	3,2	60	3,3	5,0	59	6,5	119	11,4	204	0	45	12	6%	96	216	121	84
GRAND LANDES	0,5	9	3,5	66	75	1,1	20	0,0	4,0	0	1,1	20	5,1	95	0	23	23	20%	98	118	86	75
LA CHAPELLE PALLUAU	1,1	20	1,2	19	38	2,0	34	0,8	2,3	15	2,9	49	5,1	88	8	17	25	22%	64	113	61	47
LA GENETOUZE	1,0	18	0,2	14	32	3,8	73	3,2	1,2	57	7,0	130	8,2	162	0	15	15	8%	47	177	87	32
LE POIRE SUR VIE	1,7	43	7,6	167	211	16,2	373	10,1	9,3	263	26,3	637	35,6	847	143	96	239	22%	450	1087	684	354
LES LUCS SUR BOULOGNE	1,3	32	0,9	13	45	7,4	179	6,1	2,2	145	13,4	324	15,7	369	6	25	31	8%	76	400	198	51
MACHE	0,8	14	1,5	28	42	1,2	18	3,2	2,2	57	4,3	76	6,6	117	15	15	30	20%	72	147	62	57
PALLUAU	1,3	23	3,7	60	83	2,8	50	2,3	5,0	41	5,0	90	10,0	173	11	6	17	9%	100	190	121	94
SAINT DENIS LA CHEVASSE	0,4	6	2,3	49	55	8,0	144	2,3	2,7	41	10,3	185	13,0	240	0	34	34	12%	89	274	193	55
SAINT ETIENNE DU BOIS	0,5	9	3,2	63	71	3,6	60	3,7	3,7	66	7,3	126	11,0	198	5	103	108	35%	179	305	127	76
SAINT PAUL MONT PENIT	1,2	22	0,9	15	37	2,9	49	0,6	2,1	10	3,4	59	5,5	96	10	27	37	28%	75	134	74	48
TOTAL	17,0	356	47,1	996	1352	95,2	1954	65,8	64,1	1483	161,0	3438	225,1	4789	408	607	1015	17,6%	2334	5771	3358	1760
							56,85%			43,15%				416 log/an		11%	88 log/an		40%	502 log/an	292 log/an	30,5%

Le règlement graphique du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 a été réalisé sur le cadastre de 2019, date d'arrêt du document d'urbanisme. Or depuis, le cadastre a évolué sur le territoire et particulièrement dans le centre-bourg de La Chapelle-Palluau qui comportait de nombreuses erreurs.

Aussi, en plus des modifications décrites dans cette notice, le nouveau règlement graphique a fait l'objet d'ajustement afin de coïncider au nouveau cadastre de 2021. A titre d'illustration, la superficie totale du territoire diffère de 7 000 m². A noter que l'actualisation des surfaces prend en compte la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 en cours.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 :

PROJET DE PLUI-H		
Zone	superficie (ha)	part du territoire en %
A	**38681,2**	
A	38355,8	**78%**
Az	122,2	
Ae	18,4	
Aep	42,0	
Af	0,2	
Agv	2,5	
Ahz	2,8	
Ah	115,9	
An	21,6	
N	**7739,5**	
N	6565,0	**16%**
Nz	105,9	
Nf	630,2	
Nc	79,8	
NCa	12,4	
Nd	21,8	
Ned	99,6	
Nepz	1,3	
Nep	20,1	
Nj	3,3	
NL	37,9	
Ntz	7,2	
Nt	42,5	
Nv	112,5	

1AU / AUc	**125,4**	
1AUe	31,3	**0,26%**
1AUh	38,0	
1AUha	43,9	
1AUc	12,2	
2AU / AUs	**99,1**	
2AUe	38,4	**0,20%**
2AUh	58,8	
2AUc	7,1	
2AUc2	**43,2**	**0,08%**
U	**2608,2**	
UA	70,1	**5,3%**
UAz	11,7	
UAa	79,3	
UAb	21,8	
UAd	3,1	
UB	587,3	
UBz	30,4	
UBa	913,9	
UE	623,0	
UEc	33,8	
UL	216,1	
Ulz	2,1	
UP	15,5	
Total général	**49301,9**	**100%**

Extrait de la modification n°1 du PLUi-H :

PROJET PLUI-H		
Zone	Superficie (ha)	Part du territoire en %
A	**38675,6**	
A	38348,0	78%
Az	122,2	
Ae	20,6	
Aep	42,0	
Af	0,2	
Agv	2,5	
Ah	116,2	
Ahz	2,8	
An	21,3	
N	**7737,5**	
N	6561,2	16%
Nz	105,9	
Nf	630,0	
Nc	79,8	
NCa	12,4	
Nd	25,0	
Ned	99,6	
Nepz	1,3	
Nep	16,8	
Nj	3,3	
Nl	37,9	
Ntz	7,2	
Nt	43,4	
Nv	113,6	
1AU / Auc	**94,0**	
1AUe	12,6	0,19%
1AUh	31,4	
1AUha	40,7	
1AUc	9,2	
2AU / Aus	**98,7**	
2AUe	32,7	0,20%
2AUh	58,9	
2AUc	7,1	
2AUc2	**43,2**	**0,09%**
U	**2652,8**	
UA	70,2	5%
Ulz	2,1	
UAz	11,7	
UAa	79,5	
UAb	21,9	
UAd	3,1	
UB	597,7	
Ubz	30,4	
UBa	917,7	
UE	655,0	
UEc	33,8	
UL	213,2	
UP	16,6	
Total général	**49301,7**	**100%**

Complément de justification concernant le zonage Nt et la création de l'OAP du secteur « Moulin de Gourgeau » à Apremont

A travers cette notice, des éléments supplémentaires sont apportés quant à la justification du projet d'hébergement touristique situé dans le secteur du « Moulin de Gourgeau » à Apremont.

Pour rappel, le PADD du PLUi-H encourage le développement du tourisme vert au regard du potentiel naturel et patrimonial du territoire, dont la commune d'Apremont est le pôle majeur notamment grâce à son château et son lac.

Depuis plusieurs années, le site du Moulin de Gourgeau était fléché par la commune comme stratégique pour les activités touristiques. En effet, à la fois à proximité du centre-ville tout en étant situé dans un écrin de verdure privilégié à proximité de La Vie, le secteur bénéficie d'une localisation et d'un paysage idéal pour accueillir ce type d'activité. La topographie permet à la fois de bénéficier de la vue sur la vallée, tout en préservant la promiscuité de chacun des hébergements.

L'objectif est d'offrir un paysage exceptionnel à une population désireuse de s'immerger en pleine nature tout en garantissant la préservation de ce secteur.

Cela s'est traduit par la mobilisation d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), dit « Ntz », dédié aux espaces naturels accueillant des activités de loisirs et d'hébergements touristiques. A noter qu'une partie du secteur a été classée en zone naturelle stricte, dite « N », car elle accueillait une zone humide répertoriée dans l'inventaire issu du Schéma d'Aménagement de la Gestion des Eaux. Les touristes ne pourront pas pénétrer au sein de ces espaces classés, interdits aux piétinements et clôturés par des barrières en bois.

Par ailleurs, le règlement de la zone Ntz et l'OAP dédiée spécialement à ce secteur permet de préserver les caractéristiques environnementales de ce site. En effet, il s'agit grâce à ces outils de maitriser l'artificialisation des sols et de protéger la faune et la flore existantes :

- Les zones humides sont protégées de tout aménagement, construction ou installation.
- Les aménagements sur le site ne peuvent pas être réalisés avec des revêtements imperméabilisant les sols. Ils peuvent seulement être admis pour les espaces collectifs telle que la piscine naturelle. Dans ce cas, la perte de couvert végétal devra être compensée par la création de surfaces végétalisées au sein du site.
- L'ensemble des haies et arbres existants devront être conservés. Les aménagements paysagers seront constitués uniquement d'essences présentes sur le site, notamment pour les clôtures uniquement autorisées de manière végétale.
- Concernant les matériaux des constructions, le bois local est à privilégier en conservant sa couleur naturelle. Les traitements de finition non respectueux de l'environnement sont interdits. D'autres matériaux peuvent être admis sous réserve d'un parti-pris architectural respectueux de l'environnement du site.
- Les espaces bâtis et aménagements devront intégrés des éléments permettant l'accueil et le développement des espèces du site (façades non lisses pour le développement des plantes grimpantes, nichoirs à oiseaux, arbres à insectes…)
- Le traitement architectural et paysager doit favoriser l'intégration paysagère par sa forme, disposition, volumétrie et matériaux utilisés.

- Le site sera piéton avec des stationnements paysagers au nord près des accès. Le passage des véhicules est limité à un « arrêt minute » pour le déchargement des bagages par exemple.
- L'éclairage extérieur sera limité et adapté pour respecter la trame noire.
- Concernant la gestion des eaux pluviales, celle-ci sera réalisée à la parcelle et l'assainissement non collectif par phyto-épuration.

En résumé, les espaces pouvant être aménagés :

- ont été déterminés de manière à **éviter** au maximum les zones à fortes valeurs environnementales
- sont **réduits** au maximum, notamment concernant l'imperméabilisation des sols
- sont admis seulement en garantissant leur compatibilité et leur **compensation** avec la préservation des caractéristiques du site, que ce soit concernant le paysage, la faune et la flore.